

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN
YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)**

TESIS



Diajukan Oleh:

Bagus Triwibowo

NIM : 21302300195
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN

YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN

(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)

TESIS

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



Diajukan Oleh:

Bagus Triwibowo

NIM : 21302300195

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN
YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)**

TESIS

Diajukan Oleh:

Bagus Triwibowo

NIM : 21302300195
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal, 16 Agustus 2025

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.
NIDN. 0121117801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN
YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr)**

TESIS

Oleh:

Bagus Triwibowo

NIM : 21302300195

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 16 Agustus 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. Bambang Tribawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota

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

NIDN:

0617026801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

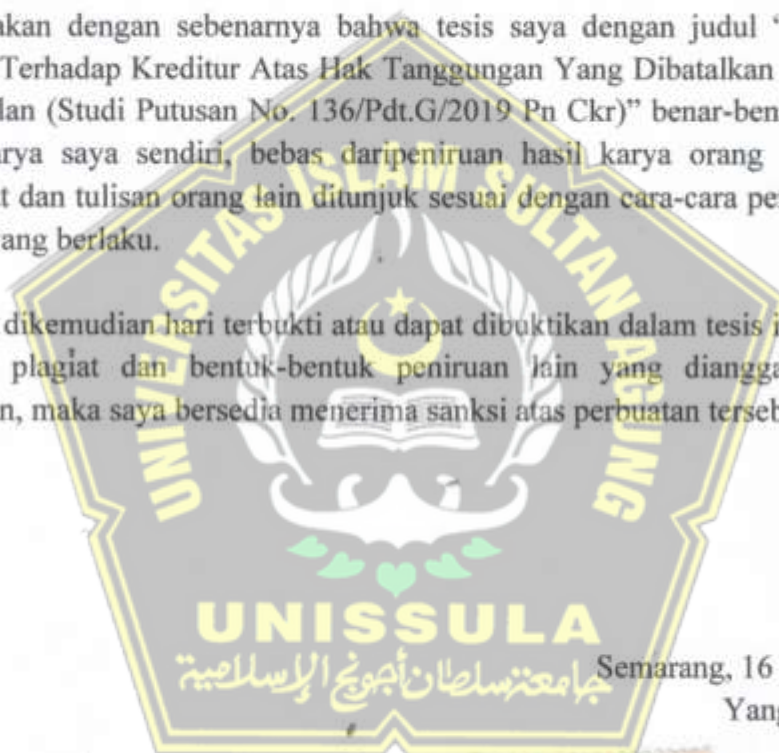
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **BAGUS TRIWIBOWO**
NIM : 21302300195
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)
Fakultas / Program : HUKUM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 Pn Ckr)” 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, 16 Agustus 2025
Yang Menyatakan



Bagus Triwibowo
21302300195

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **BAGUS TRIWIBOWO**
NIM : 21302300195
Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)
Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul:
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NO. 136/PDT.G/2019 PN CKR).

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, 16 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Bagus Triwibowo

21302300195

MOTO

Bacalah dengan (menyebut) nama Tuhanmu yang menciptakan, Dia yang menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah! Tuhanmulah Yang Mahamulia, yang mengajar (manusia) dengan pena. Dia mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya. Q.S. Al-Alaq ayat 1-5



Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya tercinta, yang dengan doa, kasih sayang, serta dukungan moral dan materil yang tiada henti telah menjadi sumber kekuatan dalam setiap Langkah saya.
2. Keluarga besar saya, yang selalu memberi semangat, pengertian, dan kehangatan di Tengah perjalanan akademik yang penuh tantangan.
3. Rekan-rekan seperjuangan dan sahabat-sahabat terdekat, yang selalu hadir dengan dukungan, diskusi, dan semangat yang membantu saya melewati masa-masa sulit.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas Rahmat dan karunia-nya yang telah diberikan, sehingga tesis saya yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NO. 136/PDT.G/2019 PN CKR)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Apresiasi yang tidak terkirakan saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H Gunarto, S.H., S.E., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Ketua Umum Yayasan Universitas Islam Sultan Agung.
3. Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang penuh kesabaran dalam membimbing penulis sampai terselesaikannya tesis ini menjadi sempurna.
6. Para penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat.
7. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta

wawasan berharga selama penulis menempuh pendidikan di jenjang magister.

8. Bapak dan Ibu Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan, yang senantiasa memberikan informasi, layanan, serta dukungan administratif selama proses perkuliahan berlangsung.
9. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Ayahanda Sumantri dan Ibunda Endang Supartini, yang dengan penuh kasih sayang, doa, dan dukungan tiada henti telah mengantarkan penulis hingga mencapai tahap ini. Ucapan terima kasih juga penulis tujukan kepada Didik Misbachul Aziz, S.H., rekan seperjuangan sejak jenjang sarjana, yang hingga kini tetap menjadi sumber semangat dan motivasi dalam menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan ini.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu karena keterbatasan, namun telah memberikan kontribusi dan dukungan yang berarti dalam proses penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan perlindungan-Nya kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki berbagai kekurangan, baik dari segi substansi maupun penyajian, yang tidak terlepas dari keterbatasan penulis sendiri. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun guna perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap, karya ini dapat memberikan manfaat nyata bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum serta bagi siapapun yang memerlukanya. Atas segala perhatian dan bantuanya, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Penulis,

BAGUS TRIWIBOWO

ABSTRAK

Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara, sepanjang hak-hak tersebut wajib didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku dan memiliki sifat yang dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dalam suatu perjanjian kredit, terutama melalui prinsip spesialisitas yang memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dalam pemenuhan prestasi apabila debitur melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibanya.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang mendasarkan atas tiga nilai dasar yakni Keadilan, Kemanfaatan, dan kepastian hukum. Kedua penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum Sajipto Raharjo yang memiliki dua perlindungan hukum yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Putusan Pengadilan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang yang membatalkan Hak Tanggungan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap Lembaga jaminan tersebut. Paahal, Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Pembatalan ini menunjukkan bahwameskipun Hak Tanggungan telah didaftarkan secara sah secara formil, keberlakuanya tetap dapat digugat apabila terdapat cacat hukum, dalam perjanjian pokok. Hal ini menegaskan pentingnya aspek materil dalam menentukan keabsahan sautu jaminan. Bank BTN sebagai kreditur telah menjalankan seluruh prosedur kredit dan pembebanan Hak Tanggungan secara sah dan sesuai ketentuan hukum. Namun, tindakan debitur (YPR) menyebabkan sengketa hukum yang berujung pada Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang, yang membatalkan Sertifikat Hak Milik dan Hak Tanggungan terkait. Putusan ini merugikan kreditur karena menghilangkan kekuatan hukum atas jaminan utang, meskipun kewajiban pokok debitur tetap ada. Perlindungan hukum bagi kreditur bersifat represif, baik melalui gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata), penyelesaian internal bank sesuai PBI No. 7/2/PBI/2005, maupun jalur pidana jika ditemukan unsur penipuan atau pemalsuan. Kreditur juga berhak menuntut ganti rugi dan meminta jaminan alternatif atas kerugian yang ditimbulkan.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, kepastian, Putusan Pengadilan.*

ABSTRACT

The Mortgage Law states that the rights to land that can be used as mortgage rights include Ownership Rights, Business Use Rights, Building Use Rights, as well as Usage Rights over state land, as long as these rights are required to be registered in accordance with applicable regulations and have characteristics that can be transferred to other parties. Mortgage rights provide legal assurance for the parties in a credit agreement, especially through the principle of specialty that grants privilege to the mortgage holder to be prioritized in fulfilling performance if the debtor defaults or fails to meet their obligations.

The theory used in this research employs Gustav Radbruch's theory of legal certainty, which is based on three fundamental values: Justice, Utility, and legal certainty. Both studies utilize Sajipto Raharjo's theory of legal protection, which includes two types of legal protection: preventive legal protection and repressive legal protection.

The results of this research explain that the Court Decision Number 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang, which annulled the Mortgage, creates legal uncertainty regarding the guarantee institution. Moreover, the Mortgage as regulated in Law Number 4 of 1996 (UUHT) should provide certainty and legal protection for creditors. This annulment shows that even if the Mortgage has been legally and formally registered, its validity can still be challenged if there are legal defects in the underlying agreement. This emphasizes the importance of material aspects in determining the validity of a guarantee. Bank BTN, as the creditor, has carried out all credit procedures and the imposition of the Mortgage legally and in accordance with legal provisions. However, the actions of the debtor (YPR) led to a legal dispute resulting in Court Decision No. 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang, which annulled the Certificates of Ownership and Collateral associated with it. This decision harms the creditor by removing the legal power over the debt guarantee, although the debtor's primary obligations remain. Legal protection for creditors is of a repressive nature, whether through civil lawsuits based on unlawful acts (Article 1365 of the Civil Code), internal bank resolutions in accordance with Bank Indonesia Regulation No. 7/2/PBI/2005, or criminal routes if elements of fraud or forgery are found. Creditors also have the right to claim damages and request alternative guarantees for the losses incurred.

Keywords: Mortgage, certainty, Court Decision.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Metode Pendekatan.....	18
3. Jenis dan Sumber Data	19
4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Metode Analisia Data	21
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II	24
KAJIAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24

2. Jenis-Jenis Perjanjian.....	29
B. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	39
1. Jenis Jaminan.....	39
2. Pengertian Hak Tanggungan	43
3. Subyek Hak Tanggungan.....	44
4. Objek Hak Tanggungan.....	46
5. Asas-asas Hak Tanggungan.....	48
C. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan.....	49
1. Perlindungan Hukum.....	49
2. Upaya Kreditor Terkait Musnahnya Barang Jaminan Hak Tanggungan.	51
D. Konsep Utang-Piutang dalam Hukum Islam (<i>Qardh dan Rahn</i>).	53
1. Pengertian Utang-Piutang menurut islam.....	53
2. Rukun dan Syarat Utang Piutang menurut islam (<i>qard</i>)	57
3. Syarat-syarat <i>Qardh</i>	62
BAB III.....	66
PEMBAHASAN	66
A. Kronologi.....	66
B. Kepastian Hukum Terhadap Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.....	67
C. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.....	92
BAB IV	121
PENUTUP.....	121
A. Kesimpulan.....	121
B. Saran	123
DAFTAR PUSTAKA.....	124
LAMPIRAN.....	129
A. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan	129
B. Contoh Akta Hak Tanggungan.....	130

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aktivitas pinjam-meminjam uang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat sejak lama, seiring dengan dipekenalkannya uang sebagai alat pembayaran dalam sistem ekonomi yang semakin berkembang. Dalam praktiknya, hampir seluruh lapisan masyarakat memandang kegiatan ini sebagai kebutuhan penting guna mendukung aktivitas ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan hidup. Di era modern, berbagai lembaga keuangan, khususnya Bank konvensional, berperan besar dalam menyediakan akses pembiayaan melalui berbagai bentuk pinjaman, salah satunya adalah kredit perbankan. Kredit dari perbankan kini menjadi salah satu instrument utama yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dana, baik dalam konteks usaha maupun konsumsi pribadi, sehingga memperkuat kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi.¹

Bank merupakan institusi keuangan yang memiliki peranan krusial dalam mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank didefinisikan sebagai badan usaha yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, yang selanjutnya disalurkan kembali

¹ Fani Martiawan Kumara Putra, *Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma, hlm. 4

dalam bentuk kredit atau instrumen keuangan lainya guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. dengan kedudukan yuridisnya sebagai badan usaha yang sah, bank memiliki posisi strategis dalam menggerakkan roda perekonomian nasional dan memperkuat struktur pembangunan acara berkelanjutan.

Penyaluran dana oleh Bank memiliki tujuan utama yaitu untuk mendukung tercapainya tiga pilar utama pembangunan nasional, yaitu meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat, mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, serta menciptakan stabilitas nasional yang kuat dan berkelanjutan.² Dalam praktik pemberian kredit oleh Bank kepada Kreditur, umumnya dilakukan melalui suatu perjanjian kredit. Sebagai bagian dari prosedur tersebut, sering kali disertakan jaminan utang guna menjamin pelunasan kewajiban debitur. Sebelum krdit diberikan, Bank akan melakukan kajian hukum terhadap objek jaminan tersebut untuk memastikan keabsahan dan keamanannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³

Penyaluran dana melalui kredit merupakan aktivitas pemberian pinjaman kepada masyarakat yang berdasarkan suatu perjanjian antara pihak Bank dan nasabah atau debitur yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan penyaluran kredit di masyarakat umumnya disyaratkan adanya penyerahan jaminan oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan

² Andrew Nathaanel Saroisong. 2014, *Fungsi Bank dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan*, Jurnal Lex Privatum, Volll. No. 3. Ags Okt 2024, Manado, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, hlm 136

³ Tami Rusli, 2008, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung. Vol. III/No. 2/Juli-2008. Lampung. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.

tersebut biasanya berupa benda atau barang, sehingga memberikan hak kebendaan kepada pihak yang memegang jaminan tersebut.⁴ Pada prinsipnya, tidak semua jenis benda dapat dijadikan jaminan dalam lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non- Bank. Hanya benda-benda tertentu yang memenuhi kriteria khusus yang dapat diterima sebagai jaminan. Suatu benda dapat dianggap sebagai jaminan yang layak apabila memenuhi beberapa syarat, antara lain, dapat mempermudah pihak pemohon kredit dalam memperoleh pinjaman, tidak mengurangi kemampuan debitur dalam menjalankan dan mengembangkan usahanya, serta memberikan jaminan kepastian bagi kreditur. Dalam hal ini, jaminan harus tersedia setiap saat untuk dieksekusi dan mudah diuangkan apabila diperlukan guna pelunasan utang debitur.⁵

Secara historis, hak atas tanah telah lama dimanfaatkan sebagai bentuk jaminan dalam hubungan utang piutang. Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam membayar utang. Dalam konteks ini, hak tanggungan berfungsi sebagai instrument hukum utama yang memberikan perlindungan kepada kreditur dengan kedudukan yang diutamakan dalam hal pelunasan kewajiban debitur. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak tanggungan diartikan sebagai suatu hak jaminan

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada Jakarta, 2007, hlm. 1-2.

⁵ Subekti dalam buku salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 27

yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik disertai maupun tidak disertai benda-benda yang menjadi suatu kesatuan dengan tanah tersebut, guna menjamin pelunasan utang tertentu. Ketentuan ini memberikan posisi istimewa (*droit de preference*) kepada kreditur pemegang hak tanggungan, keistimewaan yang tidak dimiliki oleh kreditur biasa (*konkuren*).

