

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR AKIBAT PEMBATALAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN SURAT KUASA  
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
DI PT BPR BKK PURWODADI (PERSERODA)**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

HALAMAN SAMBUL

TESIS



Oleh

Nama : RISMA SELINDA

NIM : 21302300120

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG**

**2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR AKIBAT PEMBATALAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN SURAT  
KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
DI PT BPR BKK PURWODADI (PERSERODA)**  
(Studi Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd)

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Diajukan Oleh:

**RISMA SELINDA**

NIM : 21302300120

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR AKIBAT PEMBATALAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN SURAT  
KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
DI PT BPR BKK PURWODADI (PERSERODA)**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

**TESIS**

Oleh:

**RISMA SELINDA**

NIM : 21302300120

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,.....



**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

NIDN : 0611066805

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR AKIBAT PEMBATALAN  
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN SURAT  
KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
DI PT BPR BKK PURWODADI (PERSERODA)**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

HALAMAN PENGESAHAN

**TESIS**

Oleh:

**RISMA SELINDA**

NIM : 21302300120

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**

Ketua,

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

NIDN : 0620046701

Anggota :

  
Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN: 0611066805

Anggota :

  
Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDN : 8920940022

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Risma Selinda

NIM : 21302300120

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd” 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, 11 Februari 2025

Yang Menyatakan



Risma Selinda

21302300120

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Risma Selinda  
NIM : 21302300120  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul :

“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd” 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, 11 Februari 2025

Yang Menyatakan



Risma Selinda

21302300120

## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dalam surat al-Insyirah, ayat 5-6, Allah SWT berfirman sebagai berikut:

يُسْرًا أَلَسْرَ مَعَ إِنَّ , يُسْرًا أَلَسْرَ مَعَ فَإِنَّ

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan” (QS. Al-Insyirah: 5-6).

## PERSEMBAHAN

Tesis ini dipersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang.
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb.*

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

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

5. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku pembimbing tesis dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

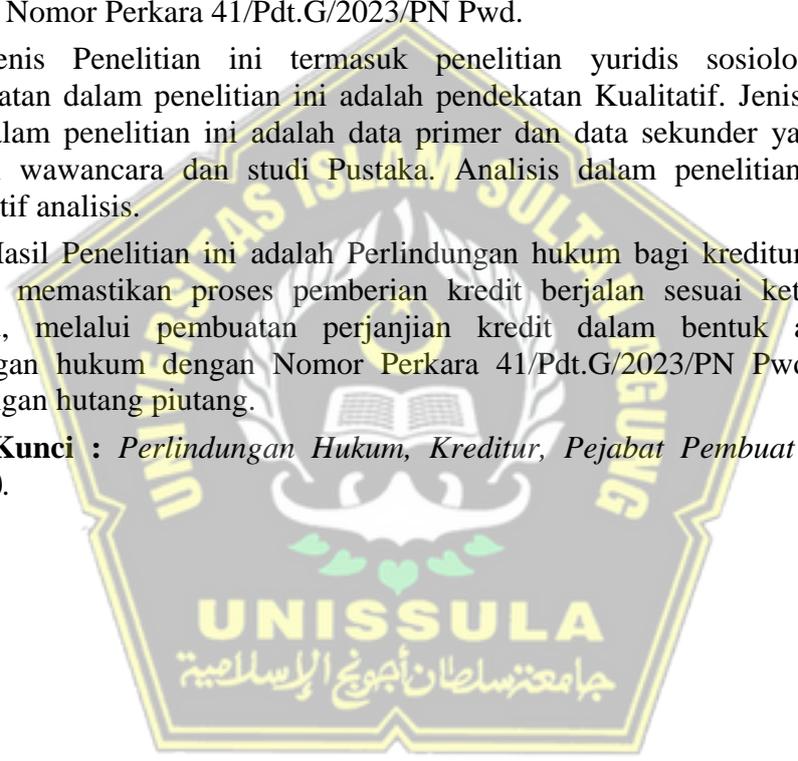
## ABSTRAK

Perjanjian antara bank dan nasabah akan menciptakan hubungan yang melibatkan hutang-piutang. Dalam praktik perbankan, bank harus memastikan bahwa dana yang dipinjamkan dilindungi oleh jaminan yang sah. Oleh karena itu, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penting untuk menjamin bahwa proses pengikatan hak tanggungan. Hal ini sebagai upaya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis : 1) Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda). 2) Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

Jenis Penelitian ini termasuk penelitian yuridis sosiologis. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan Kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi Pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis.

Hasil Penelitian ini adalah Perlindungan hukum bagi kreditur diwujudkan dengan memastikan proses pemberian kredit berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, melalui pembuatan perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris. Hubungan hukum dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd merupakan hubungan hutang piutang.

**Kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, Kreditur, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*



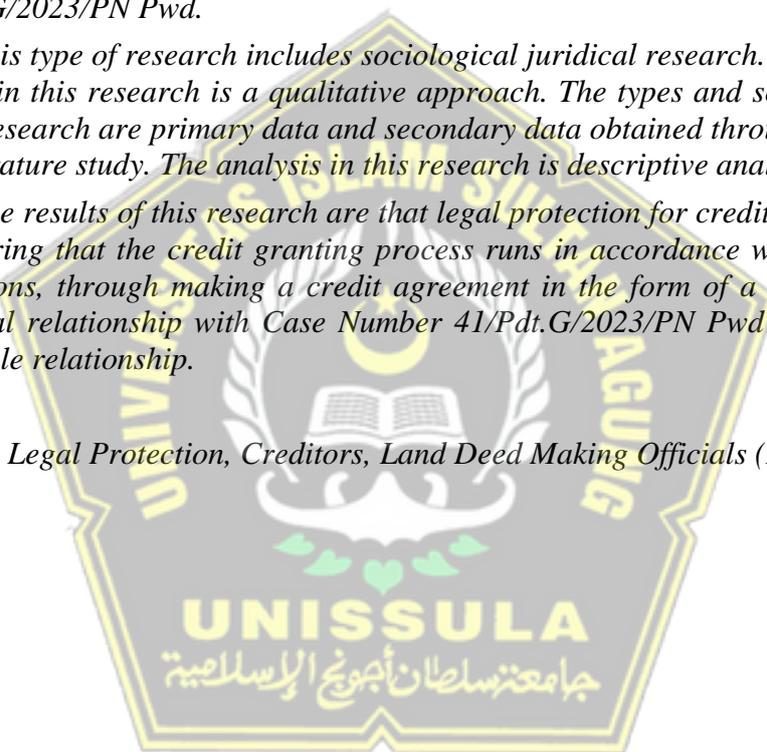
## **ABSTRACT**

*The agreement between the bank and the customer will create a relationship involving debts and receivables. In banking practice, banks must ensure that the funds lent are protected by valid collateral. Therefore, the role of the Land Deed Drafting Officer (PPAT) is important to ensure that the process of binding mortgage rights is carried out. This is an effort to provide legal protection for creditors. The aim of this research is to analyze: 1) Legal Protection for Creditors Due to Cancellation of APHT and SKMHT at PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda). 2) Judge's considerations in the decision on the APHT and SKMHT cancellation lawsuit at PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) with case number 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.*

*This type of research includes sociological juridical research. The approach method in this research is a qualitative approach. The types and sources of data in this research are primary data and secondary data obtained through interviews and literature study. The analysis in this research is descriptive analysis.*

*The results of this research are that legal protection for creditors is realized by ensuring that the credit granting process runs in accordance with applicable regulations, through making a credit agreement in the form of a notarial deed. The legal relationship with Case Number 41/Pdt.G/2023/PN Pwd is a debt and receivable relationship.*

**Keywords :** *Legal Protection, Creditors, Land Deed Making Officials (PPAT)*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	12
G. Metode Penelitian .....	13
H. Sistematika Penulisan .....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum bagi Kreditur .....	23

1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	23
2. Pengertian Kreditur dan Debitur .....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT .....	26
1. Pengertian Peran PPAT .....	26
2. Pengertian Tanggung Jawab PPAT.....	31
C. Tinjauan Umum Tentang APHT dan SKMHT .....	36
1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....	36
2. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) .....	38
D. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim .....	40
1. Pengertian Pertimbangan Hakim.....	40
2. Tujuan Pertimbangan Hukum .....	41
3. Jenis Pertimbangan Hakim.....	42
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam .....	43
1. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan .....	44
2. Bentuk Pembiayaan dalam Perbankan Syariah.....	45
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda).....	47
1. Latar belakang terjadinya Pembatalan APHT dan SKMHT .....	47

2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur .....	61
3. Penggunaan Teori Sistem Hukum.....	62
B. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.....	65
1. Pokok permasalahan yang terdapat dalam gugatan penggugat dan eksepsi dari tergugat .....	66
2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) .....	76
3. Penggunaan Teori Kepastian Hukum.....	82
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	83
A. KESIMPULAN.....	83
B. SARAN.....	84
DAFTAR PUSTAKA .....	85

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perbankan merupakan salah satu sektor yang berkembang pesat yang dapat menunjang perekonomian nasional sekaligus berperan besar di dalam pembangunan nasional. Bank mempunyai dua fungsi utama sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah sebagai Undang-Undang No 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, yaitu mengumpulkan dan menyalurkan dana masyarakat. Fungsi penghimpun dapat dilihat ketika bank menyalurkan dana dalam bentuk simpanan seperti deposito dan tabungan, yang kemudian dana yang telah dihimpun tersebut akan kembali disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.<sup>1</sup>

Kredit merupakan salah satu produk perbankan yang banyak diminati masyarakat, terutama bagi mereka yang membutuhkan dana untuk berbagai keperluan. Produk ini dapat dimanfaatkan oleh individu maupun badan usaha untuk memperoleh pembiayaan dalam bentuk pinjaman, baik untuk kebutuhan konsumsi, investasi, maupun modal usaha. Dalam Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan antara bank dan peminjam, dengan

---

<sup>1</sup> Fahrial, 2018, “Peranan Bank dalam Pembangunan Ekonomi Nasional”, *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 1 No.1, hal. 179.

ketentuan bahwa dana tersebut harus dikembalikan dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.<sup>2</sup>

Pemberian kredit kepada masyarakat melalui perbankan merupakan suatu kegiatan ekonomi yang melibatkan dua pihak, yaitu pemberi kredit atau kreditur dalam hal ini adalah bank dan penerima kredit atau debitur. Dalam proses pemberian kredit, bank sebagai kreditur memiliki peran untuk menyediakan dana yang dibutuhkan oleh debitur. Dalam hal pemberian fasilitas kredit kepada debitur harus diikuti dengan adanya suatu perjanjian secara tertulis, karena hubungan antara kreditur dan debitur tidak hanya sekedar transaksi finansial, tetapi juga mencakup suatu ikatan hukum yang kuat.<sup>3</sup>

Perjanjian antara bank dan nasabah akan menciptakan hubungan yang melibatkan hutang-piutang. Dalam konteks ini, debitur (nasabah) memiliki kewajiban untuk melunasi semua hutang yang telah disepakati dengan kreditur (bank) berdasarkan syarat dan ketentuan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian utama yang dapat membatalkan atau mengesampingkan perjanjian lain yang terkait. Selain itu, perjanjian ini berfungsi sebagai bukti yang menguraikan batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit,

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 210.