Awalnya, lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah dikenal dengan istilah hipotek, yang pengaturannya tercantum dalam Pasal 1162 hingga Pasal 132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Namun, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah ditetapkan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat dan khusus yang dapat dibebankan pada hal atas tanah, yang dikenal dengan sebutan Hak Tanggungan. Namun, realisasi dari ketentuan tersebut baru terwujud setelah menunggu selama 34 tahun sejak diberlakukannya UUPA. Pada akhirnya, lahirlah Undang-Undang yang secara khusus mengatur tentang Hak Tanggungan, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996.⁶

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara,

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm. 1

sepanjang hak-hak tersebut wajib didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku dan memiliki sifat yang dapat dialihkan kepada pihak lain.⁷ Dengan demikian, kaitanya dengan kredit perbankan terletak pada penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang debitur melalui lembaga jaminan yang dikenal sebagai hak tanggungan. Dalam proses pembebanan hak tanggungan tersebut, pihak kreditur dalam hal ini Bank konvensional bertindak berdasarkan bukti kepemilikan yang sah, yakni berupa sertifikat hak atas tanah.

Hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dalam suatu perjanjian kredit, terutama melalui prinsip spesialisasi yang memberikan hak istimewa kepada pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dalam pemenuhan prestasi apabila debitur melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya. Meski demikian, dalam praktik perbankan kerap ditemui dimana debitur menggunakan asset milik pihak ketiga sebagai jaminan atas kredit yang diajukan. Potensi permasalahan yang dapat muncul dari penggunaan jaminan berupa hak tanggungan atas objek milik pihak ketiga adalah ketika debitur melakukan wanprestasi. Dalam situasi tersebut, timbul peratnyaan hukum mengenai apakah kreditur memiliki kewenangan untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan tersebut meskipun objek jaminan tersebut bukan milik debitur, melainkan milik pihak ketiga.

Beberapa kasus, posisi kreditur preferen ini mengalami beberapa masalah meskipun posisinya harus diutamakan. Seperti masalah yang penulis

⁷ Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2019, hlm. 222

teliti pada Putusan Nomor 136/Pdt.G/2019 PN Ckr. Kronologi kasus ini bermula dari transaksi jual beli pada tahun 1999 atas Sertifikat Hak Milik No. 330/Ciantra, antara Manah Binti Jeding (MBD) sebagai penjual dan Gunawan (G) sebagai pembeli, sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli No. 189/JB/1999 tertanggal 28 Juli 1999 yang dibuat di hadapan PPAT Drs. H. R. Ayub Hidayat. Meskipun Gunawan tidak segera mengurus proses balik nama, ia telah melaksanakan kewajibannya dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahunan atas tanah yang disengketakan. Namun, di kemudian hari, diketahui bahwa MBD kembali melakukan jual beli atas sertifikat yang sama dengan Yogi Prayogo Ramadhan (YPR) berdasarkan Akta Jual Beli No. 239/2010 tertanggal 21 Juli 2010, juga dibuat di hadapan PPAT yang sama. YPR kemudian mendaftarkan balik nama sertifikat dan diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. 330/Ciantra atas namanya. Kondisi ini menunjukkan adanya dualisme kepemilikan atau tumpang tindih hak atas tanah antara Gunawan dan YPR, yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum, terutama jika tanah tersebut dijadikan jaminan kredit oleh salah satu pihak.

Putusan Nomor 136.Pdt.G/2019/ PN Cikarang, majelis hakim menyatakan bahwa G adalah pemegang hak yang sah atas objek sengketa. Putusan tersebut juga menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 330/Ciantra atas nama YGP tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Di sisi lain, sertifikat yang sama telah dijadikan jaminan kredit antara YGP dan PT. Bank Tabungan Negara (Selanjutnya disebut Bank

BTN), sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 tanggal 7 September 2010, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Utami, S.H, M.Kn. Hak Tanggungan tersebut telah terdaftar sebagai Hak Tanggungan pengikat Pertama dengan Nomor 6250/2010 pada tanggal 11 Oktober 2010 di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan Bank BTN sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pendaftaran ini menunjukkan bahwa pihak kreditur telah menjalankan prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan.

Putusan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Miliki Nomor 330/Ciantra atas nama YGP tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat telah menimbulkan kerugian bagi Bank BTN, Khususnya terkait jaminan pelunasan utang. Dalam Putusan tersebut, tidak terdapat pertimbangan hukum yang melindungi posisi Bank BTN sebagai kreditur pemegang hak tanggungan, meskipun keberadaan jaminan tersebut sangat penting dalam proses eksekusi lelang atas kredit yang telah wanprestasi oleh YGP. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan (Studi Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019PN Ckr?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019PN Ckr.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang mengkaji suatu permasalahan diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti, baik dari sisi teoritis maupun praktis. Dengan demikian, hasil penelitian tersebut dapat memberikan manfaat yang luas, tidak hanya bagi pengembangan ilmu oengetahuan, tetapi juga bagi berbagai pihak yang berkepentingan, khususnya masyarakat secara umum.

1. Manfaat Teoritis

Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum jaminan kebendaan dan hukum perbankan,

serta menambah literature mengenai perlindungan hukum kreditur dalam kasus pembatalan hak tanggungan.

2. Manfaat praktis

Memberikan gambaran dan rekomendasi kepada pihak perbankan dan praktisi hukum mengenai langkah-langkah preventif dan represif untuk melindungi hak-hak kreditur, khususnya dalam situasi di mana hak tanggungan dibatalkan oleh Putusan Pengadilan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini dibangun atas dasar hubungan antara tiga unsur utama sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh tindakan orang lain. Perlindungan ini ditujukan agar masyarakat dapat secara optimal menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum.⁸ Sementara itu, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diartikan sebagai serangkaian tindakan yang bertujuan untuk melindungi atau memberikan bantuan kepada subjek hukum dengan memanfaatkan instrumen-instrumen hukum yang tersedia.⁹

2. Kreditur

Merujuk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 74.

⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, hal 10.

Utang, Pasal 1 ayat (2) menjelaskan bahwa kreditor adalah pihak yang memiliki hak tagih atas utang kepada pihak penerima pembiayaan (debitur). Pemberian kredit kepada debitur umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang memiliki kekuatan hukum. Perjanjian ini disusun dengan tujuan untuk memastikan bahwa debitur memiliki tanggung jawab dalam melakukan pelunasan pembiayaan secara tepat waktu, dan apabila terjadi wanprestasi, kreditor memiliki dasar hukum untuk mengajukan tuntutan melalui pengadilan.

3. Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menjelaskan bahwa 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, atau tidak berwujud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Sutarno, hak tanggungan merupakan bentuk jaminan yang timbul berdasarkan kesepakatan sebelumnya antara kreditor dan debitur. Karena keberadaanya lahir dari perjanjian, maka hak tanggungan tergolong sebagai jaminan khusus dalam bentuk jaminan kebendaan. Sebagaimana dijelaskan, hak tanggungan merupakan hak

jaminan yang memberikan kepastian pelunasan utang, dimana posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat. Hal ini dikarenakan kreditur tersebut memperoleh prioritas dibandingkan dengan kreditur lainnya. Apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), kreditur yang memegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek jaminan. Dalam hal ini tanah melalui proses pelelangan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, hak istimewa ini dikecualikan apabila terdapat piutang nega yang menurut peraturan perundang-undangan harus dilakukan.¹⁰

4. Putusan Pengadilan

Segala Proses pengadilan bertujuan untuk memperoleh putusan hakim. Putusan pengadilan atau sering disebut sebagai putusan hakim merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nanti oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.¹¹

F. Kerangka Teori

Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum merupakan salah satu cabang dari ilmu hukum yang tidak hanya menjelaskan atau menjawab suatu

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005, hlm 13.

¹¹ Moh Taufik, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke 1, Jakarta, PTRineka Cipta, 2004, hlm 124.

permasalahan, melainkan juga menganalisisnya secara mendalam dan kritis. Teori ini tidak sekadar menggunakan pendekatan deskriptif, tetapi mengandalkan metode sintesis untuk memahami baik ilmu hukum maupun hukum positif. Pendekatan kritis diperlukan karena persoalan-persoalan dalam teori hukum tidak dapat diselesaikan secara otomatis melalui norma-norma hukum positif semata, melainkan memerlukan argumentasi rasional dan penalaran hukum yang lebih kompleks.¹²

1. Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch)

Gustav Radbruch, dalam karyanya "*Legal Philosophy*" yang tercantum dalam "*The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dubin*," mendefinisikan hukum sebagai fenomena budaya, yaitu suatu kenyataan yang berkaitan dengan nilai-nilai tertentu atau sekumpulan nilai. Ia menyatakan, "Hukum adalah fenomena budaya, yaitu fakta yang terkait dengan nilai."¹³ Pemahaman Radbruch mengenai hukum menekankan bahwa hukum adalah suatu realitas yang berfungsi untuk melayani dan mendukung nilai-nilai hukum serta gagasan hukum itu sendiri, dengan menempatkan keadilan sebagai prioritas utama, diikuti oleh kemanfaatan dan kepastian hukum. Ketiga gagasan hukum ini, yang dikenal dengan istilah "Tiga gagasan nilai hukum" (*Three ideas of legal value*), menjadi inti dari pemikiran Gustav Radbruch tentang konsep hukum (*The concept of law*).

¹² Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 87

¹³ Gustav Radbruch, "*Legal Philosophy*," dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, ed. John H. Wigmore, dkk., 20 th Century Legal Philosophy Series: Vol. IV, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, hlm. 52.

Tiga nilai dasar yang diajukan oleh Gustav Radbruch berfokus pada pencapaian harmonisasi dalam penerapan hukum, sesuai dengan tujuan hukum untuk melindungi manusia baik secara aktif maupun pasif. Secara teoretis, Gustav Radbruch menyatakan bahwa pembentukan regulasi hukum harus berlandaskan pada tiga nilai dasar yang sah berikut ini:¹⁴

a. Nilai Keadilan

Nilai dasar pertama adalah keadilan, yang dianggap sebagai salah satu tujuan utama hukum, selain kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Meskipun makna keadilan sering diperdebatkan, secara umum, keadilan berkaitan dengan distribusi hak dan kewajiban yang adil dan merata. Gustav Radbruch menyatakan, "*recht ist wille zur gerechtigkeit*," yang berarti hukum adalah kehendak untuk mencapai keadilan.

b. Nilai Kemanfaatan

Nilai dasar kedua adalah manfaat hukum. Menurut penganut aliran utilitarianisme, tujuan hukum adalah untuk memberikan manfaat dan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi seluruh masyarakat. Penerapan nilai ini didasarkan pada filsafat sosial yang menyatakan bahwa setiap masyarakat berusaha untuk mencapai kebahagiaan, dan hukum berfungsi sebagai sarana untuk mencapainya.

¹⁴ Anang Fajrul U, *Memahami Teori Tiga Nilai Hukum Gustav Radburch*, 2019, <https://www.pojokwacana.com/>. Diakses Pada 5 Mei 2025, Pukul 12.00 WIB.

c. Nilai Kepastian

Nilai dasar ketiga adalah kepastian hukum. Secara normatif, kepastian hukum tercapai ketika peraturan dibuat dan diumumkan dengan kejelasan serta logika yang tepat. "Jelas" berarti peraturan tersebut tidak menimbulkan keraguan atau interpretasi ganda, sementara "logika" berarti peraturan tersebut menjadi bagian dari sistem norma yang saling mendukung dan harmonis dengan norma lainnya, sehingga tidak menyebabkan konflik antar norma.

Gustav Radbruch berusaha untuk menyeimbangkan berbagai unsur nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Namun, penerapan konsep Radbruch ini dapat menyebabkan ketegangan di antara ketiga aspek tersebut. Terkadang, keadilan mungkin bertentangan dengan kemanfaatan, atau dalam situasi lain, keadilan bisa berbenturan dengan kepastian hukum. Selain itu, konflik antara kemanfaatan dan kepastian hukum juga sangat mungkin terjadi.

2. Teori Perlindungan Hukum (Sajipto Raharjo)

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Sajipto Rahardjo, awal mula munculnya teori perlindungan hukum berakar dari pemikiran dalam aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh tokoh-tokoh filsafat klasik seperti Plato, Aristoteles yang merupakan muridnya, serta Zeno, pendiri mazhab Stoic. Aliran hukum alam beranggapan bahwa sumber hukum berasal dari Tuhan, bersifat universal, dan berlaku

secara abadi. Dalam pandangan ini, hukum tidak dapat dipisahkan dari moral, karena keduanya merupakan refleksi dari tatanan kehidupan manusia, baik secara internal maupun eksternal. Dengan demikian, hukum dan moral menjadi bagian tak terpisahkan dalam membentuk norma-norma yang mengatur perilaku manusia.¹⁵

Fitzgerald, mengutip pandangan Salmond mengenai teori perlindungan hukum, menjelaskan bahwa tujuan utama hukum adalah untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dalam dinamika hubungan sosial yang kompleks, perlindungan terhadap suatu kepentingan sering kali hanya dapat dicapai dengan membatasi kepentingan pihak lain. Oleh karena itu, hukum hadir untuk mengatur dan menyeimbangkan berbagai kepentingan tersebut. Hukum, yang pada dasarnya berkaitan erat dengan hak dan kepentingan manusia, memiliki wewenang tertinggi dalam menentukan kepentingan mana yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum sendiri melalui beberapa tahapan, dimulai dari lahirnya norma-norma hukum dan berbagai peraturan yang disepakati oleh masyarakat. Aturan-aturan tersebut bertujuan untuk mengatur pola perilaku antarindividu maupun antara individu dan kelompok dalam masyarakat dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁶

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 54

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata "perlindungan" berasal dari kata "lindung," yang memiliki makna seperti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sementara itu, perlindungan sendiri mengandung arti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, perlindungan, dan perlindungan fisik. Secara umum, perlindungan berarti upaya untuk melindungi sesuatu dari potensi bahaya, yang dapat berupa kepentingan, benda, atau barang. Perlindungan juga mencakup pengayoman yang diberikan oleh pihak yang lebih kuat kepada pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai bentuk perlindungan yang diberikan oleh hukum, dengan memanfaatkan pranata dan sarana hukum yang ada.