<sup>3</sup> Ahmad Mustain, 2013, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak tanggungan Di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu*, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, hal. 2-3.

terdapat ketentuan-ketentuan mengenai jangka waktu, jaminan, serta jenis-jenis kredit serta konsekuensi apabila terjadi perselisihan atau wanprestasi.<sup>4</sup>

Dalam perjanjian kredit, debitur harus menyediakan jaminan sebagai bentuk perlindungan bagi kreditur untuk memastikan pembayaran kredit tetap berjalan dengan lancar. Jika debitur gagal melunasi pinjaman, kreditur berhak mengambil alih aset jaminan tersebut sebagai kompensasi atas kerugian yang ditanggung.

Jaminan kredit memiliki beberapa fungsi, antara lain :<sup>5</sup>

1. Untuk mengamankan pembayaran kredit apabila debitur ingkar janji,
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur,
3. Jaminan kredit diperlukan untuk memenuhi persyaratan regulasi perbankan,

Jaminan yang digunakan dalam kredit perbankan umumnya berupa jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan adalah bentuk jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dengan objek hak tanggungan, seperti hak milik atas tanah, HGU, HGB, hak pakai atas tanah, atau bangunan yang berdiri di atas tanah. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dapat menciptakan lembaga jaminan yang kuat serta memberikan

---

<sup>4</sup> Putra, R. K. 2016, Gugatan Wanprestasi Atas Putusan Akta Perdamaian Di Pengadilan Negeri Semarang Putusan Nomor 436/Pdt.G/2014/PN Smg. *Diponegoro Law Journal*, Vol. 05 No. 03, hal. 112.

<sup>5</sup> Mariah Kamelia, 2017 “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam”, *Jurnal Akta*, No. 04, Vol. 04, hal. 576. url : <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2500/1864>, diakses pada tanggal 01 Juli 2024 pukul 19.00 WIB.

kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kredit perbankan.<sup>6</sup>

Dalam pelaksanaan pembuatan akta APHT menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dibagi menjadi 2 (dua) tahap yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin atau didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang melibatkan beberapa tahapan penting. Pertama, proses ini diawali dengan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika debitur tidak dapat hadir, maka dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasa melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

---

<sup>6</sup> Arif Indiarjo Puspooyo, 2022. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)", *Jurnal Notarius*, No. 2, Vol. 15, hal. 678. url : <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/36548/pdf>, diakses pada tanggal 01 Juli 2024 pukul 19.10 WIB.

Dengan SKMHT, hak tanggungan tetap dapat diberikan meskipun debitur tidak hadir secara langsung.

Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pemberian hak tanggungan memiliki peran penting dalam menjaga keabsahan dan kekuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses ini memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dianggap sebagai bukti yang sempurna. Jika debitur melakukan wanprestasi, akta PPAT menjadi alat bukti yang sempurna bagi bank untuk menggugat debitur melalui jalur hukum.<sup>7</sup>

Dalam praktik perbankan, bank harus memastikan bahwa dana yang dipinjamkan dilindungi oleh jaminan yang sah. Oleh karena itu, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting untuk menjamin bahwa proses pengikatan hak tanggungan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pemberian hak tanggungan sangat penting untuk menjaga keabsahan dan kekuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menjalankan peran mereka dalam memastikan keabsahan APHT dan SKMHT, dalam praktik

---

<sup>7</sup> A. Kohar, 2008, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 64.

perbankan masih sering terjadi permasalahan yang berujung pada gugatan pembatalan oleh debitur yang disebabkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Kurangnya pengetahuan debitur tentang APHT dan SKMHT seringkali menyebabkan ketidakpahaman mengenai hak dan kewajiban antar pihak.
2. Ketidaksesuaian jangka waktu APHT dan SKMHT sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Penyalahgunaan kewenangan dengan pemberian hak tanggungan tanpa persetujuan debitur seperti pemalsuan tanda tangan atau penyalahgunaan KTP.
4. Ketidaksesuaian isi APHT dan SKMHT dengan perjanjian kredit.

Dalam kasus ini, PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) menerima gugatan pembatalan APHT dan SKMHT dengan jangka waktu yang tidak sesuai. Bank sebelumnya memenangkan gugatan sederhana, sehingga debitur tidak terima dengan hasil gugatan sederhana tersebut dan mengajukan gugatan baru.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka Penulis tertarik untuk mengangkat judul Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) (Studi Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd)”. Teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam jurnal ini yaitu Teori Positivisme Hukum dan Teori Kepastian Hukum.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan Tesis ini yang dimaksudkan oleh penulis sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan seperti yang ada di atas tersebut yaitu untuk mencapai 2 (dua) tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dari penulisan yang akan dilakukan, dapat diambil beberapa manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam rangka pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang Hukum Perdata mengenai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat atau Debitur

Hasil penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pengetahuan kesadaran masyarakat atau debitur mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit, sehingga meminimalisir terjadinya wanprestasi.<sup>8</sup>

b. Bagi Perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam meningkatkan pemahaman tentang perlindungan hukum bagi kreditur untuk mengantisipasi terjadinya risiko kredit yang mungkin terjadi dalam perbankan, sehingga dapat menangani permasalahan debitur dengan baik dan bijaksana, serta mencegah timbulnya gugatan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ayu Cahyani, 2018, “Uji Beda Perencanaan Pajak dalam Keputusan Pembiayaan Aset Tetap melalui Teknik Pembiayaan Leasing dan Teknik Pembiayaan Kredit”, *Skripsi Thesis Universitas Bangka Belitung*, Bangka Belitung, hal. 7.

<sup>9</sup> Julfadly, 2019, “Perindungan Hukum Bagi Lembaga Pembiayaan (Lessor) Dalam Hal Penyewa (Lessee) Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing) Dengan Jaminan Fidusia Di PT Radana Palembang”, *Thesis Universitas Sriwijaya*, Palembang, hal. 14.

c. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan dan prosedur yang lebih baik terkait pengelolaan kredit dan jaminan.

## E. Kerangka Konseptual

Pada penelitian ini, penulis menggunakan sumber pustaka seperti Undang-undang, Jurnal dan buku-buku sebagai kerangka konseptual. Berikut beberapa kerangka konseptual diantaranya :

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo memberikan pengertian mengenai perlindungan hukum yang berarti upaya melindungi dan menjamin masyarakat terhadap hak asasinya yang telah dirugikan oleh orang lain agar masyarakat tersebut bisa menikmati semua hak yang telah diberikan hukum.<sup>10</sup>

2. Pengertian Kreditur

Pengertian kredit yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 butir 11, kredit adalah:

"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

---

<sup>10</sup> Tesis Hukum, 2020, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, url (<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>) diakses pada tanggal 01 Juli 2024, pukul 19.10 WIB.

dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".<sup>11</sup>

### 3. Pengertian Pembatalan

Pembatalan merupakan tindakan yang dilakukan untuk membatalkan atau menghapuskan suatu hal yang telah terlaksana di masa lampau, baik bersifat hukum, administratif, maupun informal. Pembatalan dapat dilakukan secara sepihak atau dengan kesepakatan bersama, dan memiliki konsekuensi hukum dan finansial. Prosedur pembatalan harus dilakukan dengan benar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 4. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

APHT adalah singkatan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan dokumen yang memberikan hak kepada bank untuk membebankan hak tanggungan atas sertifikat hak atas tanah atau bangunan milik debitur. Hak tanggungan ini berfungsi sebagai jaminan bagi bank atas pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur.

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan). Didalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialisitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman,

---

<sup>11</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, "Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank", Sinar Grafika, Jakarta Timur.

penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (Pasal 11 (2) UUHT) oleh kreditur dan debitur, termasuk janji Roya Partial (Pasal 2 (2) UUHT) dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 UUHT).<sup>12</sup>

Dengan kata lain, APHT merupakan bukti tertulis yang menunjukkan bahwa bank memiliki hak untuk menyita tanah atau bangunan milik debitur jika debitur tidak melunasi kreditnya.

#### 5. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah atau bangunan milik debitur. Hak tanggungan ini berfungsi sebagai jaminan bagi kreditur atas pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur.<sup>13</sup>

Dengan kata lain, SKMHT merupakan bukti tertulis yang menunjukkan bahwa kreditur memiliki hak untuk menyita tanah atau bangunan milik debitur jika debitur tidak melunasi kreditnya.

#### 6. Pengertian PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)

PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) adalah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang berbentuk Badan Kredit Kecamatan (BKK) di

---

<sup>12</sup> Si Pokrol, 2002, APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan), url : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944>), diakses tanggal 07 Juli 2024 pukul 11.37 WIB.

<sup>13</sup> Lalu Putrajab, 2017, "Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat", Jurnal Hukum Online, url : <https://jurnal.hukumonline.com/perjanjian-kredit-perbankan-dengan-jaminan-hak-atas-tanah-yang-belum-bersertifikat>), diakses tanggal 07 Juli 2024 pukul 11.47 WIB.

Purwodadi. Merupakan badan usaha milik daerah (BUMD) berdasarkan Akta Nomor 367 Tanggal 24 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Made Linggarasih, S.H., Notaris di Kabupaten Grobogan tentang Pendirian PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Pemegang saham PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) meliputi Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Kabupaten Grobogan.

PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) didirikan pada tahun 1970, lembaga ini muncul pada saat kondisi perekonomian sangat memprihatinkan, di mana banyak masyarakat kekurangan modal untuk kegiatan usaha. Pada saat itu, lembaga-lembaga keuangan umumnya berlokasi di kota-kota, jauh dari jangkauan penduduk yang sebagian besar tinggal di pedesaan.<sup>14</sup>

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Sistem Hukum**

Teori Sistem Hukum menurut Lawrence M. Friedman Sistem hukum merupakan keseluruhan aspek dan elemen yang tersusun sebagai satu kesatuan terpadu tentang hukum. Sistem hukum terdiri atas struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum sebagai berikut :<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Sekilas Tentang PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), url : <https://www.bankbkkpurwodadi.co.id=tentangkami>, diakses pada tanggal 07 Juli 2024 pukul 13.10 WIB.

<sup>15</sup> Lawrence M.Friedman, 2015, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung, hal. 104.

- a) Struktur hukum merupakan seluruh pranata hukum yang terdiri atas aparat perumusan hukum, aparat pelaksanaan hukum, dan aparat penegakan hukum.
  - b) Substansi hukum merupakan seluruh peraturan atau produk hukum yang dibentuk dan dihasilkan oleh struktur hukum itu sendiri, yaitu dapat berupa produk hukum secara tertulis maupun tidak tertulis.
  - c) Budaya Hukum merupakan sikap, perilaku, dan seluruh kebiasaan manusia yang dapat membentuk kekuatan sosial masyarakat untuk menaati hukum atau melanggar hukum.
2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum menurut **Gustav Radbruch** termasuk ke dalam nilai dasar hukum. Teori ini pada pokoknya mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dan dalam bentuk tertulis, hal ini penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum positif yang ada. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut sudah dijalankan dengan baik, kepastian hukum yang dimaksud yaitu ketentuan maupun putusan hakim harus didasarkan aturan yang jelas, konsisten, teratur dan konsekuen serta terbebas dari pengaruh subyektifitas.<sup>16</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk melakukan sesuatu yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dengan menggunakan

---

<sup>16</sup> Mario Julyano, Op. Cit., hal. 25.

pikiran secara seksama untuk dapat mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan juga menganalisis<sup>17</sup>. Dan dalam mengungkap sebuah permasalahan dan melakukan pembahasan dalam penulisan dan penelitian diperlukan data atau informasi yang akurat. Maka dari itu dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang berfokus pada identifikasi hukum secara riil dan fungsional dalam kehidupan nyata. Pendekatan ini menekankan penelitian empiris dengan cara terjun langsung ke obyek atau lapangan, sehingga memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai implementasi hukum dalam kehidupan sehari-hari.<sup>18</sup>

Dengan demikian dalam tesis ini, penulis melakukan penelitian berupa Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT Studi Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, dengan cara terjun langsung di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda).