Perlindungan hukum merujuk pada segala upaya yang dilakukan secara sengaja oleh individu, lembaga pemerintah, maupun pihak swasta untuk memastikan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup, yang selaras dengan hak asasi manusia. Upaya ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.¹⁷ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

¹⁷ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>. Diakses Pada 5 Mei 2025, Pukul 11.00 WIB.

- a. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah suatu upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan cara memberikan hak asasi manusia serta kekuasaan kepada individu tersebut untuk bertindak demi kepentingannya.
- b. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah langkah atau usaha untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa yang bertentangan dengan aturan hukum. Tujuannya adalah untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan setiap individu untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
- c. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu upaya untuk melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang terwujud dalam sikap dan tindakan, guna menciptakan ketertiban dalam interaksi sosial antara sesama manusia.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif, yang dilakukan dengan menganalisis bahan pustaka atau data sekunder. Jenis penelitian ini juga sering disebut sebagai penelitian doktrinal.¹⁸ Di mana hukum seringkali dikonseptualisasikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), atau sebagai kaidah

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 13.

atau norma yang menjadi patokan perilaku manusia yang dianggap pantas. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk mengidentifikasi aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum yang dapat dijadikan dasar untuk memberikan solusi terhadap isu-isu hukum yang dihadapi.¹⁹

Penelitian hukum normatif yang memberlakukan hukum sebagai suatu sistem norma. Dalam penelitian ini, sistem norma yang dimaksud mencakup asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin (ajaran). Fokus penelitian hukum ini terutama pada objek kajian seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan bahan hukum lainnya.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), yang menekankan pada bahan hukum undang-undang sebagai dasar utama dalam pelaksanaan penelitian. Dan pendekatan konseptual, pendekatan konseptual merujuk pada pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan menganalisis berbagai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan mengidentifikasi gagasan-gagasan yang membentuk pemahaman mengenai hukum, konsep-konsep hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan isu yang sedang diteliti.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007, hlm. 35

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini sebagian besar bersifat sekunder, yang diperoleh dari bahan pustaka seperti dokumen-dokumen hukum dan literatur hukum lainnya.²⁰ Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku dalam konteks permasalahan yang diteliti. Ini mencakup peraturan-peraturan undang-undang yang relevan dengan subjek penelitian, putusan pengadilan, catatan-catatan resmi, dan dokumen-dokumen resmi terkait proses pembuatan undang-undang. Dalam penelitian ini hukum primer terdiri sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

²⁰ Salim HS dan Nurbani, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, hlm 19

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan, interpretasi, atau analisis terhadap bahan hukum primer. Termasuk di dalamnya adalah literatur, jurnal ilmiah, pendapat para ahli hukum, publikasi media massa, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti dalam penelitian ini.²¹

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan referensi yang memberikan penjelasan tambahan atau petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Jenis bahan ini mencakup kamus hukum, ensiklopedia hukum, serta sumber-sumber sejenis lainnya yang berkaitan dan mendukung pemahaman terhadap topik penelitian yang dikaji.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu studi kepustakaan secara luring (*offline*) dan daring (*online*). Studi kepustakaan luring dilakukan dengan mengakses sumber-sumber informasi di fasilitas penyimpanan fisik seperti perpustakaan dan arsip. Sementara itu, studi kepustakaan daring dilaksanakan dengan menelusuri berbagai referensi hukum melalui jaringan internet. Kedua metode ini bertujuan untuk mengumpulkan

²¹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 318.

bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan guna mendukung analisis dalam penelitian ini.²²

5. Metode Analisa Data

Tahap analisis data merupakan bagian penting dalam suatu penelitian, karena melalui tahap ini data yang telah dikumpulkan diolah dan dianalisis secara sistematis guna memperoleh kesimpulan akhir. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan deduktif, yaitu menguraikan konsep-konsep umum untuk kemudian diterapkan dalam konteks permasalahan khusus yang menjadi fokus penelitian.²³ Hasil analisis tersebut disajikan dalam bentuk deskriptif, dengan memaparkan fakta-fakta yang relevan terhadap isu yang diteliti, sehingga pada akhirnya dapat dirumuskan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini, metode analisis data yang diterapkan adalah metode analisis kualitatif. Data dianalisis dengan mengelompokkan mereka ke dalam pola, tema, atau kategori yang relevan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara sistematis terhadap penyusunan tesis ini, maka akan dibagi kedalam 4 bab yang masing-masing terdiri sub bab, dengan materi sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

²² Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 203.

²³ Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 41

Dalam Bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisikan tinjauan umum jaminan hak tanggungan dan perlindungan hukum dalam sengketa tanah yang dijamin bank. Pada Bab II disajikan dalam bentuk uraian secara teoritis yang akan digunakan sebagai dasar pembahasan pada bab berikutnya. Sub babnya terdiri atas tinjauan umum perjanjian, jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit, dan perlindungan hukum kreditor pemegang hak tanggungan, serta dasar hukum.

BAB III: PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan membahas mengenai Hasil Penelitian yang menjawab rumusan masalah yang telah diuraikan dalam penelitian ini.

BAB IV KESIMPULAN

Pada Bab ini akan memuat kesimpulan yang pada dasarnya merupakan ringkasan singkat dari kesimpulan yang disajikan sebagai solusi terhadap permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya. Selain itu, penulis membuat rekomendasi dalam bab ini tentang topik yang dibahas dalam skripsi ini, dengan maksud untuk

memberikan sumbangsih pemikiran agar dapat dicapai penyelesaian yang tepat atas permasalahan yang diangkat.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Kamus Beserta Bahasa Indonesia, perjanjian diartikan sebagai kesepakatan, baik secara tertulis maupun lisan, yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak sepakat untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang termuat dalam kesepakatan tersebut.²⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian diartikan sebagai suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih menyatakan kesanggupannya untuk mengikatkan diri terhadap pihak lain atau beberapa pihak lainnya.²⁵ Dari adanya peristiwa hukum tersebut, lahirlah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang disebut sebagai perikatan.

Perjanjian merupakan salah satu sumber utama terbentuknya suatu perikatan. Selain melalui perjanjian perikatan juga dapat timbul berdasarkan ketentuan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 Ktab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan kata lain, terdapat dua jenis sumber perikatan, yaitu yang lahir dari perjanjian dan yang berasal dari Undang-Undang. Dalam praktik hukum, perikatan bersumber dari perjanjian merupakan bentuk yang paling dominan. Setiap perikatan

²⁴ Depertemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikthasar, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 458

²⁵ Citra Media Wacana, Kumpulan Kitab Undang-Undang dan Hukum, 2016, hlm. 287

pada dasarnya mengandung kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1234 KUHPerdota.²⁶

Perjanjian dalam konteks hukum adat mencakup ketentuan-ketentuan mengenai hukum perhutangan, termasuk di dalamnya transaksi yang berkaitan dengan tanah serta bentuk-bentuk perjanjian lain yang memiliki keterkaitan dengan pemanfaatan tanah menurut perspektif hukum adat. Selain itu, berbagai bentuk transaksi yang berhubungan dengan sistem bagi hasil atas tanaman maupun hewan ternak juga dikategorikan sebagai bagian dari hukum perhutangan dalam sistem hukum adat.

Berbeda dengan sistem hukum lain, dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Buku ini secara khusus memuat pengaturan mengenai perikatan yang bersumber dari perjanjian (kontrak) maupun yang timbul karena ketentuan Undang-Undang, seperti halnya perbuatan melawan hukum, perwakilan secara sukarela, serta pembayaran tanpa kewajiban. Seluruh hubungan hukum tersebut tergolong dalam satu bidang hukum yang bersifat generic, yaitu hukum perikatan.

Secara substansial, perjanjian dapat dimaknai sebagai suatu keadaan di mana seseorang memberikan janji kepada pihak lain, atau di

²⁶ R. Sueroso. *Perjanjian dibawah Tangan*, Sinar Grafika Offset, 2010, hlm. 53

mana dua pihak saling memberikan janji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dari peristiwa hukum tersebut, timbul suatu hubungan hukum antara para pihak yang dikenal dengan istilah perikatan. Perjanjian inilah yang menjadi dasar terbentuknya perikatan di antara kedua belah pihak. Dalam praktiknya, perjanjian tersebut biasanya dituangkan dalam bentuk rangkaian pernyataan yang memuat janji-janji atau kesanggupan yang disampaikan secara lisan maupun tertulis.²⁷

Perjanjian yang telah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat tertentu menurut hukum dapat dinyatakan sah, dan oleh karenanya memiliki kekuatan mengikat layaknya Undang-Undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakatinya. Syarat-Syarat keabsahan suatu perjanjian telah diatur secara eksplisit dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menetapkan bahwa:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dalam suatu perjanjian, unsur kesepakatan antara para pihak merupakan hal yang esensial, yang mencerminkan adanya kesesuaian kehendak secara timbal balik tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, ataupun tekanan dari pihak manapun. Dengan terwujudnya persetujuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian memiliki keabsahan secara penuh, sehingga tidak terdapat cacat kehendak dalam proses pembentukan perjanjian tersebut.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, hlm. 1

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap bertindak merujuk pada kemampuan hukum yang dimiliki oleh masing-masing pihak untuk melaksanakan suatu tindakan hukum secara sah, yang berarti bahwa para pihak tersebut harus memenuhi syarat kecakapan hukum sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan untuk dapat mengingatkan diri dalam suatu perjanjian.

c. Suatu hal tertentu

Sebuah perjanjian wajib memiliki objek yang jelas dan dapat ditentukan, setidaknya dapat diidentifikasi secara spesifik mengenai keberadaan objek tersebut, baik yang telah ada saat perjanjian dibuat maupun yang akan ada di kemudian hari, misalnya terkait jumlah, jenis, maupun bentuknya.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus terdapat suatu causa yang sah, yaitu alasan hukum yang melandasi dibuatnya perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan, ketertiban umum, maupun asas-asas kepatuhan dalam masyarakat.

Agar suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum, selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, juga harus selaras serta tidak bertentangan dengan prinsip-

prinsip dasar atau asas-asas umum dalam hukum perjanjian sebagai berikut.²⁸

- a. Asas konsensualisme merupakan prinsip yang menekankan bahwa suatu perjanjian dianggap sah terbentuk apabila telah terjadi kesepakatan kehendak antara para pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, masing-masing pihak harus memiliki kehendak yang sejalan, yang kemudian ditunangkan secara eksplisit dalam bentuk perjanjian yang disusun dan disetujui bersama.
- b. Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip fundamental hukum perjanjian yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk secara bebas menemukan dengan siapa mereka akan mengadakan perjanjian, serta menetapkan sisi, bentuk, dan jangka waktu perjanjian sesuai dengan kehendak masing-masing. Asas ini menjamin otonomi para pihak dalam mengatur hubungan hukum kontraktual, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:²⁹
 - 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan suatu perjanjian atau perjanjian atau tidak;
 - 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian, Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
 - 3) Bebas menentukan bentuk perjanjian;
 - 4) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

²⁸ Surya Darma. *Status Ilmu Hukum Memorandum Understanding Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4. No. 3. 2016

²⁹ R. Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 2016, hlm. 35

- c. Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat layaknya Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, setiap individu yang mengadakan perjanjian berkewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena di dalamnya terkandung janji-janji yang harus dipenuhi, dan janji tersebut mengikat para pihak dengan kekuatan hukum sebagaimana suatu ketentuan perundang-undangan.
- d. Asas iktikad baik mengandung pengertian bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan penuh kejujuran, ketaatan, dan rasa tanggung jawab oleh para pihak yang terlibat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menegaskan bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilandasi dengan iktikad baik. Dalam praktiknya, misalnya, seorang kreditur dalam menuntut haknya berkewajiban mempertimbangkan kondisi debitur, terutama apabila debitur berada dalam keadaan yang sulit. Apabila kreditur menuntut haknya tanpa mempertimbangkan situasi tersebut, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai pelaksanaan kontrak yang tidak mencerminkan iktikad baik.³⁰

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam dua kategori,

³⁰ Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2008, hlm. 4

yakni perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah secara tegas diatur dan dikenal dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan jenis perjanjian yang timbul dari asas kebebasan berkontrak dan belum diatur secara khusus dalam hukum positif, namun tetap sah selama memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

a. Perjanjian Nominaat

Perjanjian Nominaat merupakan jenis perjanjian yang secara eksplisit disebutkan dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Istilah ini berasal dari bahasa Belanda *benoemde overeenkomst* atau dikenal pula sebagai perjanjian bernama, yaitu perjanjian yang memiliki nomenklatur tersendiri karena telah ditentukan dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang. Jenis perjanjian ini lazim ditemukan dalam praktik masyarakat dan mencerminkan kebutuhan hukum yang bersifat umum. Beberapa contoh perjanjian nominaat yang telah diatur dalam KUHPerdato antara lain perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, perjanjian kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, perjanjian untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, perjanjian perdamaian.

b. Perjanjian Inominaat

Perjanjian *innominaat*, atau perjanjian tidak bernama, merupakan bentuk perjanjian yang lahir, berkembang, dan dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat tanpa adanya pengaturan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, termasuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Keberadaan perjanjian ini bertumpu pada asas kebebasan berkontrak, yang memberikan ruang bagi para pihak untuk secara sah membentuk dan menentukan isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka, selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum, serta kesusilaan.³¹

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata tidak diatur secara eksplisit mengenai keharusan bentuk perjanjian secara tertulis. Pasal tersebut hanya merumuskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Meskipun demikian, dalam praktik hukum, bentuk perjanjian secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian lisan terjadi apabila para pihak mencapai kesepakatan hanya dengan pernyataan verbal, tanpa dituangkan dalam dokumen tertulis. Sementara itu, perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan, baik dalam bentuk akta otentik yang dibuat

³¹ Gunawan Widjaja. *Perikatan dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 47

oleh pejabat yang berwenang maupun akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak sendiri. Perlu ditegaskan bahwa kekuatan hukum suatu perjanjian tidak semata-mata ditentukan oleh bentuknya, melainkan oleh terpenuhinya syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian sesuai dengan bentuk dibedakan atas:

- 1) Perjanjian lisan merupakan bentuk perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak tanpa dituangkan secara tertulis, melainkan cukup dengan pernyataan lisan. Meskipun secara tertulis, melainkan cukup dengan pernyataan lisan. Meskipun secara hukum perjanjian ini tetap dianggap sah selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun dalam praktiknya perjanjian lisan seringkali menimbulkan permasalahan apabila terjadi sengketa. Kesulitan utama yang dihadapi para pihak adalah dalam hal pembuktian atas isi dan keberadaan perjanjian tersebut, karena tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan alat bukti yang kuat di hadapan hukum.
- 2) Perjanjian tertulis merupakan bentuk perjanjian yang dituangkan dalam dokumen tertulis sebagai bukti konkret adanya kesepakatan antara para pihak. Dalam praktik hukum, perjanjian tertulis dibedakan menjadi dua jenis yaitu perjanjian

tertulis dalam bentuk akta di bawah tangan dan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum, sedangkan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat yang berwewenang, seperti notaris, dan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat di mata hukum.

Sedangkan dari segi sifatnya dibedakan menjadi perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak, seperti halnya perjanjian pinjam-meminjam dana, baik yang dilakukan antara individu maupun dengan lembaga perbankan. Sementara itu, *perjanjian accedsoir* merupakan perjanjian tambahan yang berfungsi mendukung atau menjamin pelaksanaan perjanjian pokok tersebut, misalnya dalam bentuk perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai fidusia, maupun hipotik.³²

a. Perjanjian Pokok

Salah satu bentuk perjanjian pokok adalah perjanjian yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit oleh lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non-bank, yang lazim disebut perjanjian kredit bank. Dalam hal ini, Pasal 1 angka 11 Undang-Undang tentang Perbankan memberikan definisi mengenai kredit yaitu:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam

³² Salim HS. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2013, hlm. 26

antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Hukum perjanjian mengatur apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Dengan kata lain, perjanjian pada dasarnya melahirkan konsekuensi hukum yang mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak-pihak yang terlibat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa *“Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”*.

Prinsipnya, suatu perjanjian hanya mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) dan diperkuat oleh ketentuan Pasal 1315 KUHPerdata. Perjanjian dipandang sebagai sumber perikatan yang paling utama, karena perikatan merupakan suatu konsep yang bersifat abstrak, sedangkan perjanjian merupakan bentuk konkret dari hubungan hukum yang secara nyata menciptakan ikatan antara para pihak yang terlibat di dalamnya.³³

Perjanjian kredit merupakan bentuk kesepakatan antara debitur dan kreditur yang menciptakan hubungan hukum dalam bentuk utang-piutang, di mana debitur memiliki kewajiban untuk

³³ Amalia, D. (2021). *Sistem Bagi Hasil Antara Penegelolaan Dengan Driver Ojek Online (Pc-Jek) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif(Studi di Kota Rangkasbitung)*. UIN SMH BANTEN.

mengembalikan sejumlah dana yang telah diterima dari kreditur sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama. Meskipun KUHPerdata tidak mengatur secara khusus mengenai perjanjian kredit, keberadaan dan keabsahannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, kesusilaan, dan asas kepatutan. Sejak saat perjanjian kredit ditandatangani oleh para pihak, maka perjanjian tersebut secara hukum mengikat dan memiliki kekuatan yang sama sebagaimana Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

b. Perjanjian *accessoir*

Perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan merupakan bentuk perikatan yang sifatnya melengkapi atau mengikuti perjanjian pokok, sehingga keberadaannya tergantung pada eksistensi perjanjian utama. Contoh dari perjanjian *accessoir* antara lain adalah perjanjian gadai, perjanjian pembebanan hak tanggungan, dan perjanjian fidusia. Menurut Munis Fuady, perjanjian *accessoir* diartikan sebagai suatu bentuk perjanjian yang tidak dapat berdiri sendiri secara independen, melainkan keberadaannya melekat dan tergantung pada perjanjian pokok yang mendasarinya.³⁴

³⁴ Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, UII Press, Jakarta, 2014

Perjanjian *accessoir* tidak memiliki kemandirian hukum dan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang menjadi dasarnya. Hal ini terbukti ketika terjadi pengalihan hak atas prestasi dalam perjanjian utama dari kreditur kepada pihak kaetiga, maka secara hukum perjanjian *acceosir* yang menyertainya pun turut beralih kepada pihak ketiga yang memperoleh hak berdasarkan perjanjian pokok tersebut. Dengan demikian, eksistensi dan keberlakuan perjanjian *accessoir* sepenuhnya tergantung pada keberlangsungan perjanjian utama.

Apabila suatu perjanjian *accessoir* dinyatakan batal karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa, hal tersebut tidak semerta-merta menyebabkan batalnya perjanjian pokok. Selama perjanjian pokok tersebut dibuat secara sah dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Perlu dicermati pula bahwa perjanjian *accessoir* tidak dapat dialihkan secara terpisah tanpa turut disertainya perikatan pokok, sedangkan sebaliknya, pengalihan perikatan pokok tetap dimungkinkan tanpa harus menyertakan perjanjian *accessoir* yang mengikutinya.

1. Berakhirnya Perjanjian

Penghapusan suau perjanjian perlu dibedakan dari penghapusan perikatan, sebab dimungkinkan suatu perikatan menjadi hapus sementara

sumber perjanjiannya tetap eksis, atau sebaliknya, perjanjian menjadi tidak berlaku sebagai konsekuensi dari hapusnya perikatan. Dalam praktiknya, terdapat pula keadaan di mana perjanjian dinyatakan berakhir untuk masa mendatang, namun kewajiban-kewajiban yang telah timbul sebelumnya tetap harus dipenuhi. Sebagai contoh, dalam perjanjian sewa menyewa, meskipun hubungan sewa telah dinyatakan selesai, kewajiban untuk membayar sewa atas masa pemanfaatan yang telah terjadi tetap harus dipenuhi dan tidak hapus secara otomatis.³⁵ Adapun perjanjian dapat hapus karena:

- a. Ditentukan oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-Undang menetapkan batasan mengenai jangka waktu berlakunya suatu perjanjian. Sebagai contoh, sebagaimana diatur dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara, para ahli waris diperbolehkan membuat perjanjian untuk menunda pembagian harta warisan dalam jangka waktu tertentu. Namun, ketentuan ini dibatasi oleh ayat (4) Pasal yang sama, yang menyatakan bahwa jangka waktu penundaan tersebut tidak boleh melebihi lima tahun. Dengan demikian, hukum positif secara tegas membatasi durasi keberlakuan perjanjian tertentu demi kepastian hukum dan perlindungan kepentingan para pihak.

³⁵ M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Suatu landasan dalam Pembentukan Kontrak, SUHUF, Vol. 26, Mei, 2014, hlm. 53

c. Baik para pihak maupun ketentuan Undang-Undang dapat menetapkan bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila terjadi peristiwa tertentu. Sebagai ilustrasi, maka perjanjian tersebut dapat dianggap gugur atau tidak berlaku lagi. Ketentuan semacam ini merupakan bentuk dari klausul pengahiran perjanjian yang bersifat kondisional, yang sah secara hukum selama disepakati dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Misalnya salah satu pihak meninggal, perjanjian menjadi hapus.

1) Perjanjian pemberian Kuasa Pasal 1813 KUHPerdato

Pemberian kuasa dianggap berakhir apabila terjadi keadaan-keadaan tertentu, lain, pencabutan kuasa oleh pemberi kuasa, pemberitahuan pengunduran diri oleh penerima kuasa, serta karena adanya peristiwa hukum seperti meninggal dunia, ditempatkan di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailitnya salah satu pihak, baik pemberi maupun penerima kuasa. Selain itu, dalam konteks hukum perdata klasik, pemberian atau penerimaan kuasa oleh seorang pengampuan juga dapat berakhir karena peristiwa perkawinan, sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku pada masa tersebut.

2) Perjanjian kerja Pasal 1603 j KUHPerdato

Hubungan kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh;

Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*). *Opzegging* dapat dilakukan oleh salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjianperjanjian yang bersifat sementara, misalnya;

- a) Perjanjian Kerja
- b) Perjanjian Sewa menyewa
- c) Perjanjian hapus karena putusan hakim
- d) Tujuan Perjanjian telah selesai
- e) Dengan persetujuan para pihak (*herroping*)

B. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit

1. Jenis Jaminan

Jaminan menurut sifatnya dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, salah satunya adalah jaminan umum, yaitu jaminan yang secara otomatis diberikan oleh hukum demi melindungi hak dan kepentingan para kreditur. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1311 KUHPerdata yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, serta yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atas pemenuhan seluruh kewajiban perikatan yang bersifat perorangan. Selanjutnya, Pasal 1132 KUHPerdata mengatur bahwa harta kekayaan tersebut berfungsi sebagai jaminan bersama bagi seluruh kreditur, yang pembagiannya dilakukan secara proporsional sesuai besaran piutang masing-masing, kecuali apabila terdapat alasan hukum yang sah yang memberikan hak preferensi kepada kreditur tertentu.

Selain jaminan yang bersifat umum, dikenal pula jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang timbul dari penunjukan atau penyerahan secara spesifik atas suatu benda tertentu sebagai agunan atas pemenuhan kewajiban debitur kepada kreditur tertentu. Jaminan jenis ini berlaku secara eksklusif terhadap kreditur yang bersangkutan, baik dalam konteks jaminan kebendaan maupun jaminan bersifat perorangan. Keberadaan jaminan khusus ini lahir dari adanya kesepakatan secara khusus antara debitur dan kreditur yang dituangkan dalam suatu perjanjian tersendiri, yang dapat berupa:

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah suatu bentuk perikatan penanggungan utang, di mana pihak ke tiga secara sukarela mengikatkan diri untuk bertanggung jawab atas pemenuhan kewajiban debitur apabila debitur lalai atau gagal melaksanakan pprestasinya (*wanprestasi*). Jaminan perorangan memiliki sejumlah unsur penting, yakni adanya keterkaitan langsung dengan individu tertentu, hanya dapat ditegakkan terhadap debitur yang spesifik, dan berhubungan dengan keseluruhan harta kekayaan debitur. Melalui jaminan ini, kreditur memperoleh hak untuk menagih pelunasan piutangnya dari seluruh aset milik debitur. Bentuk-bentuk jaminan perorangan antara lain meliputi penanggungan utang (*borgtocht*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), sistem tanggung

menanggung yang mirip dengan tanggung renteng, serta jaminan bank (*bank guarantee*).

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan bentuk jaminan yang objeknya berupa benda, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang digunakan sebagai agunan untuk menjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Jaminan kebendaan memberikan hak yang bersifat absolut terhadap suatu benda, di mana hak tersebut memiliki keterkaitan langsung dengan objek jaminan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun, serta tetap melekat dan mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda tersebut berada (*droit de suite*). Dengan demikian, jaminan kebendaan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui hasil penjualan atas benda-benda tertentu milik debitur. Pembebanan terhadap jaminan kebendaan dapat dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:

- 1) Gadai (*pand*) yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara
- 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara
- 3) *Credietverband* yang diatur dalam Sub 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
- 4) Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU HT.
- 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam UU No 42 Tahun 1999.

Dari beberapa bentuk jaminan di atas jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah Gadai, Jaminan Fidusia, dan Hak Tanggungan. Trisadini Prasastinah mengidentifikasi beberapa unsur yang membentuk jaminan kebendaan, yaitu: adanya hak yang bersifat mutlak atas suatu benda, keterikatan secara langsung dengan objek jaminan, dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga, serta mengikuti bendanya ke mana pun benda tersebut berpindah (*asas droit de suite*). Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- 1) Jaminan kebendaan memiliki sifat mutlak, yaitu suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung terhadap objek benda dijamin dan dapat ditegakkan terhadap siapa pun, tidak hanya terbatas pada para pihak yang terlibat dalam perjanjian, melainkan juga terhadap pihak ketiga yang kemudian memperoleh benda tersebut.
- 2) *Droit de suite* atau hak mengikuti merupakan hak kebendaan yang melekat pada suatu objek, sehingga hak tersebut tetap mengikuti keberadaan benda yang dijamin ke mana pun berpindah dan kepada siapa pun benda itu berada. Dengan kata lain, apabila benda tersebut dialihkan kepada pihak lain, maka hak atas benda tersebut turut beralih kepada pemilik baru.
- 3) *Droit de preference* atau hak untuk didahulukan adalah hak yang memberikan keistimewaan kepada kreditur tertentu untuk menerima pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil

eksekusi benda jaminan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan umum bagi seluruh perikatan perorangan, sehingga pihak yang memiliki hak kebendaan memperoleh prioritas dalam pelunasan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

- 4) Kreditor separatis merupakan kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan memungkinkannya untuk mengeksekusi objek jaminan secara langsung, tanpa harus menunggu proses kepailitan selesai. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1134 ayat (2) KUHPerdata yang menyatakan bahwa gadai dan hipotek memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak-hak istimewa, kecuali dalam hal-hal tertentu yang secara tegas diatur lain oleh Undang-Undang.
- 5) Gugatan yang dilakukan adalah gugatan kebendaan yaitu penuntutan kembali untuk menghilangkan gugatan atas haknya, gugatan untuk pemulihan nama baik dalam keadaan semula dan gugatan revindikasi.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan diartikan sebagai bentuk jaminan

kebendaan yang dibebankan atas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang secara hukum melekat sebagai satu kesatuan dengan tanah yang dijaminkan, dan digunakan untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hal ini memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.³⁶

Prof. Budi Harsono mengemukakan bahwa Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk penguasaan hukum atas hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Penguasaan ini bukanlah dalam arti pemanfaatan atau penggunaan fisik atas tanah tersebut, melainkan hak untuk menjual objek jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, serta mengambil hasil penjualannya, baik seluruh maupun sebagian, guna melunasi utang yang menjadi tanggungannya.³⁷

3. Subyek Hak Tanggungan

Subjek dalam Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, menunjukkan bahwa subjek hukum dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah para pihak yang secara aktif melakukan perjanjian pemberian jaminan tersebut. Dari ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa dalam suatu hubungan hukum Hak Tanggungan terdapat dua pihak yang saling terikat dalam perikatan, yaitu pihak pemberi Hak Tanggungan, yakni pihak yang menjaminkan

³⁶ Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 47

³⁷ Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 92

objek jaminan, dan pihak penerima Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan, yaitu kreditur yang menerima jaminan tersebut sebagai agunan atas piutang yang diberikanya.³⁸

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Selain warga negara Indonesia, subjek Hak Tanggungan juga dapat mencakup warga negara asing. Hal ini dimungkinkan karena hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, warga negara asing dapat menjadi subjek Hak Tanggungan sepanjang memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum yang berlaku. Ketentuan ini mencerminkan perluasan subjek hukum dalam pemberian jaminan kebendaan atas tanah, dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip dan batasan sebagai berikut:

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b. Mempunyai usaha di Indonesia;
- c. Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia;

³⁸ M. Kho idin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)* (Laksbang Yustitia 2017), hlm. 22

4. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Namun, ketentuan pada ayat (2) Pasal yang sama memberikan perluasan cakupan objek jaminan, dengan menyatakan bahwa selain hak-hak tersebut, hak atas tanah lainya juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bersifat dapat dialihkan serta memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan utang. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas dalam praktik pembebanan jaminan kebendaan demi menjamin kepastian hukum dalam hubungan utang piutang. Adapun perluasan itu adalah sebagai berikut:

- a. Hak pakai atas tanah Negara, dapat dipindahkan dan dibebani dengan Hak Tanggungan namun dalam ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan;
- b. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan.³⁹

³⁹ Nadira Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1 Februari 2020

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai objek jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Meskipun UUHT tidak secara eksplisit merinci jenis-jenis HGB yang dimaksud, ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Paki atas Tanah. Dalam regulasi tersebut disebutkan bahwa terdapat tiga bentuk HGB yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu: HGB di atas Tanah Negara, HGB di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan, dan HGB di atas tanah yang memiliki status Hak Milik. Ketiga bentuk ini memiliki karakteristik hukum tertentu yang memungkinkan pembebanan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan utang.⁴⁰

Ketiga jenis Hak Guna Bangunan yang diatur, hanya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan di atas tanah dengan status Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan objek jaminan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan. Sementara itu, Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan utang. Hal ini disebabkan karena meskipun HGB atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan, namun hak tersebut tidak dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, sehingga tidak memenuhi unsur penting sebagai jaminan kebendaan yang dapat dialihkan dan dijamin.