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang

---

<sup>17</sup> Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 1.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 50.

menggambarkan peraturan perundang-undang yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum yang menyangkut permasalahan.<sup>19</sup>

Dengan demikian, penulis memberikan gambaran dan Analisis Yuridis Terhadap Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) Studi Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam melakukan penelitian, penulis memerlukan beberapa sumber data penelitian. Jenis sumber data yang dapat digunakan adalah data primer dan data sekunder.

#### a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari studi lapangan secara langsung yang berupa data-data atau informasi yang didapat dari PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) atau informasi yang didapatkan dari hasil wawancara. Wawancara merupakan cara yang tepat untuk penulis dapat memperoleh keterangan atau informasi secara langsung mengenai permasalahan yang ada dari narasumber terkait. Data ini diperoleh kemudian dilakukan analisis berikutnya untuk menemukan solusi atau masalah yang diteliti.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 35.

<sup>20</sup> Uma Sekaran, 2011, *Research methods for busines*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 242.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian di lapangan yaitu dari narasumber. Data Sekunder terdiri dari bahan-bahan kepustakaan yang digunakan sebagai landasan teori dalam menganalisis data dan permasalahan. Bahan-bahan ini mencakup buku-buku literature, teori-teori, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>21</sup> Data sekunder dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>22</sup>

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama atau bahan hukum yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang yang bersifat mengikat. Dalam penelitian ini, peraturan hukum yang digunakan yaitu sebagai berikut:

- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

---

<sup>21</sup> Didik Misbachul Aziz, 2021, “Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 Tahun 2015 Terhadap Implementasi Perjanjian Kawin”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hal. 14.

<sup>22</sup> Fakultas Hukum Universitas Gresik, 2019, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, *Jakad Media Publishing*, Gresik, hal. 23.

- d) Kode Etik Notaris dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- c. Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum pelengkap dari bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel-artikel, jurnal-jurnal, makalah, tulisan-tulisan dan karya-karya ilmiah serta internet yang berhubungan dengan penelitian.
- d. Bahan Hukum Tersier
- Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berfungsi mendukung bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia dan lain-lain.

## 4. Metode Pengumpulan Data

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari *observasi* dan wawancara.

#### 1) *Observasi*

*Observasi* adalah kegiatan pengamatan secara langsung dan detail terhadap objek untuk mendapatkan informasi yang akurat dan benar terkait objek tersebut. Tujuan dari *observasi* adalah untuk mengumpulkan data atau penilaian mengenai objek yang diamati.<sup>23</sup>

#### 2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab antara seorang pewawancara dengan seseorang atau beberapa orang yang diperlukan untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai suatu hal.<sup>24</sup> Macam-macam wawancara yaitu:<sup>25</sup>

##### a) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan secara langsung dengan berpedoman pada pedoman wawancara yang telah disiapkan. Pedoman wawancara dalam

---

<sup>23</sup> Cloudhost, 2020, Pengertian Observasi: Pengertian, Fungsi, Tujuan dan Manfaatnya, url : <https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 11.20 WIB.

<sup>24</sup> Ebta Setiawan, 2021, *Wawancara*, url : <https://kbbi.web.id/wawancara>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:30 WIB.

<sup>25</sup> Dosen Sosiologi, 2023, Pengertian Wawancara, Jenis, Kelebihan, Kekurangan, Tujuan, Dan Contohnya, url : <https://dosensosiologi.com/pengertian-wawancara-jenis-dan-contohnya-lengkap>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:35 WIB.

proses wawancara terstruktur sangat penting untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan.

b) Wawancara Tidak Terstruktur

Wawancara tidak terstruktur yaitu suatu jenis wawancara yang dilakukan tanpa menggunakan pedoman wawancara. Sehingga dalam hal ini peneliti dapat memodifikasi proses wawancara sesuai situasi dan kondisi sehingga lebih fleksibel.

c) Wawancara Kombinasi

Wawancara kombinasi yaitu perpaduan wawancara terstruktur dan tidak terstruktur. Selain memiliki pedoman wawancara yang telah dibuat sebelumnya, peneliti juga bebas melakukan improvisasi dengan menanyakan informasi lain. Wawancara jenis ini diharapkan dapat memberikan data yang lebih mendalam.

Wawancara yang digunakan dalam skripsi ini yaitu wawancara tidak terstruktur. Peneliti melakukan wawancara tanpa pedoman sehingga dalam hal ini peneliti dapat memodifikasi proses wawancara sesuai situasi dan kondisi sehingga lebih fleksibel. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara terhadap Bapak Miftahul Ulum Jabatan Staff Kolektor PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dan Puguh Indro Paksiko Jabatan Legal Officer PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda).

## b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung seperti dokumentasi, pustaka.

### 1) Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan suatu metode pengumpulan informasi dengan mempelajari dokumen-dokumen untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan masalah yang sedang dipelajari.<sup>26</sup>

### 2) Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan suatu teknik penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, seperti buku-buku, jurnal, artikel, dan referensi lainnya yang terkait dengan masalah atau tujuan riset yang ingin diteliti.<sup>27</sup>

## 5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) Jalan Siswamiharja No.40, Jetis Timur, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111.

## 6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yaitu cara atau metode untuk mengolah dan memproses data menjadi sebuah hasil atau informasi yang akurat dan

---

<sup>26</sup> Dahlia El Hiyaroh, 2022, *Strategi Pembinaan Akhlak Santri*, Guepedia, Malang, hal. 67.

<sup>27</sup> Maria Magdalena Zagoto, Nevi Yarni. dan Oskah Dakhi, "Perbedaan Individu dari Gaya Belajarnya serta Implikasinya dalam Pembelajaran", *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, Vol. 2, No. 2, hal. 260.

mudah dipahami. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan meringkas data secara yang diperoleh, sedangkan analisis kualitatif digunakan untuk memahami makna dan interpretasi dari data yang diperoleh.<sup>28</sup> Dalam penelitian ini pengolahan data yang berlandaskan dari hasil penelitian lapangan yang kemudian digabungkan dengan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang disusun secara sistematis, dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya ilmiah (tesis) ini digunakan sebagai gambaran secara umum untuk memudahkan pemahaman penulis dan pembaca. Karya ilmiah ini dibagi menjadi 4 bab, dengan rincian sebagai berikut :

### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, dan jadwal penelitian.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini penulis menguraikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum bagi Kreditur, Tinjauan Umum Tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT, Tinjauan Umum Tentang APHT dan SKMHT,

---

<sup>28</sup> Latifah Uswatun Khasanah, 2021, Analisis Data Kuantitatif, Kenali Analisis Deskriptif, url : (<https://dqlab.id/analisis-data-kuantitatif-kenali-analisis-deskriptif>), diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:35 WIB.

Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim dan  
Tinjauan Umum Tentang

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini penulis membahas rumusan masalah meliputi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) serta Bagaimana Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.

### **BAB IV : Penutup**

Dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan terhadap hasil penelitian dan juga saran yang berkaitan dan ditunjukkan pada pihak terkait.

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum bagi Kreditur

#### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo memberikan pengertian mengenai perlindungan hukum yang berarti upaya melindungi dan menjamin masyarakat terhadap hak asasi yang telah dirugikan oleh orang lain agar masyarakat tersebut bisa menikmati semua hak yang telah diberikan hukum. Atau dengan kata lain melindungi subjek hukum dengan regulasi atau peraturan-peraturan yang berlaku. Dapat ditarik kesimpulan, bahwa tujuan perlindungan hukum adalah untuk melindungi individu dari bala dan ancaman kejahatan yang bisa merugikan dirinya.<sup>29</sup>

Perlindungan hukum menurut Muchsin dikelompokkan menjadi dua bentuk yakni :<sup>30</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif.

Bentuk perlindungan hukum yang dirancang oleh pemerintah sebagai bentuk proteksi untuk mencegah terjadinya kealpaan merupakan pengertian dari perlindungan hukum preventif. Perlindungan ini didasarkan pada peraturan perundang-

---

<sup>29</sup> Tesis Hukum, 2023, “Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, Url : <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>. Diakses pada 27 November 2024 Pukul 21.09 WIB.

<sup>30</sup> Muchsin, 2003, Desertasi: “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, hal. 15.

undangan yang tujuannya memberikan batasan-batasan dalam menjalankan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif yakni bentuk perlindungan terakhir yang berupa pemberian sanksi seperti denda, kurungan penjara dan hukuman tambahan yang diberikan ketika kealpaan atau pelanggaran itu sedang atau telah dilakukan.

## 2. Pengertian Kreditur dan Debitur

Kreditur adalah pihak bank atau Lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang. Istilah kreditur juga seringkali menimbulkan multi tafsir. Terdapat 3 (tiga) jenis kreditur yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :<sup>31</sup>

a. Kreditur konkuren

Kreditur konkuren ini diatur dalam pasal 1132 KUH Perdata. Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak *Pari Passu* dan *pro rata*, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Dengan demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.

---

<sup>31</sup> Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Edisi: Publisher: Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, hal. 118.

b. Kreditur preferen (yang diistimewakan)

Yaitu kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Untuk mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata.

c. Kreditur Separatis

Yaitu kreditur pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUHPerdata disebut dengan nama gadai dan hipotik. Hak penting yang dipunyai kreditur separatis adalah hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi).

Debitur adalah seseorang atau sebuah perusahaan yang berhutang uang, barang atau jasa pelayanan dari orang atau perusahaan lain. Sedangkan pengertian lain menyebutkan bahwa debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari pihak pemberi pinjaman (kreditur) yang dijanjikan ke pihak penerima pinjaman (debitur) untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang

dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran. Berdasarkan pengertian diatas, maka penulis menyimpulkan bahwa debitur adalah pihak penerima hutang yang diperoleh dari pemberi hutang yang pembayarannya ditentukan oleh jangka waktu pengembalian yang sudah disepakati sebelumnya.<sup>32</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT**

### **1. Pengertian Peran PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.<sup>33</sup>

PPAT merupakan pihak penting yang harus ada dalam proses jual beli tanah maupun properti. Pasalnya, seorang PPAT adalah seseorang yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Seorang PPAT diperbolehkan untuk merangkap jabatan sebagai notaris di tempat kedudukan notaris.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang

---

<sup>32</sup> Roger Bel Air, 1988, *Cara Meminjam Uang dari Bank*, Debara Bengawan, Solo, hal. 03.

<sup>33</sup> H. Salim, HS, 2016, *Teknik Pembuatan AKta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 85

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat AKta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Hal ini seperti dimuat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Adapun syarat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:<sup>34</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di Bidang agrarian atau pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian atau pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

---

<sup>34</sup> Dyara Radhute Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 253.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:<sup>35</sup>

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a) Jual beli;
  - b) Tukar Menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e) Pembagian hak bersama;
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
  - g) Pemberian Hak Tanggungan;
  - h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal. 42.

PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh undang-undang ditunjuk dan diberi wewenang beserta peranan dalam pembuatan akta mempunyai tanggung jawab sebagai berikut :

- 1) PPAT Dalam memberikan pelayanannya harus profesional, Profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang professional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.<sup>36</sup>
- 2) Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban PPAT ini dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-PN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN Nomor 3 Tahun

---

<sup>36</sup> Zahran Rahfid, 2020, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf Dalam Mencegah Terjadinya Sengketa Tanah Wakaf*, Al Syakhsyah Vol 2, hal. 15.

1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 3) Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

Macam-macam PPAT adalah :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 2) PPAT Sementara (Camat atau Kepala Desa)
- 3) PPAT Khusus (Kepala Badan Pertanahan).