⁴⁰ *Ibid*

5. Asas-asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai lembaga jaminan yang berfungsi untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya. Melalui pengikatan ini, hak tanggungan memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap kepentingan pemegang hak tanggungan. Dalam UUHT juga diatur sejumlah asas yang menjadi landasan dalam pelaksanaan hak tanggungan, antara lain asas-asas yang menjamin efektivitas dan keabsahan lembaga jaminan tersebut. Adapun Asas hak tanggungan yang diatur dalam UUHT, yaitu sebagai berikut:

- a. Kreditur hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan (pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Hak tanggungan pada tanah mengikuti benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Hak tanggungan dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat hak tanggungan adalah perjanjian tambahan (acceseoir), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT);

- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) (UUHT);
- h. Hak tanggungan menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i. Objek hak tanggungan Mengikuti tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
- j. Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k. Hak tanggungan hanya dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT)
- m. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti;

C. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Sajipto Rahardjo dipahami sebagai suatu bentuk mekanisme hukum yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan, menciptakan ketertiban, menjamin kepastian hukum, serta memberikan kemanfaatan dan rasa aman bagi masyarakat. Hal ini dilakukan melalui pengakuan dan pemulihan atas hak asasi manusia yang mengalami kerugian.⁴¹ Perlindungan hukum merupakan suatu langkah yang dilakukan untuk menjaga masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh pihak berwenang yang bertentangan dengan ketentuan

⁴¹ Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 43

hukum yang berlaku, dengan tujuan utama menciptakan kondisi yang tertib dan tenteram dalam kehidupan bermasyarakat.

Salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan oleh negara dalam rangka memenuhi hak-hak masyarakat adalah dengan menjamin rasa aman bagi saksi maupun korban tindak pidana. Menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan hukum terhadap masyarakat dapat diklasifikasikan ke dalam dua bentuk, yakni perlindungan yang bersifat preventif (upaya penegahan sebelum terjadi pelanggaran) dan represif (tindakan pemaksaan atau penindakan setelah terjadinya pelanggaran).⁴²

- a. Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang bersifat pencegahan, di mana pemerintah memberikan ruang bagi masyarakat untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya terhadap suatu peraturan, baik yang sedang dirancang maupun yang telah diberikan. Mekanisme ini memiliki peran penting dalam penegakan hukum karena mendorong pemerintah untuk bertindak secara cermat dan bijaksana dalam merumuskan kebijakan dan peraturan baru.
- b. Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang berfungsi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang muncul di antara subjek hukum. Bentuk perlindungan ini mencerminkan respons pemerintah terhadap konflik yang terjadi, dengan berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Penyelesaian atas

⁴² Philipus, Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, *Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1997.

sengketa tersebut dilakukan melalui lembaga peradilan yang memiliki kewenangan sesuai hukum. Esensi dari perlindungan hukum represif terletak pada pengakuan dan jaminan terhadap hak asasi manusia, yang pada gilirannya menjadi landasan dalam menetapkan batas-batas kewajiban baik bagi masyarakat maupun pemerintah.⁴³

2. Upaya Kreditur Terkait Musnahnya Barang Jaminan Hak Tanggungan.

Kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian kredit senantiasa diiringi oleh tanggungjawab hukum. Dalam hal ini, debitur menjaminkan harta bendanya sebagai bentuk jaminan atas pelunasan utang kepada debitur. Secara konseptual, tanggung jawab memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan kewajiban, Karena tanggungjawab mengandung implikasi atas akibat hukum dari suatu tindakan atau kelalaian yang dilakukan, serta menekankan pada konsekuensi yang timbul. Sementara itu, kewajiban lebih mengacu pada apa yang harus dilakukan tanpa secara langsung menyoroti akibat atau sanksi dari pelanaggaranya.⁴⁴

Perjanjian kredit merupakan suatu bentuk perikatan timbal balik, di mana masing-masing pihak baik debitur maupun kreditur memiliki hak dan kewajiban yang saling mengikat. Debitur berhak memperoleh

⁴³ Philipus, Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, *Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1997.

⁴⁴ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan Mitra Usaha Abadi*, 2004). HIm. 12

sejumlah dana pinjaman dan berkewajiban untuk melakukan pelunasan sesuai dengan ketentuan yang disepakati, sedangkan kreditur berkewajiban menyalurkan kredit dan berhak menerima pelunasan dari debitur. Dalam konteks hukum perdata, prestasi diartikan sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh subjek hukum, baik orang perseorangan maupun badan hukum, dalam suatu perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, terdapat tiga bentuk kewajiban yang dapat timbul dari suatu perikatan yaitu: memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

Tidak jarang para pihak gagal memenuhi kewajiban prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam suatu perjanjian. Wanprestasi yang berasal dari istilah Belanda, merujuk ada keadaan di mana suatu prestasi atau kewajiban yang telah ditentukan dalam perikatan baik yang lahir dari perjanjian maupun dari ketentuan Undang-Undang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Dalam hal terjadi wanprestasi, tersedia berbagai langkah represif yang dapat ditempuh, termasuk melalui mekanisme penyelesaian sengketa secara nonlitigasi.⁴⁵ Adapun upaya-upaya reprsif yang dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi yaitu:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) merupakan tindakan untuk merevisi keseluruhan ketentuan dalam perjanjian kredit yang berkaitan dengan jangka waktu pelunasan, termasuk penyesuaian masa tenggang. Perubahan ini dapat mencakup, namun tidak selalu

⁴⁵ Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", Ntaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1 Februari 2020

melibatkan, penyesuaian terhadap besarnya jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan bentuk penyesuaian terhadap sebagian ketentuan dalam perjanjian kredit, yang terbatas pada perubahan jadwal pembayaran angsuran dan/atau perpanjangan jangka waktu kredit, tanpa mengubah plafon atau saldo maksimum kredit yang telah disepakati sebelumnya.
- c. Penataan kembali (*restructuring*) merupakan upaya modifikasi terhadap perjanjian kredit yang dapat meliputi berbagai tindakan, seperti pemberian tambahan fasilitas kredit, penyesuaian tingkat suku bunga, pengurangan tunggakan pokok pinjaman, perpanjangan jangka waktu kredit, pengambilalihan asset milik debitur sesuai ketentuan yang berlaku, maupun konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara dalam perusahaan debitur.

Langkah terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditur adalah melalui jalur litigasi, yakni dengan mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperoleh izin penyitaan terhadap harta kekayaan debitur lainnya yang dapat dijadikan sebagai pengganti atas objek jaminan yang telah musnah.

D. Konsep Utang-Piutang dalam Hukum Islam (*Qardh dan Rahn*).

1. Pengertian Utang-Piutang menurut islam

Pengertian utang-piutang menurut etimologi atau Bahasa Adalah Al-Qat'u yang berarti potongan. Potongan dalam konteks akad *Qard* adalah potongan yang berasal dari harta orang yang memberikan

utang.⁴⁶ Secara terminologis, menurut mazhab Hanafiyah, *qardh* merupakan bentuk penyerahan harta berupa *māl mithlī* (harta yang memiliki kesamaan jenis, ukuran, dan sifat) kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa harta tersebut wajib dikembalikan dalam bentuk dan jumlah yang sama. Dengan kata lain, *qardh* adalah akad khusus yang memperbolehkan seseorang memberikan pinjaman harta kepada pihak lain, yang kemudian wajib mengembalikannya dalam bentuk yang setara dengan apa yang telah diterimanya

Berdasarkan definisi tersebut, dapat dipahami bahwa *qardh* merupakan salah satu bentuk muamalah yang berorientasi pada pendekatan diri (*taqarrub*) kepada Allah serta mencerminkan semangat *ta'āwun* (saling tolong-menolong) antar sesama dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup. Hal ini tercermin dari tidak diwajibkannya *muqtaridh* (peminjam/debitur) untuk memberikan tambahan (*i'wadh*) dalam pengembalian harta kepada *muqridh* (pemberi pinjaman/kreditur). Dengan demikian, *qardh* mendorong tumbuhnya sikap kasih sayang, kelembutan, dan kemudahan dalam interaksi sosial, serta menjadi sarana untuk membantu sesama keluar dari kesulitan dan tekanan hidup.

Salah satu dasar hukum mengenai transaksi utang-piutang (*qardh*) dalam islam dapat ditemukan dalam Al-Qur'an yang memuat

⁴⁶ Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, juz IV, Bairut, Dar al-Fikr, 1998, hlm. 15-29.

ketentuan dan prinsip-prinsip terkait praktik peminjaman harta secara *syar'ī* sebagai berikut:

Qs. Al- Baqarah ayat 245

وَالَّذِي يَبْتِصُطْ يَبْتَصُطْ وَاللَّهُ كَثِيرٌ أَضْعَافًا لَّهُ فَيُضْلِعُهُ حَسَنًا قَرْضًا اللَّهُ يُقْرِضُ الَّذِي ذَا مَنْ
تُرْجَعُونَ

Artinya: *Siapkah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkannya melapangkan (rezeki) dan kepada-Nyalah kamu dikembalikan.*

Ayat tersebut pada dasarnya berisi anjuran untuk melakukan perbuatan *qardh* (memberikan utang) kepada orang lain, dan imbalannya adalah akan dilipat gandakan oleh Allah. Dalam perspektif Islam, pemberian utang oleh pihak *muqridh* (pemberi pinjaman) merupakan bentuk solidaritas sosial yang dianjurkan, terutama dalam rangka membantu sesama yang berada dalam kesulitan ekonomi. Sementara itu, bagi pihak *muqtaridh* (penerima pinjaman), berutang bukanlah suatu perbuatan yang terlarang selama dilakukan dengan niat yang benar, yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup yang mendesak. Utang tersebut wajib dikembalikan sebagaimana yang diterima, tanpa tambahan, sebagai bentuk tanggung jawab moral dan hukum.⁴⁷

Hakikat *al-qardh* terletak pada semangat pertolongan dan kasih sayang terhadap peminjam. Ia bukan instrumen untuk meraih keuntungan dari pihak yang memberikan pinjaman. Dalam *al-qardh*,

⁴⁷ Ahmad Wardi Muslich, *fiqh Muamalat*, Amzah, Jakarta, 2010, hlm. 274-275

tidak terdapat imbalan atau kelebihan dalam pengembalian. Nilai-nilai humanis dan sosial yang penuh belas kasih menjadi dasar utamanya, untuk memenuhi kebutuhan si peminjam tanpa memberatkannya. Lebih jauh lagi, jika peminjam mengembalikan jumlah melebihi pokok pinjaman baik disyaratkan ataupun tidak maka hal itu membatalkan prinsip akad *al-qardh* yang murni.

Akad *al-qardh* merupakan bentuk kontrak pinjaman berdasarkan prinsip saling menolong (*ta'awun*). Dalam akad ini, pemberi pinjaman dikenal sebagai *muqridh* menyerahkan sejumlah harta atau dana kepada pihak lain, yakni *muqtaridh*, dengan ketentuan bahwa nilai pokok yang diterima harus dikembalikan secara persis sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati bersama. Dalam kerangka syariah, tidak diperkenankan adanya imbalan tambahan atau keuntungan dalam bentuk apapun, kehadirannya justru akan membatalkan keaslian akad *qardh* sebagai perjanjian berbasis kedermawanan.⁴⁸

Secara ringkas dan mudah dipahami, utang-piutang didefinisikan sebagai penyerahan harta dalam bentuk uang (atau yang dapat dinilai dengan uang) kepada pihak lain, dengan ketentuan bahwa pihak penerima wajib mengembalikannya pada waktu yang telah disepakati, tanpa adanya penambahan nilai yaitu dalam jumlah yang identik seperti saat awal penyerahan. Istilah “penyerahan harta” mengandung makna pelepasan kepemilikan oleh pihak pemberi. Frasa

⁴⁸ Sutan Reny Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Umum Grafiti, Jakarta, 2007, hlm. 75

“untuk dikembalikan pada waktunya” menunjukkan bahwa pelepasan tersebut bersifat sementara, sehingga yang berpindah hanyalah manfaatnya saja. Saat dikembalikan, “nilai yang sama” berarti tidak ada kelebihan pengembalian dengan nilai tambahan tidak dapat dikategorikan sebagai utang-piutang melainkan termasuk unsur riba.⁴⁹

Secara esensial, *al-qardh* adalah suatu akad pinjam-meminjam antara dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan harta baik uang maupun barang yang dapat dinilai dengan uang kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan. Pihak kedua kemudian wajib mengembalikannya persis sama dengan jumlah dan sifat harta yang diterimanya, sesuai waktu yang disepakati. Bahasa “penyerahan harta” menegaskan berpindahnya kepemilikan atas manfaat, sedangkan istilah “dikembalikan persis seperti yang diterima” menunjukkan bahwa pengembalian harus identic baik jumlah maupun kualitas dan tanpa tambahan apa pun.⁵⁰

2. Rukun dan Syarat Utang Piutang menurut islam (*qard*)

Terdapat tiga unsur pokok yang menjadi rukun dalam akad *qard*, yaitu:⁵¹

a. *Shighat Qardh*

Shighat dalam akad *qardh* terdiri atas ijab dan qabul.