## **2. Pengertian Tanggung Jawab PPAT**

Notaris atau PPAT bertanggung jawab kepada pihak-pihak yang terlibat dalam akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 84 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan. Di antara tugas-tugas ini adalah:<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Distha Meisya, 2024, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat AKta Tanah Terhadap Keabsahan AKta JUal Beli*, Vol. 2 No. 3, Semarang, hal 8018.

- a. Jika akta tidak sesuai dengan kriteria formulir, hal ini dapat mengakibatkan kekuatan pembuktian akta hanya sebatas akta dibawah tangan.
- b. Dalam suatu akta, harus mematuhi topik yang secara tegas diatur oleh Undang-Undang Kantor Notaris (UUJN)

Dalam segala hal, sesuai dengan Persyaratan Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata mengharuskan para pihak untuk memberikan kompensasi kepada pihak-pihak yang mengalami kerugian akibat pelanggaran atau kelalaian dalam pembuatan akta tersebut (UU No 30 JABATAN NOTARIS, 2004)

Bentuk pelanggaran memiliki variasi tertentu. Pasal 1352 Buku III KUH Perdata mengatur kegiatan yang melanggar hukum dalam domain perdata, Pelanggaran hukum berasal dari undang – undang dan tidak disebabkan oleh perjanjian yang didasarkan pada persetujuan. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang bertanggung jawab atas kesalahan untuk mengganti kerugian, juga dapat digunakan untuk mendukung kegiatan ilegal yang dilakukan oleh PPAT. Kelalaian dari Notaris atau PPAT dapat mengakibatkan kegiatan yang melanggar hukum jika kesalahan mereka dalam membuat akta menghasilkan kerugian bagi orang lain saat membuat akta Beberapa kesalahan yang mungkin terjadi meliputi:<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hal. 8022.

- 1) Kekeliruan saat pengetikan akta salinan yang bisa diperbaiki dengan mengetik salinan baru yang sama dengan salinan aslinya. Salinan serupa yang hanya memiliki kekuatan yang setara dengan akta asli.
- 2) Kesalahan dalam akta, contoh ketika seharusnya dibuat berita acara rapat, namun notaris atau PPAT membuatnya sebagai pernyataan keputusan rapat.
- 3) Kesalahan isi akta terjadi ketika keterangan dari para pihak yang mendatangi PPAT dianggap benar pada saat pembuatan akta, namun ternyata kemudian tidak benar PPAT yang dikenakan tanggung jawab tidak hanya terbatas pada arti sempit, yaitu pembuatan akta, tetapi juga melibatkan tanggung jawab dalam arti yang lebih luas, mencakup fase pembuatan. Setelah akta ditandatangani Ada dua jenis utama tanggungjawab PPAT: tanggung jawab hukum dan etika. Ada tiga kategori kewajiban hukum: secara administratif, secara perdata, dan secara pidana.
  1. Tanggung Jawab PPAT secara Administratif

Konsekuensi administratif dapat dikenakan pada PPAT jika melanggar aturan yang ada selama melakukan tugasnya, yang dapat mengakibatkan pemberhentian dari jabatan yang dipegang. Pemberhentian PPAT dapat terjadi akibat pelanggaran berat maupun pelanggaran ringan selama pelaksanaan tugas jabatan. Sanksi administrasi yang diberikan kepada PPAT melibatkan peringatan secara tertulis hingga pemberhentian jabatan,

sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, kode etik PPAT di Pasal 6 ayat 1 juga menetapkan sanksi untuk anggota yang melanggar kode Etik, seperti teguran, peringatan, anggota kelompok IPPAT diberhentikan sementara, *Onzetting* dari anggota organisasi IPPAT Pemecatan tidak hormat dari anggota organisasi IPPAT. Pemberian sanksi kepada anggota PPAT didasarkan pada sejauh mana pelanggaran yang dilakukan dalam hal kualitas dan kuantitas. Badan Pertanahan Nasional memiliki peran sebagai pengawas dan pembina PPAT dalam menjalankan tugasnya.

## 2. Tanggung Jawab PPAT secara Perdata

Dalam hukum perdata, tanggung jawab PPAT terkait dengan kecerobohan atau kelalaian, serta ketidakpatuhan terhadap persyaratan saat menyusun akta jual beli. hal ini melibatkan identifikasi penyimpangan dari akta otentik, seperti cacat hukum yang berkaitan dengan persyaratan materi untuk subjek dan objek dan persyaratan formal yang mengandung kelalaian, kecerobohan, dan kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu. Ini bukan hanya tugas administratif, tetapi mereka yang merasa dirugikan dapat mencari penggantian atas penyimpangan ini.

### 3. Tanggung Jawab PPAT secara Pidana

Ketika membuat akta otentik, khususnya akta jual beli, yang ternyata tidak sah, PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaian, kesalahan, dan kesalahan yang disengaja dalam memenuhi persyaratan formal dan materiil. Dalam situasi ini, sanksi administratif dapat dikenakan kepada PPAT sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 62, tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mencopot PPAT secara tidak hormat dari jabatannya jika pelanggaran dianggap signifikan. Ancaman ini termasuk pemecatan tidak hormat dan denda administratif yang harus dibayar oleh PPAT sebagai akibat dari tindakan yang tidak sesuai dengan persyaratan prosedur. Dalam konteks ini, jika seorang PPAT telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh undang-undang, maka tidak ada sanksi yang dapat diberlakukan terhadapnya atas tindakan yang dilakukannya. PPAT berperan sebagai pelaksana yang hanya mengikuti instruksi atau petunjuk dari pihak yang berkepentingan dalam proses pembuatan akta jual beli. PPAT bukanlah pihak yang memberikan perintah, melainkan yang

melaksanakan perintah tersebut. Oleh karena itu, jika terjadi kesalahan oleh PPAT, anggota PPAT tersebut dapat dituntut berdasarkan Pasal 263 Ayat 1 KUHP sehubungan dengan Pasal 55 Ayat 1 KUHP, yang menyatakan bahwa seseorang dapat dianggap turut serta dalam suatu tindak pidana.<sup>39</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang APHT dan SKMHT**

#### **1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Berdasarkan penjelasan umum Undang- Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa: "Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain." Pada prinsipnya Lembaga keuangan bank akan meminta jaminan dari pihak debitur yang diikat dengan hak tanggungan. Alasannya, apabila terjadi wanprestasi (ingkar janji) dari pihak debitur, bank tersebut akan cepat memperoleh piutangnya kembali.<sup>40</sup>

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hal. 8023.

<sup>40</sup> Yuhelson, 2019, *Hukum Kepailitan di Indonesia*, Ideas Publishing, Gorontalo, hal. 89.

Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dalam hal ini untuk memberi kepastian hukum kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan perjanjian Adendum atau surat pernyataan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur berjanji serta menjalankan segala mekanisme dan prosedur terkait dengan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap HGB dalam proses perubahan menjadi Hak Milik.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat). Selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat-surat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan membuat buku tanah

Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal yang dicatat pada buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah Kantor Pertanahan menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku Hak Tanggungan yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

## **2. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan hak tanggungan.<sup>4</sup> Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.<sup>41</sup>

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutama di tempat-tempat dimana tidak ada notaris yang bertugas. Pembuatan SKMHT selain oleh notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang

---

<sup>41</sup> Mariam Drus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 76.

keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam pasal 15 ayat (1) UUHT, juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 UUHT.<sup>42</sup>

*“SKMHT pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah yang diatur dalam pasal 15 ayat (1) UUHT, sehingga dapat dikatakan bahwa SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank, bahwa debitur mempunyai iktikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT”*

Perubahan dari SKMHT menjadi APHT maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Fungsi SKMHT adalah sebagai surat kuasa kepada bank sebagai kreditur untuk mewakili developer dalam membebaskan hak tanggungan dengan menandatangani APHT. Misalnya, jika Anda mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), tetapi sertifikat bangunan masih atas nama developer, maka pihak tersebut harus menerbitkan surat kuasa memberikan hak tanggungan kepada bank agar APHT bisa segera ditandatangani.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 78.

Menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, masa berlaku SKMHT adalah hingga berakhirnya masa perjanjian pokok. Misalnya, jika perjanjian kredit yang disepakati adalah lima tahun, maka surat kuasa memberikan hak tanggungan dapat digunakan untuk APHT dalam lima tahun tersebut. Jika dalam lima tahun tersebut APHT tidak dibuat, Surat kuasa memberikan hak tanggungan akan batal demi hukum. Tujuan pembatasan masa berlaku SKMHT adalah untuk menghindari proses pemberian APHT yang berlarut-larut. Jika SKMHT batal, maka solusinya adalah membuat SKMHT baru.<sup>43</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim**

##### **1. Pengertian Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>44</sup>

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 81.

<sup>44</sup> Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 140.

bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>45</sup>

## **2. Tujuan Pertimbangan Hukum**

Negara Indonesia menerapkan asas kebebasan hakim dijamin sepenuhnya dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, selanjutnya disebut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, dimana dirumuskan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Asas kebebasan hakim ini termasuk juga kebebasan bagi hakim dalam merumuskan pertimbangan hukum dikenal dengan legal reasoning yang dilakukan oleh seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara yang diadilinya.

Hakim merupakan personifikasi lembaga peradilan, dalam membuat keputusan suatu perkara selain dituntut memiliki kemampuan intelektual, juga seorang hakim harus memiliki moral dan integritas yang tinggi sehingga diharapkan dapat mencerminkan rasa keadilan, menjamin

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hal. 141.

kepastian hukum dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 53, berbunyi:

- a. Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya.
- b. Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.

Hal tersebut yang menjadi tujuan dasar pertimbangan hukum bagi seorang hakim dalam menjalankan tugasnya memutuskan suatu perkara, bahwa harus didasarkan pada berbagai pertimbangan yang dapat diterima semua pihak dan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah hukum yang ada, yang disebut dengan pertimbangan hukum atau legal reasoning.

### **3. Jenis Pertimbangan Hakim**

Hakim dalam memutus suatu perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kebenaran filosofis artinya hakim harus mempertimbangkan sisi keadilan apakah hakim telah berbuat dan bertindak yang seadil-adilnya dalam memutuskan suatu perkara. Pertimbangan sosiologis artinya hakim juga harus mempertimbangkan apakah putusannya akan berakibat buruk dan berdampak di masyarakat dengan kata lain bahwa seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan bijaksana dengan mempertimbangkan dampak hukum dan

dampak yang terjadi dalam masyarakat. Penjatuhan hukuman terhadap pelaku harus melihat kepada kesalahan yang dilakukan. Hal ini berdasarkan asas kesalahan. Syarat pemidanaan dalam suatu putusan bertolak dari dua pilar yang sangat fundamental yaitu asas legalitas yang merupakan asas kemasyarakatan dan asas kesalahan yang merupakan asas kemanusiaan.<sup>46</sup>

Sedangkan aspek non yuridis didasarkan pada faktor dampak perbuatan tergugat dan kondisi diri tergugat. Hakim dalam pengambilan keputusan harus memiliki sifat arif, bijaksana, dan adil karena hakim adalah sosok yang masih cukup dipercaya oleh sebagian masyarakat yang diharapkan mampu mengayomi dan memutuskan suatu perkara dengan adil. Karena dalam mewujudkan kebenaran dan keadilan ataupun kemaslahatan yang tercermin dalam putusan hakim tidaklah mudah. Apabila kasus posisi suatu perkara tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga hakim sebagai penegak hukum dan keadilan. Wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.<sup>47</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Menurut Prespektif Islam**

Hak Tanggungan sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hal ini sering dikenal dengan Undang-Undang Hak

---

<sup>46</sup> Rohayati Mailanie, 2022, "*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pailitnya Perusahaan Debitur Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pkpu) (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.Sus-Pailit/2020/Pn Niaga Jkt. Pst)*", Thesis Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen, hal. 45.