Redaksi ijab dapat berupa pernyataan seperti: 'Aku meminjamkan

⁴⁹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Fiqih*, Pernada Media, Jakarta, 2003, hlm. 222

⁵⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*. Amzah, Jakarta, 2010, hlm. 274

⁵¹ A. Dzajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih (Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah Yang Praktis*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 138

kepadamu,' 'Aku mengutangimu,' 'Ambillah barang ini dengan kewajiban menggantinya dengan barang sejenis,' atau 'Kuberikan barang ini kepadamu dengan syarat engkau mengembalikannya dengan barang sepadan.' Menurut pendapat yang kuat (rajih), dalam akad ini disyaratkan adanya pernyataan eksplisit dari pihak penerima sebagai bentuk qabul, sebagaimana berlaku dalam bentuk-bentuk akad lainnya.

Redaksi qabul dalam akad *qardh* harus sesuai dengan isi ijab, sebagaimana ketentuan dalam akad jual beli. Apabila pihak pemberi pinjaman menyatakan, 'Aku meminjamkan kepadamu 1000 dirham,' namun pihak penerima hanya mengambil 500 dirham, atau sebaliknya, maka akad tersebut dianggap tidak sah. Akad *qardh* dinyatakan sah apabila menggunakan lafaz '*qardh*' (meminjamkan) atau '*salaf*' (mengutangi), sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dalam bentuk shighat ijab dan qabul. Sebagai contoh, penggunaan kalimat seperti 'Aku berikan kepadamu' juga dianggap memenuhi syarat shighat yang sah.

Sebagian ulama dari mazhab Syafi'iyah berpendapat bahwa akad *qardh* (pinjaman) dianggap sah apabila peminjam secara langsung meminta sejumlah harta kepada pemberi pinjaman dengan ungkapan seperti, "Pinjamkan saya sejumlah ini," lalu permintaan tersebut dipenuhi. Hal yang sama berlaku apabila peminjam mengutus seseorang kepada pemberi pinjaman, dan

pemberi pinjaman kemudian mengirimkan harta melalui utusan tersebut. Menurut al-Adzra'i, para ulama telah sepakat (ijma') akan kebolehan praktik semacam ini dalam hukum Islam.

b. Para Pihak yang Terlibat

Pihak-pihak yang terlibat dalam akad *qardh* terdiri atas pemberi pinjaman (*muqridh*) dan penerima pinjaman (*muqtaridh*). Kedua belah pihak harus memenuhi sejumlah syarat tertentu agar akad tersebut sah menurut ketentuan hukum Islam sebagai berikut:

1) Syarat bagi pemberi pinjaman

Mazhab Syafi'iyah mensyaratkan bahwa peminjam harus termasuk dalam kategori *ahliyah al-mu'amalah*, yaitu memiliki kelayakan untuk melakukan transaksi, bukan sekadar *ahliyah at-tabarru'* yang terkait dengan kelayakan memberi sumbangan atau derma. Sementara itu, kalangan Ahnaf menetapkan syarat bahwa peminjam harus memiliki *ahliyah at-tasharrufat* secara verbal, yang mencakup keadaan merdeka, baligh, dan berakal sehat.

Di sisi lain, mazhab Hanabilah mengharuskan peminjam mampu memikul tanggungan hutang secara penuh, karena dalam hukum mereka, hutang merupakan suatu tanggungan yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, menurut Hanabilah, pemberian hutang kepada entitas

seperti masjid, sekolah, atau *ribath* (pos pertahanan di perbatasan) dianggap tidak sah, karena institusi-institusi tersebut tidak memiliki kapasitas atau potensi untuk menanggung tanggungan hutang tersebut.

Barang yang menjadi objek pinjaman harus memenuhi syarat dapat diserahkan terimakan serta layak dijadikan barang pesanan (*muslam fih*). Hal ini berarti barang tersebut harus memiliki nilai ekonomis yang diakui secara syariat dan karakteristiknya harus jelas sehingga cocok sebagai objek pesanan.

Menurut pendapat yang shahih, barang yang tidak memenuhi syarat sah dalam akad pemesanan tidak boleh dijadikan objek pinjaman. Secara lebih spesifik, barang yang tidak terukur atau barang yang sangat langka sebaiknya tidak dipinjamkan karena akan menimbulkan kesulitan dalam pengembalian barang sejenis.

2) Syarat bagi peminjam

Mazhab Syafi'iyah mensyaratkan bahwa peminjam harus termasuk dalam kategori *ahliyah al-mu'amalah*, yaitu memiliki kemampuan dan kelayakan untuk melakukan transaksi ekonomi, bukan sekadar *ahliyah at-tabarru'* yang berkaitan dengan kemampuan memberi sedekah atau derma. Sedangkan menurut kalangan *Ahnaaf*, syarat bagi peminjam

adalah memiliki *ahliyah at-tasharrufat* secara lisan, yang mencakup kondisi merdeka, sudah baligh, dan berakal sehat.

Sementara itu, mazhab Hanabilah menegaskan bahwa peminjam harus mampu menanggung beban hutang secara penuh, karena hutang pada dasarnya merupakan suatu tanggungan yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh sebab itu, pemberian hutang kepada entitas seperti masjid, sekolah, atau *ribath* (pos pertahanan perbatasan) dianggap tidak sah, karena lembaga-lembaga tersebut tidak memiliki kapasitas atau potensi untuk menanggung tanggungan hutang tersebut.

3) Barang yang Dipinjamkan

Barang yang dijadikan objek pinjaman harus memenuhi syarat dapat diserahterimakan dan layak dijadikan barang pesanan (*muslam fih*). Artinya, barang tersebut harus memiliki nilai ekonomis yang diakui oleh syariat dan karakteristik yang jelas sehingga sesuai sebagai objek pesanan.

Menurut pendapat yang shahih, barang yang tidak memenuhi ketentuan sah dalam akad pemesanan tidak diperbolehkan untuk dipinjamkan. Secara lebih spesifik, barang yang tidak terukur dengan pasti atau barang yang sangat langka sebaiknya tidak dijadikan objek pinjaman,

karena hal tersebut akan menyulitkan pengembalian barang sejenis.

Dengan demikian, akad *qardh* dapat dilakukan atas setiap harta yang diperoleh melalui transaksi jual beli, dengan pembatasan pada karakteristik tertentu. Hal ini karena *qardh* merupakan akad penyerahan hak milik dengan kompensasi yang akan diberikan kemudian sebagai tanggungan. Oleh karena itu, objek *qardh* harus berupa barang yang dapat dimiliki dan memiliki karakteristik khusus yang jelas, sebagaimana dalam akad pemesanan, bukan barang yang tidak memiliki batasan sifat tertentu seperti batu mulia atau sejenisnya.

Selain itu, *qardh* hanya dapat dilakukan terhadap harta yang kadar atau jumlahnya telah diketahui secara pasti. Sebagai contoh, meminjamkan makanan yang tak diketahui takarannya tidak diperbolehkan, sebab *qardh* mengharuskan pengembalian barang yang sepadan. Tidak jelas kadar barang yang dipinjamkan akan menyebabkan ketidakmungkinan dalam pelunasan hutang tersebut.⁵²

3. Syarat-syarat *Qardh*

Ada empat syarat sahnya *qardh* sebagai berikut:

⁵² Wahbah Zuhali, *Fiqh Imam Syafi'i*, Cet 1, Almahira, Jakarta, 2010, hlm. 20-21.

- a. Akad *qardh* biasanya dilaksanakan melalui lafaz ijab dan qabul atau dengan bentuk lain yang dapat menggantikan keduanya. Salah satu metode pengganti yang dikenal adalah *mu'athah*, yaitu pelaksanaan akad tanpa pengucapan ijab dan qabul secara eksplisit. Pendapat mayoritas ulama (jumhur) membolehkan metode ini, namun menurut mazhab Syafi'iyah, cara *mu'athah* tidak dianggap cukup sebagai pengganti ijab dan qabul sebagaimana yang berlaku dalam akad-akad lainnya.
- b. Adanya kemampuan hukum (kapabilitas) dalam melakukan akad merupakan syarat mutlak, yang berarti baik pihak pemberi maupun penerima pinjaman harus memenuhi kriteria sebagai individu yang baligh, berakal sehat, telah dewasa secara hukum, serta bertindak atas kehendaknya sendiri tanpa adanya paksaan. Selain itu, mereka harus diperbolehkan untuk melakukan tindakan *tabarru'* (*derma*), mengingat *qardh* termasuk dalam kategori akad *tabarru'*. Oleh karena itu, akad *qardh* tidak diperkenankan dilakukan oleh anak-anak, orang yang tidak berakal (*gila*), orang yang mengalami keterbatasan dalam pengelolaan harta, individu yang dipaksa, ataupun wali yang bertindak tanpa alasan kebutuhan yang sangat mendesak. Hal ini disebabkan karena kelompok-kelompok tersebut tidak memenuhi syarat untuk melakukan akad *tabarru'* secara sah.

- c. Menurut mazhab Hanafiyah, objek pinjaman harus berupa harta *mitsli* (sejenis dan sebanding). Namun, dalam pandangan mayoritas ulama (jumhur), diperbolehkan meminjamkan berbagai jenis harta yang dapat dijadikan tanggungan, seperti uang, biji-bijian, serta harta qimiy seperti hewan, barang tidak bergerak, dan lain sebagainya.
- d. Harta yang dijadikan objek pinjaman harus memiliki ukuran yang jelas, baik dari segi takaran, timbangan, jumlah, maupun panjang, agar memudahkan proses pengembalian. Selain itu, barang tersebut harus berasal dari satu jenis yang murni dan tidak tercampur dengan jenis lain, misalnya gandum yang tercampur dengan jelai, karena pencampuran tersebut akan menyulitkan penggantian barang sejenis saat pengembalian.

Akad *qardh* diperbolehkan disertai dengan kesepakatan tambahan yang bertujuan untuk mempertegas hak milik, seperti adanya jaminan barang, penanggung hutang (*kafil*), saksi, bukti tertulis, atau pengakuan di hadapan hakim. Mengenai penetapan batas waktu pengembalian, mayoritas ulama (jumhur) berpendapat bahwa syarat tersebut tidak sah, sementara mazhab Malikiyah membolehkannya. Syarat-syarat yang tidak sesuai dengan hakikat akad *qardh*, seperti syarat tambahan dalam cara pengembalian, penggantian barang cacat dengan barang yang sempurna, atau syarat menjual rumah, dianggap tidak sah.

Adapun syarat yang *fasid* (rusak) mencakup syarat tambahan berupa hadiah kepada pemberi pinjaman. Meskipun syarat tersebut batal, hal ini tidak membatalkan akad selama tidak ada kepentingan yang dirugikan dari pihak manapun. Contohnya adalah syarat penggantian barang cacat dengan barang sempurna, penggantian barang yang kurang baik dengan barang yang lebih baik, atau syarat memberikan pinjaman kepada pihak ketiga.



BAB III

PEMBAHASAN

A. Kronologi

Perkara ini bermula pada tanggal 22 April 2010 ketika Yogi Prayogo Ramadhan (YPR) menandatangani perjanjian kredit dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp500.000.000,00 untuk membiayai usaha kateringnya. Sebagai jaminan, pada 7 September 2010 dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 oleh Notaris/PPAT Sri Utami, S.H., M.Kn., atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2. Akta tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan dan melahirkan Hak Tanggungan Nomor 6520/2010 yang mengikat Bank BTN sebagai kreditur.

Tanah yang dijaminakan oleh YPR tersebut diperoleh melalui Akta Jual Beli Nomor 239/2010 tanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh PPAT Nyi Raden Kania Nursanti, S.H., antara Manah Binti Jeding selaku penjual dengan YPR sebagai pembeli. Namun, setelah berjalan, terungkap fakta bahwa tanah yang sama sebenarnya telah lebih dahulu dialihkan kepada G sejak 20 Juli 1999 melalui Akta Jual Beli Nomor 189/JB/15/VII/1999 antara Manah Binti Jeding dan G. Artinya, pada saat menjual tanah kepada YPR, Manah Binti Jeding sudah tidak lagi memiliki hak kepemilikan atas objek tersebut.

Berdasarkan fakta tersebut, peralihan hak dan balik nama tanah kepada YPR dinilai cacat hukum dan tidak sah. Akibatnya, seluruh perbuatan hukum yang timbul dari peralihan tersebut, termasuk SHM Nomor 2 atas nama YPR dan Hak Tanggungan Nomor 6520/2010 yang menjadi jaminan kredit Bank BTN, dinyatakan batal demi hukum. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ckr menegaskan bahwa baik perjanjian jual beli maupun hak tanggungan yang lahir dari perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat serta tidak memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditur.

B. Kepastian Hukum Terhadap Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Menurut Gustav Radbruch dalam teorinya yaitu "*Legal Philosophy*" menyatakan bahwa mendefinisikan hukum sebagai fenomena budaya, yaitu suatu kenyataan yang berkaitan dengan nilai-nilai tertentu atau sekumpulan nilai. Ia menyatakan, "Hukum adalah fenomena budaya, yaitu fakta yang terkait dengan nilai." Radbruch juga mengatakan bahwa pembentukan regulasi hukum harus berlandaskan pada tiga nilai dasar yang sah yaitu:⁵³

1. Nilai Keadilan

Nilai dasar pertama adalah keadilan, yang dianggap sebagai salah satu tujuan utama hukum, selain kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Meskipun makna keadilan sering diperdebatkan, secara umum, keadilan berkaitan dengan distribusi hak dan kewajiban yang adil dan

⁵³ Anang Fajrul, *Op., Cit.,*

merata. Gustav Radbruch menyatakan, "*recht ist wille zur gerechtigkeit*," yang berarti hukum adalah kehendak untuk mencapai keadilan.

2. Nilai Kemanfaatan

Nilai dasar kedua adalah manfaat hukum. Menurut penganut aliran utilitarianisme, tujuan hukum adalah untuk memberikan manfaat dan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi seluruh masyarakat. Penerapan nilai ini didasarkan pada filsafat sosial yang menyatakan bahwa setiap masyarakat berusaha untuk mencapai kebahagiaan, dan hukum berfungsi sebagai sarana untuk mencapainya.

3. Nilai Kepastian

Nilai dasar ketiga adalah kepastian hukum. Secara normatif, kepastian hukum tercapai ketika peraturan dibuat dan diumumkan dengan kejelasan serta logika yang tepat. "Jelas" berarti peraturan tersebut tidak menimbulkan keraguan atau interpretasi ganda, sementara "logika" berarti peraturan tersebut menjadi bagian dari sistem norma yang saling mendukung dan harmonis dengan norma lainnya, sehingga tidak menyebabkan konflik antar norma.

Pemahaman Radbruch mengenai hukum menekankan bahwa hukum adalah suatu realitas yang berfungsi untuk melayani dan mendukung nilai-nilai hukum serta gagasan hukum itu sendiri, dengan menempatkan keadilan sebagai prioritas utama, diikuti oleh kemanfaatan dan kepastian hukum. Tiga nilai dasar yang diajukan oleh Gustav Radbruch berfokus pada pencapaian

harmonisasi dalam penerapan hukum, sesuai dengan tujuan hukum untuk melindungi manusia baik secara aktif maupun pasif.

Apabila dikaitkan dengan penelitian penulis dalam Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN. Cikarang menjadi isu krusial dalam konteks perlindungan terhadap hak kebendaan yang telah didaftarkan secara sah. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Secara normatif, hak tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memiliki sifat *droit de preference* (hak untuk didahulukan) dan *droit de suite* (hak untuk mengikuti objek jaminan di tangan siapapun). Hak tanggungan lahir dari perjanjian pemberian hak tanggungan yang dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan.⁵⁴ Setelah pendaftaran tersebut, terbitlah sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT, yang menyebutkan bahwa “*Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”

Namun dalam perkara No. 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang, pengadilan justru membatalkan hak tanggungan yang telah terdaftar tersebut. Hal ini menimbulkan problematika serius dalam aspek kepastian hukum, karena

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm 43

menimbulkan ketidakpastian terhadap validitas dan keberlakuan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan. Pembatalan tersebut dapat menimbulkan preseden negatif yang berpotensi mengganggu stabilitas hukum jaminan kebendaan, serta melemahkan posisi dalam menagih dan mengeksekusi piutangnya.

Prespektif asas kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus bersifat tetap, dapat diprediksi, dan berlaku konsisten. Oleh karena itu, sertifikat hak tanggungan yang telah sah terdaftar tidak seharusnya dibatalkan kecuali apabila terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa proses pembentukan hak tanggungan tersebut melanggar ketentuan hukum, seperti adanya cacat formil, pemalsuan dokumen, atau perbuatan melawan hukum lain yang bersifat substansial.⁵⁵

Putusan pengadilan yang membatalkan hak tanggungan juga menimbulkan pertentangan dengan prinsip perlindungan hukum terhadap kreditur. Menurut Sajipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk menjamin rasa aman terhadap hak-hak masyarakat yang dirugikan, termasuk dalam konteks kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, pembatalan sepihak oleh pengadilan terhadap hak tanggungan yang sah dapat dianggap sebagai bentuk ketidakadilan dan pengingkaran terhadap prinsip *due process of law*.

Secara hukum, keputusan tersebut juga menciptakan kerancuan antara keabsahan perjanjian pokok dan keberlakuan hak tanggungan sebagai

⁵⁵ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 421

jaminan kebendaan. Meskipun perjanjian pokok dapat disengketakan, namun hak tanggungan yang telah memenuhi unsur formil dan substantif dari UUHT tidak serta merta menjadi batal demi hukum. Apabila ada perselisihan mengenai perjanjian kredit, maka pembatalan harus dibatasi hanya pada perjanjian pokok, tanpa serta merta membatalkan jaminan kebendaan yang telah berdiri mandiri dan terintegrasi.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr menjadi terancam, karena hak tanggungan sebagai instrument hukum yang sah tidak lagi memperoleh perlindungan yang seharusnya diberikan oleh sistem hukum. Oleh karena itu, diperlukan pembaharuan pemahaman yudikatif terhadap hak tanggungan sebagai lembaga yang memiliki karakteristik khusus dan perlindungan kuat, serta harmonisasi antara kewenangan administratif (Kantor pertanahan) dan kewenangan yudisial (pengadilan) dalam menentukan keberlakuan hak kebendaan.

Menjamin kepastian hukum, idealnya pembatalan hak tanggungan hanya dapat dilakukan melalui proses pembuktian yang ketat dan hanya apabila terdapat pelanggaran hukum yang nyata. Selain itu, perlu dibangun mekanisme perlindungan hukum tambahan bagi kreditur yang telah bertindak dengan iktikad baik dan berdasarkan prosedur hukum yang berlaku. Tanpa langkah tersebut, maka keberlangsungan sistem jaminan kebendaan di Indonesia akan terus terancam oleh ketidakpastian yuridis. Apabila dikaitkan

dengan Teori Gustav Radbruch tiga Nilai dasar yang sah yakni Keadilan, kemanfaatan, dan keadilan. Maka, Putusan Pengadilan Nomor 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang, terkait pembatalan hak tanggungan dinilai bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. Hal itu terjadi karena beberapa alasan, selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut:

1. Pertentangan antara Prinsip Administratif dan Yudisial

Secara administratif, pembentukan hak tanggungan merupakan hasil dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Akta ini merupakan syarat formil untuk lahirnya hak tanggungan dan berfungsi sebagai dasar untuk pendataan di kantor pertanahan.

Pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan merupakan langkah konsitutif, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT. Artinya, tanpa proses pendaftaran tersebut, hak tanggungan belum dianggap lahir secara hukum dan belum mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Keberadaan hak tanggungan yang telah didaftarkan pada dasarnya memberikan jaminan hukum dan kepastian terhadap kreditur. Dengan status sebagai hak kebendaan, hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite de preference* yakni melekat pada objek yang dijamin dan mendahului kreditur lainnya dalam hal eksekusi jaminan.

Konteks perkara No. 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang, putusan pengadilan yang membatalkan hak tanggungan tersebut mengemuka sebagai permasalahan yuridis yang kompleks. Sebab, hak tanggungan yang telah melalui proses administratif yang sah justru dinyatakan batal hanya karena dianggap berasal dari perjanjian pokok yang dipandang tidak sah oleh hakim.

Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai batas kewenangan yudisial dalam menilai validitas instrument hukum yang secara administratif telah memenuhi syarat formil. Terdapat ketegangan antara asas kepastian hukum (*legal certainty*) yang melekat pada prosedur administratif dan asas keadilan *substantive* (*substantive justice*) yang menjadi dasar bagi hakim dalam menilai suatu sengketa perdata.

Secara normatif, hak tanggungan seharusnya memiliki kekuatan yang tetap dan tidak dapat dibatalkan begitu saja, kecuali terdapat cacat hukum pada proses pembentukan atau pendaftaran hak tanggungan itu sendiri. Pembatalan seharusnya hanya dapat dilakukan apabila ditemukan adanya pelanggaran terhadap prosedur administratif, penipuan, atau adanya cacat kehendak dalam pembuatan PPAT.

Namun dalam kasus ini, pembatalan dilakukan bukan karena cacat administratif, melainkan karena ketidaksepakatan hakim atas keabsahan perjanjian pokok. Padahal, hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) baru dapat dibatalkan jika perjanjian pokoknya terbukti batal demi hukum dan telah berkekuatan hukum tetap.

Penilaian pengadilan terhadap substansi perjanjian pokok dalam perkara ini seolah mengabaikan prinsip kehati-hatian dan prinsip perlindungan hukum terhadap kreditur. Hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan tidak semestinya mudah dibatalkan karena mengandung nilai ekonomis yang besar dan merupakan alat utama perlindungan kreditur.

Dari perspektif hukum perdata, pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kreditor, yang seharusnya mendapatkan perlindungan atas hak-haknya berdasarkan perjanjian kredit yang sah. Hal ini bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik dalam pelaksanaan kontrak

Hal ini, keberadaan APHT yang telah didaftarkan harusnya dianggap sebagai tindakan hukum yang sempurna dan sah, serta tidak dapat dipertentangkan kembali tanpa adanya putusan inkrach yang membatalkan perjanjian pokok secara eksplisit.

Lebih lanjut, tindakan pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan tanpa mempertimbangkan legalitas pendaftaran dan proses pembentukannya juga dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip *due process of law*. Hal ini berpotensi menurunkan kredibilitas sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Ketidakpastian hukum yang timbul dari putusan pengadilan ini dapat berimplikasi lurus terhadap sistem pembiayaan nasional, mengingat jaminan kebendaan seperti hak tanggungan merupakan

instrument fundamental dalam pemberian kredit oleh lembaga keuangan. Putusan ini juga dapat menimbulkan ketakutan di kalangan kreditur, baik perbankan maupun no-bank, karena potensi resiko hukum terhadap jaminan kebendaan yang sudah mereka terima dan daftarkan secara sah.

Konteks asas perlindungan hukum, negara melalui perangkat peradilan seharusnya menjamin bahwa hak kebendaan yang telah terbentuk dan terdaftar tidak dapat dengan mudah dibatalkan hanya karena interpretasi subjektif terhadap perjanjian pokok. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga, selama tidak dibuktikan adanya cacat hukum, maka keberadaan dan akibat hukum dari perjanjian pokok serta perjanjian jaminannya harus diakui dan dilindungi.

Pembatalan hak tanggungan dalam perkara ini menunjukka adanya disharmoni antara hukum administrasi pertanahan dan hukum acara perdata. Hal ini menuntut perumusan standar pembuktian dan prosedur pembatalan yang jelas terhadap hak tanggungan dalam proses peradilan. Perlunya adanya reformasi dalam sistem peradilan agar hakim dalam memutus perkara terkait hak kebendaan dapat mempertimbangkan tidak hanya aspek substansi, tetapi juga validitas formil administratif yang telah dijamin oleh Undang-Undang.

Menjamin kepastian hukum bagi para pihak, putusan pengadilan hendaknya menghormati legalitas proses administratif yang telah

dilakukan sesuai dengan norma hukum positif. Hakim sebaiknya tidak membatalkan hak tanggungan hanya karena sengketa perjanjian pokok, kecuali apabila terdapat bukti kuat yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses administrasi pendaftaran.

Akhirnya, kasus ini menunjukkan pentingnya sinergi antara lembaga peradilan, kantor pertanahan, dan otoritas pembuat kebijakan dalam menjamin keberlanjutan sistem jaminan kebendaan di Indonesia. Perlindungan terhadap hak tanggungan yang telah sah secara administratif merupakan elemen penting dalam menjamin stabilitas ekonomi dan iklim investasi nasional.

2. Ketidakpastian bagi Kreditur.

Pilar yang ketiga menurut Radbruch Adalah Nilai kepastian. Dalam hukum jaminan di Indonesia, dikenal asas aksesori (*accessoir beginsel*) yang menegaskan bahwa keberadaan suatu jaminan kebendaan, seperti hak tanggungan, tidak berdiri sendiri melainkan mengikuti dan bergantung pada eksistensi utang pokoknya. Hal ini tetuang secara implisit dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Beraitan dengan Tanah (UUHT), yang menegaskan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada tanah apabila terdapat perikatan utang yang menajdi dasar dari jaminan tersebut.

Namun demikian, dalam doktrin hukum perdata, terdapat pemahaman bahwa batalnya perjanjian pokok secara formil tidak serta-

serta membatalkan hak tanggungan, kecuali terbukti bahwa proses pembentukan jaminan tersebut mengandung cacat hukum atau didasarkan atas perbuatan melawan hukum. Dengan kata lain, pembatalan jaminan tidak dapat dilakukan semata-mata karena perjanjian pokok dipandang tidak sah, sebab jaminan kebendaan tunduk pula pada hukum administrasi agraria yang memiliki mekanisme tersendiri dalam penilainya.⁵⁶

Pendekatan ini menunjukkan pentingnya membedakan antara hubungan *obligatoir* (perikatan utang piutang) dengan hubungan kebendaan (jaminan kebendaan). Meskipun asas aksesori menghubungkan keduanya secara fungsional, secara yuridis formal hak tanggungan tunduk pada tata cara administratif yang konstitutif, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT, yaitu harus dituangkan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan demikian, pembentukan hak tanggungan merupakan tindakan hukum yang berdiri atas legitimasi administrasi negara dan mendapatkan kekuatan hukum setelah dilakukan pendaftaran secara resmi. Oleh karena itu, pembatalan hak tanggungan tidak cukup hanya berdasarkan penilaian terhadap keabsahan perjanjian pokok, melainkan harus melalui mekanisme hukum yang juga mempertimbangkan keabsahan administratif dan substansi dari proses pembentukan jaminan itu sendiri.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 390-392

Perkara No. 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang, pengadilan membatalkan hak tanggungan yang telah sah secara administratif hanya dengan mendasarkan pada cacat hukum dari perjanjian pokok. Pendekatan ini menimbulkan persoalan mendasar terkait prinsip legalitas dan kepastian hukum terhadap hak-hak kebendaan yang telah tercatat dalam sistem pertanahan nasional.

Tindakan pengadilan tersebut secara implisit menafikan asas kepercayaan public terhadap data pertanahan yang telah didaftarkan, padahal asas tersebut menjadi tulang punggung dalam sistem publikasi negatif bernuansa positif sebagaimana diterapkan dalam sistem pendaftaran tanag di Indonesia. Dalam sistem ini, pendaftaran hak tanggungan memberikan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang beriktikad baik, termasuk kreditur pemegang hak tanggungan.

Pembatalan hak tanggungan karena cacatnya perjanjian pokok juga dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan sistem peradilan, khususnya jika peminjaman atau debitur dengan iktikad tidak baik berusaha menghindari kewajibanya dengan menggugat keabsahan perjanjian pokok untuk menggugurkan jaminan.

Ranah hukum perdata, asas *pacta sunt sevanda* yang mengikat para pihak dalam suatu perjanjian harus dijaga, dan apabila terdapat cacat hukum dalam kontrak pokok, maka penyelesaiannya seharusnya difokuskan pada pemenuhan atau pembatalan prestasi melalui

mekanisme keperdataan, tanpa serta-merta mencabut hak kebendaan yang telah sah secara administrasi dan konstitutif.