<sup>47</sup> *Ibid*, hal. 46.

Tanggungan (UUHT). Dalam undang-undang ini mengatur tentang sistem pelaksanaan kredit dalam hukum perdata.

Pengertian Hak Tanggungan sendiri terdapat dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

#### **1. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan**

Terdapat 2 proses tahap kegiatan yang perlu dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertahanan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>48</sup>

Hak Tanggungan juga sering dipergunakan dalam perbankan syariah, hal ini dikarenakan dalam perbankan syariah terdapat bentuk investasi dengan penyaluran dana yang disebut dengan pembiayaan. Dalam perjanjian pembiayaan sendiri memiliki jangka waktu yang telah

---

<sup>48</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hal. 62.

disepakati dan dapat disetujui oleh bank apabila nasabah menyertakan permohonan dengan jaminan yang layak. Jaminan ini berupa harta milik dari nasabah, sehingga dapat memperkuat dan menimbulkan rasa saling percaya satu sama lain bahwa nasabah akan melaksanakan kewajibannya yang timbul dari penjanjian permbiyaan tersebut. Jaminan juga dimaksudkan apabila nasabah melakukan wanprestasi maka jaminan tersebut dapat membayarkan hutangnya dengan cara menjualnya dengan melalui prosedur yang telah ditentukan.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 1 Angka 26, yaitu agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan kepada pemilik jaminan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, yang berguna menjamin pelunasan kewajiban nasabah sebagai penerima fasilitas. Sehingga memberikan kewajiban kepada bank syariah untuk memberikan pembiayaan syariah dan memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang tepat atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan pihak nasabah dalam mengembalikan pembiayaan.<sup>49</sup>

## **2. Bentuk Pembiayaan dalam Perbankan Syariah**

Bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah yang sering menggunakan jaminan dalam bentuk hak tanggungan adalah pembiayaan murābahah dan musyārahah. Pembiayaan murābahah adalah pembiayaan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan konsep

---

<sup>49</sup> Rachmadi Usman, 2009, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 176

jual beli yang berdasarkan pada akad dan fasilitas. Sehingga terjadilah perpindahan atau peralihan kepemilikan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembelinya. Maka dengan ini pihak nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi dengan transaksi jual beli melalui pembiayaan murābahah. Dalam transaksi pembiayaan murābahah pihak bank syariah harus menyebutkan jumlah keuntungannya. Dimana pihak bank syariah sebagai penjual dan pihak nasabah sebagai pembeli. Harga jual dari pembiayaan murābahah ini adalah harga beli bank syariah dari penyuplai ditambah dengan keuntungan atau margin. Sedangkan pembiayaan musyārahah adalah pembiayaan yang menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan konsep bagi hasil yang berdasarkan pada akad dan fasilitas.

Sehingga pihak bank syariah dan pihak nasabah dapat menanggung resiko usaha dan membagi hasil usaha secara bersama dengan menggunakan prinsip profit and loss sharing (membagi untung dan rugi) atau prinsip reveue sharing (membagi pendapatan) antara kedua belah pihak, dengan berdasarkan nisbah yang telah disetujui dari pihak bank syariah maupun pihak nasabah. Maka dengan ini pihak nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi dalam transaksi investasi melalui pembiayaan musyārahah dan melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan musyārahah.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Abd. Shomad, 2010, Hukum Islam Penormaam Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam, Prenada Media, Jakarta, hal. 177.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda).**

Dalam penelitian thesis ini, kreditur merupakan pihak perbankan yaitu PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda). Perlindungan Hukum bagi debitur sangat penting untuk mengatasi risiko dengan adanya pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). APHT dan SKMHT merupakan dokumen penting yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit.

##### **1. Latar belakang terjadinya Pembatalan APHT dan SKMHT**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Saudara Miftahul Ulum selaku Staf Kolektor PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), diperoleh informasi bahwa PT BPR BKK Purwodadi telah menerima gugatan mengenai pembatalan APHT dan SKMHT yang diajukan dalam jangka waktu yang tidak sesuai. Adapun kronologi permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :<sup>51</sup>

- a. Debitur mengajukan Pengajuan Kredit

---

<sup>51</sup> Wawancara dengan Miftahul Ulum Staff Kolektor PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), 13 November 2024.

Bahwa debitur mengajukan permohonan kredit kepada debitur berdasarkan Permohonan tanggal 01 Juli 2020 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Permohonan Kredit merupakan permohonan awal yang diajukan Debitur untuk mendapatkan pembiayaan dana, permohonan kredit diajukan kepada PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan melengkapi formulir permohonan dan menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan yang diperlukan, seperti KTP, NPWP, slip gaji, dll.

b. Analisis Kelayakan (Survey) oleh Kreditur

Bank melakukan analisis kelayakan dengan survey langsung terhadap data debitur untuk menilai kelayakan kredit. Dalam persetujuan pemberian kredit perbankan kepada nasabah selalu mempertimbangkan prinsip 5C yang terdiri dari :<sup>52</sup>

- 1) *Character* (Karakter) : Bank menilai karakter atau kepribadian calon debitur, seperti integritas, tanggung jawab, dan rekam jejaknya dalam membayar kewajiban finansial. Sumber informasi biasanya berupa riwayat kredit calon debitur atau informasi dari pihak ketiga.
- 2) *Capacity* (Kapasitas) : Kapasitas merujuk pada kemampuan calon debitur untuk membayar kembali kredit yang diberikan. Bank akan

---

<sup>52</sup> Okta Rian Basori dan Sulistya Dewi Wahyuningsih, 2018. "Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit terhadap Non Performing Loan guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadiri", *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, No. 03, Vol. 3, hal. 54-63. url : <https://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?>

menganalisis pendapatan dan arus kas calon debitur untuk memastikan bahwa mereka mampu melunasi pinjaman beserta bunganya sesuai jadwal.

- 3) *Capital* (Modal) : Mengacu pada seberapa besar kontribusi modal yang dimiliki calon debitur. Modal ini menunjukkan komitmen dan kemampuan keuangan calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki, semakin tinggi pula komitmen debitur terhadap usahanya, dan ini membuat bank lebih percaya pada kelayakan kreditnya.
- 4) *Collateral* (Agunan) : Agunan adalah aset yang dapat digunakan sebagai jaminan bagi bank apabila debitur gagal membayar pinjaman. Aset ini dapat berupa properti, kendaraan, atau aset berharga lainnya yang memiliki nilai cukup untuk menutupi pinjaman.
- 5) *Conditions* (Kondisi) : Bank mempertimbangkan kondisi eksternal, seperti kondisi ekonomi, industri yang dijalani debitur, dan kebijakan pemerintah, yang dapat memengaruhi kemampuan calon debitur untuk membayar pinjaman. Selain itu, kondisi ini termasuk faktor suku bunga dan stabilitas ekonomi secara umum.

c. Penandatanganan Perjanjian Kredit

Apabila Calon debitur tersebut memenuhi kriteria prinsip 5C, maka selanjutnya yaitu pemberian kredit oleh bank serta dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Kreditur. Perjanjian antara bank dengan Debitur akan menimbulkan adanya

hubungan hutang piutang. Yang mana debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi segala hutang-hutangnya yang telah disepakati oleh kreditur berdasarkan syarat ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak.

Perjanjian kredit memiliki fungsi sebagai perjanjian pokok, yakni perjanjian tersebut dapat membuat batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya. Selain itu, perjanjian ini digunakan sebagai alat bukti mengenai batasan hak serta kewajiban antara kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit dijelaskan mengenai jangka waktu kredit, jumlah kredit yang diterima, bunga bank, jumlah angsuran, jaminan serta jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank.

Hak Jaminan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypoyheek dan creditverband (Undang-Undang Agraria, 2003 : 74).

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Bahwa debitur telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 581/152/PK/BKK/BRT/VII/2020 tanggal 10 Juli 2020. Perjanjian Kredit tersebut mengantur mengenai jumlah plafond kredit, jangka waktu kredit, pembayaran angsuran pokok dan angsuran bunga, serta hal-hal lain yang diatur dalam perjanjian kredit.

d. Realisasi Kredit disertai Pengikatan Jaminan

Bahwa debitur menerima realisasi kredit dari kreditur pada tanggal 10 Juli 2020, sesuai dengan jumlah yang disepakati dalam perjanjian. Setelah dana dicairkan, debitur memiliki kewajiban untuk membayar angsuran pinjaman sesuai jadwal dan nominal yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Pembayaran angsuran ini meliputi pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan kesepakatan yang tertera di dalam perjanjian kredit.<sup>53</sup> Proses realisasi kredit ini dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, termasuk pemenuhan semua syarat administratif yang meliputi pengikatan jaminan yang diperlukan oleh kedua belah pihak.

Pengikatan jaminan dalam konteks Hak Tanggungan merupakan proses formal di mana hak atas tanah dijadikan jaminan untuk kepentingan Kreditur, guna melindungi hak mereka apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Pengikatan Hak Tanggungan ini dilakukan melalui beberapa tahapan yang diatur dalam Undang-

---

<sup>53</sup>Ni Nyoman Ayu Tirtawati, 2019. “Pengaruh Kualitas Kredit dan Penerapan Prinsip 5 C Terhadap Keputusan Realisasi Kredit pada Lembaga Perkreditan Desa (Lpd) Sekecamatan Abiansemal Kabupaten Badung”, *warmadewa Economic Development Journal*, No. 02, Vol.02, url :<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/wedj/article/view/1358>

Undang Hak Tanggungan, dengan tujuan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Berikut adalah penjelasan mengenai pengikatan jaminan Hak Tanggungan :<sup>54</sup>

- 1) Pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). SKMHT adalah dokumen yang digunakan untuk memberikan kuasa kepada pihak kreditur atau pihak ketiga (biasanya PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi objek jaminan. SKMHT memiliki sifat sementara dan harus segera dilanjutkan dengan APHT. Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, SKMHT yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (Satu) bulan sesudah diberikan.
- 2) Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT ini harus memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang dan mencantumkan rincian mengenai pihak-pihak yang terlibat, besarnya hutang yang dijamin, serta objek yang dijadikan jaminan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, setelah APHT dibuat, tahap berikutnya adalah mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatatkan Hak Tanggungan dalam buku tanah, sehingga

---

<sup>54</sup> Risma Wati Sitompul, 2022. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnal Rectum*, No. 01, Vol. 04, hal. 95, url : <https://ejournal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1445/1291>

hak tersebut diakui secara resmi dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat pihak ketiga. Pendaftaran ini juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan terhadap kreditur.

4) Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, setelah Hak Tanggungan didaftarkan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti resmi pengikatan hak atas tanah tersebut. Sertifikat ini menunjukkan bahwa tanah tersebut dijadikan jaminan dan memiliki status yang kuat secara hukum sebagai

e. Debitur melakukan Wanprestasi

Debitur secara tegas telah melakukan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban finansialnya berdasarkan perjanjian kredit. Hal ini terbukti dari tindakannya yang secara berulang kali gagal melunasi angsuran pokok dan bunga kredit sesuai dengan jatuh tempo yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Wanprestasi adalah ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi, melaksanakan secara tidak sempurna, atau terlambat dalam memenuhi prestasi.

f. Upaya Non Litigasi Kreditur

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) merupakan upaya tawar-menawar atau negosiasi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan. Kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk memutuskan sengketa melainkan para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir. Penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan (non litigasi) telah diatur pada sistem hukum Indonesia dalam Undang-Undang Arbitrase. Alternatif-alternatif yang dapat dilakukan oleh pihak yang bersengketa antara lain: konsultasi, negoisasi dan perdamaian, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.<sup>55</sup>

g. Upaya Litigasi Kreditur

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Rahmat Rosyadi dan Ngatino, 2002, Arbitrase dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 124

<sup>56</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 35

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Puguh Indro Paksiko Jabatan Legal Officer bahwa berbagai upaya non litigasi telah dilakukan oleh Bank sebagai Kreditor. Sebagai tindak lanjut, kreditor telah melakukan upaya pendekatan secara langsung. Upaya tersebut termasuk pemberian Surat Peringatan Pertama (SP1) dan Surat Peringatan Kedua (SP2) untuk mengingatkan debitur mengenai kewajibannya. Serta telah dilakukan mediasi melalui Kejaksaan Negeri Grobogan. Namun, seluruh upaya non-litigasi tersebut tidak menghasilkan penyelesaian yang diharapkan. Namun debitur tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena itu, kreditor mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan sederhana melalui pengadilan. Gugatan sederhana ini bertujuan untuk memperoleh putusan hukum yang bersifat final dan mengikat terkait wanprestasi debitur serta mengamankan hak kreditor terhadap agunan yang telah diberikan sesuai perjanjian. Kreditor mengajukan Gugatan Sederhana kepada Debitur dengan register nomer perkara 28/Pdt.G.S/2023/PN Pwd.<sup>57</sup>

Sehingga, hasil Putusan Gugatan Sederhana Pengadilan Nomor Perkara 28/Pdt.G.S/2023/PN Pwd sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dalam hal ini yaitu gugatan kreditor;

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Puguh Indro Paksiko Jabatan Legal Officer PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), 13 November 2024.

- Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 merupakan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa hutang pokok sebesar Rp. 143.126.000 (seratus empat puluh tiga juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) secara seketika dan sekaligus lunas, atau memerintahkan penjualan agunan milik Tergugat (Debitur) yang diserahkan kepada Penggugat (Kreditur) apabila Tergugat tidak dapat melunasi seluruh total sisa utangnya kepada Kreditur;
- Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

Menurut sudikno mertokusumo bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yaitu putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial dan kekuatan untuk dilaksanakan. Adapun penjelasannya terkait dengan tiga macam kekuatan tersebut sebagai berikut :<sup>58</sup>

#### 1) Kekuatan mengikat

Putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, artinya putusan hakim itu mengikat para pihak yang berperkara dan yang terlibat dalam perkara itu. Para pihak harus tunduk dan

---

<sup>58</sup> Sudikno Mertokusumo, 1993, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal. 177-182

menghormati putusan hakim tersebut. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi kecuali dengan upaya hukum yang luar biasa (peninjauan Kembali).

## 2) Kekuatan Pembuktian

Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, artinya dengan putusan hakim itu telah diperoleh kepastian tentang sesuatu yang terkandung dalam putusan itu. Dituangkannya putusan hakim dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan banding, kasasi, peninjauan Kembali atau upaya hukum lainnya, dan untuk pelaksanaan putusan.

## 3) Kekuatan

Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, memiliki arti yaitu bahwa suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau perkara dan mendapatkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Ketentuan mengikat saja dari suatu putusan hakim belum cukup dan tidak akan berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan.

#### h. Gugatan Lanjutan

Debitur merasa tidak puas dengan hasil putusan dari gugatan sederhana yang diajukan oleh kreditur. Sehingga memutuskan untuk melanjutkan permasalahan tersebut dengan mengajukan gugatan baru ke pengadilan. Gugatan ini diajukan sebagai bentuk perlawanan hukum terhadap keputusan gugatan sederhana dan bertujuan untuk menggugurkan dalil hukum yang menjadi landasan kreditur dalam mengeksekusi hak tanggungan. Debitur mengajukan gugatan Kembali kepada Kreditur dengan nomor perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd melalui Yayasan Lintas Konsumen Akhir Indonesia (YLKAI), dengan dalil gugatan sebagai berikut :

- Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo (persona standi non judicio).
- Terdapat jeda waktu antara pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- Terdapat jeda waktu antara Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kreditur, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian kredit, yang menyebabkan kerugian pada pihak Debitur. Dugaan ini

diperkuat dengan tindakan Kreditur yang dinilai tidak mematuhi ketentuan hukum perdata dalam proses pelaksanaan jaminan.

Setelah melalui rangkaian persidangan yang melibatkan berbagai tahapan, mulai dari penyampaian gugatan oleh penggugat, jawaban dari pihak tergugat, replik, duplik, serta dilanjutkan dengan proses pembuktian oleh kedua belah pihak, pengadilan akhirnya memutuskan perkara ini. Putusan tersebut didasarkan pada fakta-fakta hukum yang berhasil terungkap selama proses persidangan berlangsung, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga, hasil Putusan Pengadilan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dalam hal ini yaitu Debitur;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

i. Upaya Banding

Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd tanggal 25 Maret 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi. Permohonan banding Nomor

205/PDT/2024/PT SMG tersebut telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 27 Maret 2024;

Bahwa kepada para pihak baik sebagai Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang secara elektronik masing-masing pada tanggal 17 April 2024;

Sehingga, hasil Putusan Pengadilan Upaya Banding Nomor 205/PDT/2024/PT SMG sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, tanggal 13 Maret 2024, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (serratus lima puluh ribu rupiah);

## 2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang memegang peranan penting dalam menopang perekonomian, terutama melalui penyediaan fasilitas perkreditan. Dalam menjalankan fungsinya, perbankan memerlukan ketersediaan dana dalam jumlah besar yang sebagian besar dihimpun melalui skema kredit. Untuk menjamin keamanan kredit, diperlukan pengaturan yang jelas dan perlindungan hukum yang memadai, terutama dalam mengantisipasi kemungkinan wanprestasi oleh debitur.<sup>59</sup>

Perlindungan hukum bagi kreditur diwujudkan dengan memastikan proses pemberian kredit berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, termasuk dalam hal pengikatan jaminan dan kesepakatan antara pihak. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang kuat adalah melalui pembuatan perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris. Akta notaris memberikan kepastian hukum karena memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan melindungi hak kreditur, baik dalam proses pengikatan maupun penyelesaian sengketa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Selain itu, berdasarkan 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. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan

---

<sup>59</sup> Moh. Anwar, 2014, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996", *Jurnal Jendela Hukum Fakultas Hukum Unija*, Vol. 1, No. 1, hal. 04.

perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.<sup>60</sup>

### 3. Penggunaan Teori Sistem Hukum

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) berdasarkan Teori Sistem Hukum menurut Lawrence Meir Friedman merupakan seorang Profesor dibidang hukum, Sejarawan pakar sejarah America, dan Penulis Produktif. Yang mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum berdasarkan tiga komponen Sistem Hukum, yakni Struktur Hukum (*Legal Structure*) yang menyangkut aparat penegak hukum, Subtansi Hukum (*Legal Substance*) meliputi perangkat perundang-undangan, dan Budaya Hukum (*Legal Culture*) merupakan hukum yang hidup (*Living Law*) yang dianut suatu masyarakat.<sup>61</sup>

#### a. Struktur Hukum (*Legal Structure*)

Struktur hukum merupakan kerangka, batang tubuh dan bentuk dasar dari sistem hukum. Struktur dari sistem hukum yang terdiri dari beberapa unsur seperti pengadilan dan yurisdiksinya, dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berkaitan dengan penataan badan legislatif ditata, kewajiban dari presiden, dan prosedur yang harus diikuti oleh kepolisian dan

---

<sup>60</sup> Supriadi, 2010, Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia, Sinar Grafika, Yogyakarta, hal. 26.

<sup>61</sup> Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System*, Russell Sage Foundation, hal. 16.

sebagainya. Jadi struktur hukum (*Legal Structure*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Struktur hukum (*Legal Structure*) dalam kaitannya Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) yaitu pengadilan, yang berfungsi sebagai lembaga penegakan hukum melalui proses litigasi. Pengadilan yang mengadili sengketa ini (dalam hal ini, Pengadilan Negeri Purwodadi) memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara, mengeluarkan putusan, dan menegakkan hak-hak hukum bagi kreditur untuk mendapatkan pembayaran atau menyerahkan agunan sebagai ganti kerugian atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

b. Subtansi Hukum (*Legal Substance*)

Sistem hukum yang menjadi ketetapan peraturan yang disusun dalam Subtansi Hukum (*Legal Substance*) yang menjadikan norma hukum yang berlaku pada Struktur Hukum (*Legal Structure*) yang menjadi pokok utama dalam pelaksanaan sistem hukum yang sudah ditetapkan, dalam hal ini mengenai Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), diatur dalam Undang-undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

c. Budaya Hukum (*Legal Culture*)

Budaya hukum yang terkandung didalam Teori Lawrence M Friedman sebagai komponen sistem hukum yang hidup didalam tatanan sistem hukum masyarakat. Kultur dalam konsep sebagai budi daya akan terlihat dalam pola tindakan manusia, baik secara individu maupun secara konkret akan terlihat pada interaksi manusia sesamanya, ketika interaksi yang terjadi didalam berbagai aspek kebutuhan, kepentingan dan keperluan yang saling memberi, saling menerima hingga saling bertentangan. Budaya hukum (*Legal Culture*) adalah aspek kekuatan sosial yang menjadi faktor penentu apakah sebuah hukum terlaksana dengan baik ditengah masyarakat, yang terdapat pada budaya hukum yang mengandung artian sikap dan nilai sosial.<sup>62</sup>

Dalam kasus ini, Budaya Hukum (*Legal Culture*) yaitu sebagai berikut :

1) Sikap Debitur terhadap Kewajiban

Debitur dalam kasus ini menunjukkan sikap yang tidak patuh terhadap kewajiban pembayaran angsuran sesuai jadwal yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Wanprestasi debitur menggambarkan rendahnya kesadaran atau kepatuhan

---

<sup>62</sup> Lawrence M. Friedman, 1984, *American Law: An Introduction*, W. W. Norton and co, New York, hal.17.

terhadap kewajiban hukum yang berdampak pada timbulnya sengketa dan proses hukum yang lebih panjang.

2) Penyelesaian Sengketa oleh Pihak-pihak Terlibat

Dalam praktiknya, budaya hukum di Indonesia terkadang kurang memberikan perhatian serius terhadap penyelesaian sengketa secara damai atau non-litigasi. Hal ini tercermin dalam upaya mediasi yang sering kali dianggap formalitas belaka dan tidak dioptimalkan sebagai sarana penyelesaian konflik yang efektif. Akibatnya, ketika penyelesaian damai ini gagal, pihak yang merasa dirugikan, seperti kreditur dalam kasus ini, akan memilih menempuh jalur pengadilan.

**B. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd.**

PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), selaku kreditur, menerima gugatan dari debitur pada tanggal 23 Oktober 2023 dengan Nomor Perkara 41/Pdt.G/2023/PN Pwd. Gugatan ini diajukan karena debitur tidak menerima putusan dalam perkara gugatan sederhana yang sebelumnya diajukan oleh kreditur. Dalam perkara ini, PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) menjadi tergugat, dengan Yayasan Lintas Konsumen Akhir Indonesia (YLKAI) bertindak sebagai kuasa hukum debitur atas nama Shodikin, selaku penggugat.

## **1. Pokok permasalahan yang terdapat dalam gugatan penggugat dan eksepsi dari tergugat**

Berikut kesimpulan dari pokok-pokok permasalahan yang terdapat dalam gugatan penggugat dan eksepsi dari tergugat :

### **DALAM EKSEPSI**

#### **a. Hubungan Hukum Para Penggugat**

##### Gugatan Penggugat

Hubungan Penggugat yaitu Yayasan Lintas Konsumen Akhir Indonesia (YLKAI) bertindak sebagai kuasa hukum debitur atas nama Shodikin sebagai berikut :

- 1) Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, Tergugat mendalilkan dalam Jawaban, bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo (Persona Standi Non Judicio).
- 2) Bahwa alasan Tergugat mendalilkan Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo (Persona Standi Non Judicio) adalah hubungan hukum antara Tergugat sebagai Kreditur dengan dengan Sdra. Shodiqin dan Sdri. Puji Lestari sebagai Debitur merupakan hubungan hutang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit No. 581/152/PK/BRT/VII/2020 Tgl. 10 Juli 2020.

- 3) Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 581/152/PK/BRT/VII/2020 Tgl. 10 Juli 2020, untuk menjamin kredit yang diambil Sdra. Shodiqin dan Sdri. Puji Lestari, terhadap kredit tersebut dijamin dengan sebidang tanah pekarangan dengan hak milik No. 214/Selolari seluas 340 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kab. Grobogan, Kec. Klambu, Desa Selolari yang diuraikan dalam surat ukur No. 9717/1997 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan tercatat atas nama Ngadimin berikut segala sesuatu yang menurut sifat peruntukannya dan/atau menurut ketentuan undang – undang dianggap sebagai benda tetap.
- 4) Bahwa dalil Tergugat sebagaimana dimaksud diatas, didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Februari 2011, yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara kreditur dan debitur merupakan hubungan hukum hutang piutang bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang No. 18 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Februari 2011 merupakan putusan Kasasi terhadap keberatan dalam hal kewenangan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) namun antara BPSK dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat mempunyai payung

hukum yang sama yaitu berada di bawah naungan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam hal ini YLKAI (Penggugat) tidak dapat mewakili kepentingan hukum Debitur (Sdra. Shodiqin dan Sdri. Puji Lestari).

6) Bahwa Penggugat yang dalam hal ini adalah Lembaga Perlindungan Konsumen YLKAI mewakili kepentingan hukum Konsumen, yaitu Sdra.Shodiqin, yang mana pada pokoknya mempunyai maksud dan tujuan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus :

- a) menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) batal demi hukum; dan
- b) menyatakan pelaksanaan lelang dilarang dilaksanakan; maksud dan tujuan Penggugat tersebut karena adanya perbuatan pelanggaran terhadap peraturan perundang – undangan (quod non)

#### Sanggahan Tergugat

1) Bahwa dalam kesempatan yang diberikan dalam persidangan perkara ini yaitu dalam replik dan pembuktian, Penggugat tidak menyampaikan bantahan atau alat bukti yang menyanggah dalil Penggugat Dalam Eksepsi sebagaimana dijelaskan di atas.

- 2) Bahkan dalam kesempatan pembuktian yang diberikan, Penggugat menyampaikan bukti tertulis berupa Surat Tertanggal 07 November 2023, yang mana pada pokoknya isi surat tersebut adalah Sdra. Ngadimin melalui Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat.
- 3) Bahwa dengan bukti Surat Permohonan Keringanan tersebut, semakin menegaskan bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah hubungan hukum hutang piutang, bukan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- 4) Bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila disimpulkan Penggugat tidak memiliki Kapasitas dan Legal Standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo (Persona Standi Non Judicio).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **b. Pembuatan APHT dengan SKMHT dibuat melebihi ketentuan**

###### Gugatan Penggugat

- 1) Pembuatan APHT yang diawali dengan SKMHT dibuat melebihi ketentuan dalam Pasal 15 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;

- 2) Atas Kecurigaan Penggugat terhadap Tergugat yang memegang salinan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, mohon untuk dapat menunjukan atau membuktikan bila SKMHT tersebut setelah ditandatangani oleh KONSUMEN dan Notaris maksimal dalam jangka waktu 30 hari (1 bulan) dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) Bila Tergugat sebagai Pemegang dan penyimpanan salinan SKMHT dan APHT serta SHT tidak dapat membuktikan adanya SKMHT atau terbukti jeda waktu dari penandatanganan SKMHT menjadi APHT ternyata lebih dari 30 hari (1 bulan), maka sesuai dengan Pasal 15 ayat (6), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Batal Demi Hukum.

Sanggahan Tergugat

- 1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang terkait dengan perkara ini dibuat dihadapan Notaris Endang Sri Wukiryatun, S.H. No. 181 Tanggal 11 Februari 2021 dan APHT yang terkait dengan perkara ini dibuat oleh PPAT Endang Sri Wukiryatun, S.H. dengan No. 498/2021 tanggal 01 Maret 2021.
- 2) SKMHT ditandatangani pada tanggal 11 Februari 2021 dan APHT ditandatangani pada tanggal 01 Maret 2021, sehingga dapat

disimpulkan jeda waktu antara SKMHT dan APHT yang terkait perkara ini kurang 1 (satu) bulan dan hal tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 15 ayat (3) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU No. 4/1996”), dan oleh karena itu kecurigaan dari pihak Penggugat tidak terbukti.

- 3) Bahwa sebenarnya pun dapat dijelaskan peristiwa peningkatan SKMHT menjadi APHT dalam rangkaian peristiwa pemberian kredit dari Tergugat kepada Debitur Shodiqin dan Puji Lestari, tidak wajib mengikuti ketentuan jeda waktu 1 (satu) bulan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) UU No. 4/1996, hal ini tersebut mengingat kredit yang diberikan merupakan kredit mikro dan untuk pinjaman produktif dengan plafond di bawah Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Hal tersebut didasarkan pada Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996 Jo. Pasal 2 huruf a dan huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (“Permen ATR/BPN No. 22/2017”), sebagai berikut :

**Pasal 15 ayat (5) UU No. 4/1996**

“Ketentuan Sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

diberikan untuk menjamin Kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku”

**Pasal 2 huruf a dan huruf c Permen ATR/BPN No. 22/2017**

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan perjanjian pokok, yaitu sebagai berikut :

- a) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah usaha mikro dan usaha kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan;
- b) .....
- c) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman Produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)”.

Berdasarkan hal – hal di atas, maka dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat pada Gugatan Bagian Pokok Perkara angka tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya dan alasan hukum yang kuat serta proses jeda waktu antara SKMHT ke APHT sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku.

**c. Jeda waktu penyerahan antara APHT dengan SHT tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.**

Gugatan Penggugat

Bahwa Penggugat mempermasalahkan jeda waktu penyerahan antara APHT dengan SHT sesuai dengan Pasal 13 UU No. 4/1996 sebagai berikut:

- Ayat 2 Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- Ayat 4 Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- Ayat 5 Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Sanggahan Tergugat

Bahwa PPAT menyerahkan APHT dan warkah lainnya pada tanggal 01 Maret 2021, sehingga dapat disimpulkan tidak melanggar ketentuan pada Pasal 13 ayat (2) UU No. 4/1996 (Keterangan : APHT ditandatangani tanggal 01 Maret 2021).

Berdasarkan hal – hal di atas, maka dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat pada Gugatan Bagian Pokok tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya dan alasan hukum yang kuat serta proses jeda waktu antara APHT ke SHT sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

**d. Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

Gugatan Penggugat

Bahwa pada Gugatan Bagian Pokok Perkara, yang mana pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Berdasarkan Panggilan Penyelesaian Kredit yang dilakukan antara Tergugat dengan Debitur di Kejaksaan Purwodadi, terjadi mediasi yang dilakukan antara Debitur dengan Tergugat. Dalam mediasi tersebut Tergugat memberikan tekanan kepada Debitur untuk melunasi seluruh hutangnya seketika tanpa syarat sebesar Rp. 143.126.000. Tergugat juga memberi ancaman kepada Debitur akan mendaftarkan Jaminan Kredit ke Turut Tergugat II untuk dilelang.

Sanggahan Tergugat

Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak dalil Penggugat, dengan alasan bahwa tidak benar Tergugat melakukan ancaman kepada Debitur terkait pelelangan agunan, yang dilakukan Tergugat adalah memberikan penjelasan bahwa terdapat konsekuensi hukum, yaitu berupa penjualan agunan melalui lelang dalam hal

Debitur wanprestasi, dan hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 6 UU No.4/1996**

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Untuk menegaskan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagai didalilkan oleh Penggugat, maka perkenankanlah kami untuk menguraikan secara terperinci unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, sebagai berikut :

- 1) Unsur Perbuatan Melawan Hukum Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, mengingat pemberian kredit dari Tergugat kepada Debitur Shodiqin dan Puji Lestari telah sesuai ketentuan yang berlaku serta proses pengikatan agunan berupa hak tanggungan telah sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana diuraikan di atas.
- 2) Unsur Kesalahan dari Pelaku Bahwa unsur ini juga tidak terpenuhi, karena pemberian kredit dari Tergugat kepada Debitur Shodiqin dan Puji Lestari telah sesuai ketentuan yang berlaku serta proses pengikatan agunan berupa hak tanggungan telah sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana diuraikan di atas.

- 3) Unsur adanya kerugian Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, bahkan pihak yang menderita kerugian adalah Tergugat, hal tersebut disebabkan wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur Shodiqin dan Puji Lestari.
- 4) Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena tidak terbuktinya unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat dan tidak adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga oleh karena itu unsur ini tidak terpenuhi.

**2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Gugatan Pembatalan APHT dan SKMHT di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)**

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil sebagai berikut, bahwa yang menjadi pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Penggugat tidak memiliki Legal Standing untuk mengajukan gugatan a quo (*persona standi non judicio*).

1. Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum Sdr. Shodikin dan Puji Lestari sebagai Debitur dengan Tergugat yaitu PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) alamat Jalan Siswamiharjo No. 40 Jetis Timur, Purwodadi, Grobogan, selaku kreditur merupakan hubungan hutang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit Tanggal 10 Juli 2020 dengan jaminan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik.

2. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa antara Sdr. Shodikin dan Puji Lestari dengan Tergugat tersebut bukan sengketa konsumen sebagaimana yang dikehendaki Undang- Undang No. 8 Tahun 1999. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010, tanggal 1 Februari 2011, yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara kreditur dan debitur merupakan hubungan hukum utang piutang bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 824K/Pdt.Sus/2010, tanggal 1 Februari 2011 tersebut merupakan putusan Kasasi terhadap keberatan dalam hal kewenangan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) namun antara BPSK dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat mempunyai payung hukum yang sama yaitu berada di bawah naungan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam hal ini YLKI (Penggugat) tidak dapat mewakili kepentingan hukum Debitur Sdr. Shodikin dan Puji Lestari;
4. Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki Kapasitas dan

Legal Standing untuk mengajukan gugatan (Persona Standi Non Judicio) dengan demikian Eksepsi Tergugat dapat dikabulkan;

5. Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan Eksepsi selanjutnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti tersebut diatas;
2. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang Eksepsi diatas, ternyata bahwa dalil Eksepsi Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;
4. Memperhatikan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil sebagai berikut, bahwa yang menjadi pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menimbang, bahwa atas dalil tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Sdr. Shodikin dan Puji Lestari sebagai Debitur dengan Tergugat yaitu PT. PPR BKK,

Alamat Jl. Siswamiharja No. 40, Jetis Timur, Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan Provinsi Jawa Tengah selaku Kreditur merupakan hubungan hutang piutang berdasarkan Perjanjian Kredit Tanggal 10 Juli 2020 dengan jaminan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik;

2. Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa antara Sdr. Shodikin dan Puji Lestari dengan Tergugat tersebut bukan sengketa konsumen sebagaimana yang dikehendaki Undang-Undang No. 8 Tahun 1999. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010, tanggal 1 Februari 2011, yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara kreditur dan debitur merupakan hubungan hukum utang piutang bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
3. Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010, tanggal 1 Februari 2011 tersebut merupakan putusan Kasasi terhadap keberatan dalam hal kewenangan BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) namun antara BPSK dan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat mempunyai payung hukum yang sama yaitu berada di bawah naungan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam hal ini YLKI (Penggugat) tidak dapat mewakili kepentingan hukum Debitur Sdr. Shodikin dan Puji Lestari;

4. Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki Kapasitas dan Legal Standing untuk mengajukan gugatan (Persona Standi Non Judicio) dengan demikian Eksepsi Tergugat dapat dikabulkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti tersebut diatas;
2. Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang Eksepsi diatas, ternyata bahwa dalil Eksepsi Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, tanggal 13 Maret 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;
4. Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Pengugat harus dihukum membayar biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan;
5. Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Berdasarkan analisis terhadap putusan perkara Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, dapat disimpulkan bahwa majelis hakim menolak gugatan pembatalan APHT dan SKMHT yang diajukan oleh penggugat. Alasan utama penolakan ini terletak pada eksepsi tergugat yang menyatakan bahwa penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan. Majelis hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam perkara ini merupakan hubungan perdata murni, yaitu hubungan utang piutang.

Sehingga dalam hal ini penulis berpendapat putusan ini telah sesuai dengan ketentuan yang ada. Majelis hakim telah melakukan analisis hukum yang cermat dan tepat dalam perkara ini. Keputusan untuk menolak gugatan berdasarkan eksepsi tergugat merupakan suatu langkah yang logis dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut :

- Dalam perkara ini, majelis hakim telah benar dalam menilai bahwa YLKI, selaku lembaga perlindungan konsumen, tidak memiliki legal standing yang cukup untuk mewakili kepentingan hukum debitur. Hal ini dikarenakan hubungan hukum antara debitur dan kreditur dalam perkara ini adalah hubungan perdata murni, bukan hubungan konsumen.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memang memberikan perlindungan yang luas bagi konsumen. Namun, perlindungan tersebut memiliki batasan-batasan

tertentu. Tidak semua sengketa perdata dapat dikategorikan sebagai sengketa konsumen. Dalam kasus ini, majelis hakim telah tepat dalam membedakan antara sengketa konsumen dengan sengketa perdata murni.

### **3. Penggunaan Teori Kepastian Hukum**

Penerapan Teori Kepastian Hukum dalam perkara ini menggunakan landasan yuridis yang jelas yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung (Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010) sebagai dasar hukum menunjukkan perkara ini mengacu pada putusan sebelumnya. Hal ini selaras dengan Teori Kepastian Hukum dari Gustav Radbruch, yang menekankan pentingnya hukum yang tertulis, jelas, dan konsisten untuk memberikan jaminan keadilan.

Majelis Hakim menyatakan bahwa hubungan antara Sdr. Shodikin dan Puji Lestari dengan PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) adalah hubungan utang-piutang berdasarkan perjanjian kredit, bukan sengketa konsumen. Putusan ini memperkuat bahwa hukum telah diterapkan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta bahwa Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (YLKI) tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan dalam kasus ini.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi kreditur diwujudkan dengan memastikan proses pemberian kredit berjalan sesuai ketentuan yang berlaku, termasuk dalam hal pengikatan jaminan dan kesepakatan antara pihak. Salah satu bentuk perlindungan hukum yang kuat adalah melalui pembuatan perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris. Akta notaris memberikan kepastian hukum karena memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan melindungi hak kreditur, baik dalam proses pengikatan maupun penyelesaian sengketa jika debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Selain itu, berdasarkan 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.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd, yaitu sebagai berikut :

1. Hubungan hukum merupakan hubungan hutang piutang, bukan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2. Jeda waktu antara SKMHT dan APHT yang terkait perkara ini kurang 1 (satu) bulan dan hal tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 15

ayat (3) UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU No. 4/1996”).

3. Jeda waktu antara APHT ke SHT sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
4. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagai didalilkan oleh Penggugat.

## **B. SARAN**

1. Sebagai upaya perlindungan hukum, penulis memberikan saran kepada Bank PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda) supaya perjanjian kredit dengan jaminan tanah disusun dalam bentuk akta notaris, karena langkah ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan mempermudah eksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi.
2. Majelis hakim dalam Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Pwd telah memberikan keputusan yang adil dan sesuai dengan hukum, sekaligus menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dalam transaksi kredit, terutama yang berkaitan dengan hak tanggungan. Selain itu, putusan ini dapat menjadi bahan pembelajaran untuk meningkatkan pemahaman dalam perkara serupa agar gugatan diajukan dengan tepat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Kohar, 2008, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung.
- Abd. Shomad, 2010, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam*, Prenada Media, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan Abu A, 2003, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Dahlia El Hiyaroh, 2022, *Strategi Pembinaan Akhlak Santri*, Guepedia, Malang.
- Dyara Radhute Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Fakultas Hukum Universitas Gresik, 2019, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Jakad Media Publishing, Gresik.
- H. Salim, HS, 2016, *Teknik Pembuatan AKta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, "Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank", Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System*, Russell Sage Foundation.
- \_\_\_\_\_, 1984, *American Law: An Introduction*, W. W. Norton and co, New York.
- \_\_\_\_\_, 2015, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1997, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Mariam Drus Badrulzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Rachmadi Usman, 2009, Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahmat Rosyadi dan Ngatino, 2002, Arbitase dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003, Kamus Istilah Perbankan, Edisi: Publisher: Atalya Rileni Sudeco, Jakarta.
- Roger Bel Air, 1988, Cara Meminjam Uang dari Bank, Debara Bengawan, Solo.
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1988, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2014, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1993, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.
- Supriadi, 2010, Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia, Sinar Grafika, Yogyakarta.
- Uma Sekaran, 2011, Reasearch methodds for busines, Salemba Empat, Jakarta.
- Yuhelson, 2019, Hukum Kepailitan di Indonesia, Ideas Publishing, Gorontalo.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Kode Etik Notaris dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

### C. Karya Ilmiah

Ahmad Mustain, 2013, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak tanggungan Di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu*, Skripsi, Universitas Negeri Semarang.

Ayu Cahyani, 2018, “Uji Beda Perencanaan Pajak dalam Keputusan Pembiayaan Aset Tetap melalui Teknik Pembiayaan Leasing dan Teknik Pembiayaan Kredit”, *Skripsi Thesis Universitas Bangka Belitung*, Bangka Belitung.

Didik Misbachul Aziz, 2021, “Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 Tahun 2015 Terhadap Implementasi Perjanjian Kawin”, *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.

Fahrial, 2018, “Peranan Bank dalam Pembangunan Ekonomi Nasional”, *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 1 No.1.

Julfadly, 2019, “Perindungan Hukum Bagi Lembaga Pembiayaan (Lessor) Dalam Hal Penyewa (Lessee) Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing) Dengan Jaminan Fidusia Di PT Radana Palembang”, *Thesis Universitas Sriwijaya*, Palembang.

Maria Magdalena Zagoto, Nevi Yarni. dan Oskah Dakhi, “Perbedaan Individu dari Gaya Belajarnya serta Implikasinya dalam Pembelajaran”, *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, Vol. 2, No. 2.

Meisya, 2024, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat AKta Tanah Terhadap Keabsahan AKta JUal Beli*, Vol. 2 No. 3, Semarang.

Moh. Anwar, 2014, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996”, *Jurnal Jendela Hukum Fakultas Hukum Unija*, Vol. 1, No. 1, hal. 04.

Muchsin, 2003, Desertasi: “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Putra, R. K. 2016, Gugatan Wanprestasi Atas Putusan Akta Perdamaian Di Pengadilan Negeri Semarang Putusan Nomor 436/Pdt.G/2014/PN Smg. Diponegoro Law Journal, Vol. 05 No. 03.

Rohayati Mailanie, 2022, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pailitnya Perusahaan Debitur Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Pkpu) (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.Sus-Pailit/2020/Pn Niaga Jkt. Pst)*”, Thesis Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen.

Zahran Rahfid, 2020, Peranan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf Dalam Mencegah Terjadinya Sengketa Tanah Wakaf, Al Syakhshiyah Vol 2.

#### D. Internet

Arif Indiarto Puspoyudo, 2022. “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”, Jurnal Notarius, No. 2, Vol. 15, hal. 678. url : [\(https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/\)](https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/), diakses pada tanggal 01 Juli 2024 pukul 19.10 WIB.

Cloudhost, 2020, Pengertian Observasi: Pengertian,Fungsi,Tujuan dan Manfaatnya, url : <https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 11.20 WIB.

Dosen Sosiologi, 2023, Pengertian Wawancara, Jenis, Kelebihan, Kekurangan, Tujuan, Dan Contohnya, url : <https://dosensosiologi.com/pengertian-wawancara-jenis-dan-contohnya-lengkap>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:35 WIB.

Ebta Setiawan, 2021, Wawancara, url : <https://kbbi.web.id/wawancara>, diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:30 WIB.

Lalu Putrajab, 2017, “Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, Jurnal Hukum Online, url :

<https://jurnal.hukumonline.com/perjanjian-kredit-perbankan-dengan-jaminan-hak-atas-tanah-yang-belum-bersertifikat>), diakses tanggal 07 Juli 2024 pukul 11.47 WIB.

Latifah Uswatun Khasanah, 2021, Analisis Data Kuantitatif, Kenali Analisis Deskriptif, url : <https://dqlab.id/analisis-data-kuantitatif-kenali-analisis-deskriptif>), diakses pada tanggal 15 Juni 2024 pukul 17:35 WIB.

Mariah Kamelia, 2017 “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam”, *Jurnal Akta*, No. 04, Vol. 04, hal. 576. url : <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article>), diakses pada tanggal 01 Juli 2024 pukul 19.00 WIB.

Ni Nyoman Ayu Tirtawati, 2019. “Pengaruh Kualitas Kredit dan Penerapan Prinsip 5 C Terhadap Keputusan Realisasi Kredit pada Lembaga Perkreditan Desa (Lpd) Sekecamatan Abiansemal Kabupaten Badung”, *warmadewa Economic Development Journal*, No. 02, Vol.02, url : <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id>

Okta Rian Basori dan Sulistya Dewi Wahyuningsih, 2018. “Analisis Penilaian Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit terhadap Non Performing Loan guna Menilai Tingkat Kesehatan Bank pada PT BPR Harta Swadiri”, *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, No. 03, Vol. 3, hal. 54-63. url : <https://download.garuda.kemdikbud>

Risma Wati Sitompul, 2022. ”Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Jurnal Rectum*, No. 01, Vol. 04, hal. 95, url : <https://ejournal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum>).

Sekilas Tentang PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda), url : <https://www.bankbkkpurwodadi.co.id=tentangkami>), diakses pada tanggal 07 Juli 2024 pukul 13.10 WIB.

Si Pokrol, 2002, APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan), url : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan-cl944>), diakses tanggal 07 Juli 2024 pukul 11.37 WIB.

Tesis Hukum, 2020, Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, url <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>) diakses pada tanggal 01 Juli 2024, pukul 19.10 WIB.

Tesis Hukum, 2023, “Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli”, Url : <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>. Diakses pada 27 November 2024 Pukul 21.09 WIB.