Menurut Radbruch kepastian hukum menuntut agar hukum dapat diprediksi. Dalam konteks jaminan kebendaan, kreditur harus bisa memprediksi bahwa apabila debitur wanprestasi, ia dapat mengeksekusi hak tanggungan secara langsung. Namun, dengan adanya putusan yang membatalkan hak tanggungan, maka predikabilitas hukum runtuh. Kreditur tidak lagi dapat merasa aman karena sewaktu-waktu jaminan yang sah bisa dibatalkan lewat putusan pengadilan.

Oleh sebab itu, terdapat urgensi untuk memisahkan antara sengketa keperdataan yang menyangkut wanprestasi atau cacat substansi kontrak dengan keberlakuan hak tanggungan yang telah didaftarkan. Pendekatan campuran atau simplifikasi seperti yang dilakukan dalam putusan PN Cikarang justru mengaburkan batas yurisdiksi antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.

Secara teoritis, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pembatalan hak kebendaan harus diterapkan secara ketat karena berkaitan langsung dengan stabilitas ekonomi, kelangsungan hubungan hukum jaminan, serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembiayaan berbasis agunan. Dalam praktik perbankan dan pembiayaan, penghapusan hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika telah terjadipelunasan utang atau dicabutnya perjanjian secara sah melalui

putusan pengadilan yang menyatakan tidak sahnya keseluruhan hubungan hukum antara para pihak, termasuk pembentukan jaminanya.

Namun, dalam putusan PN cikarang, tidak ditemukan fakta bahwa pembentukan APHT atau proses pendaftarannya cacat secara hukum. Artinya, secara formal hak tanggungan tersebut masih sah berlaku dan memiliki kekuatan mengikat. Putusna pengadilan ini menimbulkan preseden berbahaya bagi kepastian hukum dalam transaksi pembiayaan berbasis jaminan kebendaan. Kreditur akan menghadapi resiko hukum yang tinggi jika jminan yang sudah sah dapat sewaktu-waktu dibatalkan karena alasan keabsahan perjanjian pokok yang berada di luar kendali proses administrasi pendaftaran.

Secara normatif, Mahkamah Agung melalui berbagai yurisprudensi telah menyatakan bahwa pembatalan suatu hak kebendaan hanya dapat dilakukan jika dibuktikan adanya cacat hukum dalam proses lahirnya hak tersebut. Oleh karena itu, seharusnya pembatalan APHT dan hak tanggungan dilakukan melalui gugatan tersendiri terhadap keabsahan proses pendaftaran, bukan semata-mata sebagai akibat dari pembatalan perjanjian kredit. Dalam prespektif Gustaf Radbruch kepastian hukum bertujuan untuk menjamin rasa aman Masyarakat dalam melakukan hubungan hukum. Jika sertifikat hak tanggungan dapat dibatalkan begitu saja, maka fungsi hukum sebagai alat perlindungan terhadap kreditur melemah, dan hal ini menimbulkan ketidakpastian yuridis.

Kerangka perlindungan hukum terhadap kreditur, hak tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan jaminan kepastian dalam penagihan utang. Jika instrumen ini dapat dibatalkan dengan mudah tanpa mempertimbangkan aspek formal administratifnya, maka hal ini akan melemahkan daya guna dan efektivitas dari sistem jaminan nasional. Selain itu, hal ini juga bertentangan dengan semangat dari UUHT yang bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur dengan menciptakan jaminan yang mudah, cepat dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Dengan membatalkan hak tanggungan hanya berdasarkan cacat perjanjian pokok, pengadilan telah memperluas tafsir hukum tanpa mempertimbangkan aspek legalitas administratif. Padahal, dalam asas negara hukum, segala tindakan pembatalan hak harus dilakukan sesuai prosedur dan norma hukum yang berlaku, bukan hanya berdasarkan penilaian substansif semata. Oleh karena itu, dalam konteks perkara ini, seharusnya pembatalan hak tanggungan dilakukan secara terpisah melalui gugatan terhadap proses pembentukan APHT atau pendaftaran pada kantor pertanahan jika terbukti terdapat cacat hukum. Hal ini penting untuk menjamin bahwa sistem jaminan di Indonesia tetap konsisten dengan prinsip legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak kebendaan yang sah.

3. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Kebendaan yang Sah.

Secara normatif, keberadaan Sertifikat Hak Tanggungan memiliki posisi yang sangat kuat dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menegaskan bahwa *“setelah didaftarkan, kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti hak bagi kreditur pemegang hak tanggungan”*. Selanjutnya, ayat (3) dari Pasal yang sama menyatakan bahwa *“sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan grosse akta dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).”*

Kekuatan eksekutorial ini berarti bahwa kreditur, sebagai pemegang hak tanggungan, dapat secara langsung mengeksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji (wanprestasi), tanpa perlu melalui gugatan terlebih dahulu ke pengadilan. Oleh karena itu, pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan secara langsung oleh pengadilan umum dalam ranah perkara perdata, seperti yang terjadi dalam putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang, menciptakan ketidakselarasan antara proses hukum perdata dan prosedur hukum administrasi pertanahan.

Pembatalan sertifikat yang merupakan produk administratif seharusnya tunduk pada mekanisme pengujian administratif sesuai prinsip *due process of law* dalam hukum administrasi negara. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung melalui berbagai putusnya juga telah

menegaskan bahwa pembatalan suatu keputusan tata usaha negara yang meliputi sertifikat hak tanggungan sebagai produk administrasi Kantor Pertanahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, bukan peradilan perdata.⁵⁷

Lebih lanjut, pembatalan hak kebendaan yang telah sah dan mengikat terhadap pihak ketiga, tanpa melalui proses administratif yang benar, berpotensi melanggar asas *rechtzekerheid* (kepastian hukum) dan *tegoedertrouw* (iktikad baik). Asas-asas ini merupakan fondasi utama dalam hukum perdata membatalkan hak tanggungan berdasarkan penilaian terhadap perjanjian pokok yang dianggap cacat, maka hal ini mengakibatkan karakter *accessoir* hak tanggungann yang tidak dapat berdiri sendiri namun juga tidak serta-merta gugur apabila perjanjian pokok dianggap batal, kecuali terdapat cacat hukum yang juga melekat pada APHT.

Pengadilan perdata yang memutus membatalkan hak tanggungan tanpa melibatkan instansi pertanahan maupun mengikuti mekanisme penghapusan sertifikat sebagai diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, telah melampaui yurisdiksi fungsionalnya. Hal ini menimbulkan konflik normatif karena menabrak batas-batas kewenangan yang ditetapkan oleh sistem peradilan nasional,

⁵⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 309 K/TUN/2015 dan Putusan No. 485 K/TUN/2017 yang menegaskan bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai produk administrasi pertanahan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

di mana pengujian sah atau tidaknya suatu keputusan administrative termasuk sertifikasi hak kebendaan harus dilakukan oleh peradilan TUN.

Dampak dari pembatalan ini tidak hanya merugikan pihak kreditur yang telah bertindak dalam kerangka hukum formal dan administratif, tetapi juga mencederai sistem perlindungan hukum terhadap hak kebendaan yang dijamin oleh negara. Sertifikat hak tanggungan seharusnya dianggap sebagai dokumen yang memiliki kekuatan hukum prima facie, dan tidak dapat dibatalkan hanya karena ada perselisihan kontraktual antara para pihak yang seharusnya diselesaikan dalam konteks kewajiban perdata, bukan dengan menganulir hak kebendaan.

Prinsip hierarki norma hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undnagan menyatakan bahwa norma hukum yang lebih rendah tidak dapat bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi. Dalam hal ini, pengadilan perdata yang mengesampingkan kekuatan konstitutif dari Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-Undang, telah menimbulkan *norm conflict* antara putusan yudisial dan produk administratif negara.

Lebih dari itu, tindakan membatalkan hak tanggungan tanpa melalui prosedur pembatalan administrative juga dapat menimbulkan preseden negatif, di mana setiap sengketa keperdataan bisa digunakan sebagai alat untuk menghapuskan hak-hak kebendaan yang sah. Hal ini tentu akan menciptakan instabilitas dalam sistem pembiayaan nasional

yang sangat bergantung pada kepastian hukum hak tanggungan sebagai jaminan.

Konteks perlindungan terhadap kreditur, Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara telah menyatakan bahwa segala kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan atas utang-utang yang dimilikinya. Ketika hak tanggungan yang telah sah dibatalkan dengan dasar pertimbangan keabsahan perjanjian pokok semata, maka hal ini mengabaikan asas paritas hukum antara hak kebendaan dan hak perorangan dalam perikatan.

Demi menjaga integritas sistem hukum nasional dan prinsip *rechtsstaat*, maka setiap pembatalan hak kebendaan yang telah memperoleh pengakuan hukum administratif harus dilakukan sesuai dengan ketentuan formil dan procedural. Upaya untuk menghapuskan atau mengoreksi kesalahan administratif tidak dapat ditempuh melalui jalur perdata yang tidak memiliki kompetensi yuridis terhadap produk hukum public.

Putusan PN Cikarang, tampak bahwa hakim mendasarkan keputusannya pada analisis terhadap perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Akan tetapi, pendekatan ini mengabaikan fakta bahwa APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah hasil dari proses hukum administratif yang terpisah dan tunduk pada tata cara hukum pertanahan. Oleh karena itu, permasalahan terhadap perjanjian pokok tidak serta-merta menjadi dasar pembatalan atas Sertifikat Hak Tanggungan, kecuali apabila

terdapat indikasi manipulasi, pemalsuan, atau pelanggaran hukum dalam proses pembentukan hak tanggungan itu sendiri.

Dengan membatalkan hak tanggungan secara otomatis karena menganggap perjanjian pokok cacat, pengadilan telah mengaburkan batas antara rezim hukum perdata dan hukum administrasi. Praktik ini dapat berujung pada ketidakpastian hukum bagi para pihak, khususnya lembaga keuangan, karena menjadikan sertifikat jaminan sebagai dokumen yang sewaktu-waktu dapat dibatalkan tanpa proses administratif yang sah.

Oleh sebab itu, perlu ditegaskan kembali bahwa perlindungan terhadap hak kebendaan seperti hak tanggungan tidak hanya berbaitan dengan hubungan privat antara kreditur dan debitur, tetapi juga merupakan bagian dari sistem hukum public yang menjamin kepastian hak atas tanah dan benda bergerak. Ketidaktaatan terhadap prosedur formal dalam pembatalan hak tersebut dapat berimplikasi terhadap tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian hukum atas setiap bentuk kepemilikan dan pembebanan hak atas tanah.

Dengan demikian, pendekatan yuridis terhadap Putusan No. 136/Pdt.G/2019 PN Cikarang harus dikritis melali prespektif asas legalitas, asas kepastian hukum, serta prinsip pemisahan kewenangan antara peradilan perdata dan administrasi negara. Hal ini menjadi penting agar tidak terjadi tumpang tindih yurisdiksi yang merugikan keadilan substantive dan perlindungan hukum terhadap kreditur selaku pihak yang beriktikad baik dan tunduk pada prosedur hukum yang berlaku.

4. Implikasi Terhadap Stabilitas Sistem Hukum.

Pembatalan hak tanggungan melalui putusan pengadilan perdata tanpa memperhatikan prosedur administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan telah membuka ruang preseden yang berbahaya bagi sistem jaminan kebendaan di Indonesia. Hal ini tidak merugikan kreditur sebagai pihak yang telah memenuhi ketentuan formil, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dalam praktik pemberian kredit berbasis agunan. Dalam konteks ini, pengadilan perdata telah memasuki ranah yurisdiksi administratif tanpa otoritas yang sah.

Ketidakpastian yang timbul dari pembatalan hak tanggungan berimplikasi pada terganggunya kepercayaan Masyarakat terhadap hukum, khususnya Lembaga pembiayaan dan perbankan. Menurut Radbruch, hukum kehilangan maknanya apabila tidak lagi dapat menjamin kepastian. Dalam kasus ini, hukum justru menciptakan ketidakpastian dan menimbulkan risiko sistemik pada dunia usaha dan sistem keuangan.

Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok, tetap harus dilihat sebagai entitas hukum yang memiliki prosedur pembentukannya sendiri. Prosedur ini diatur secara ketat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terutama pada Pasal 13 dan Pasal 14 yang menegaskan *“bahwa hak tanggungan lahir melalui pendaftaran di kantor pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan merupakan bukti otentik asas*

lahirnya hak kebendaan tersebut dan mengandung kekuatan eksekutorial.”

Kekuatan eksekutorial ini tidak hanya memberikan legitimasi hukum kepada kreditur untuk mengeksekusi agunan tanpa perlu melalui gugatan terlebih dahulu, tetapi juga mencerminkan prinsip *rechtszekerheid* (kepastian hukum) yang menjadi asas fundamental dalam sistem hukum Indonesia. Ketika suatu pengadilan perdata membatalkan hak tanggungan yang telah terdaftar hanya karena perjanjian pokok dianggap cacat formil, maka secara yuridis terjadi pelanggaran terhadap asas legalitas dan kewenangan lembaga.

Padahal, hak tanggungan yang telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan memiliki kekuatan yang tidak dapat diganggu gugat kecuali melalui mekanisme hukum yang sah. Pembatalan sertifikat hak kebendaan termasuk Sertifikat Hak Tanggungan seharusnya dilakukan melalui proses pengujian administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999. Dengan demikian, pembatalan secara langsung melalui pengadilan perdata tidak hanya inkonstitusional tetapi juga menimbulkan konflik kewenangan antar lembaga.

Lebih jauh, tindakan pembatalan tersebut juga mencederai asas *pacta sunt servanda*, yakni bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketika kreditur dan debitur sepakat membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT), dan

kemudian mendaftarkannya ke kantor pertanahan, maka perjanjian dan jaminan tersebut berlaku mengikat secara hukum. Pengadilan yang membatalkan hak tersebut berarti telah mencampuri hubungan perdata yang sah serta meniadakan perlindungan hukum yang seharusnya melekat pada kreditur.

Implikasi praktisi dari preseden ini sangat serius, terutama dalam sector perbankan dan industry pembiayaan property. Tanah yang sebelumnya dianggap sebagai agunan paling kuat dana man, kini terancam kehilangan nilai perlindungannya. Hal ini dapat menyebabkan bank dan lembaga keuangan menjadi enggan memberikan pembiayaan berbasis agunan tanah, akrena adanya kemungkinan hak tanggungan dibatalkan secara sewenang-wenang oleh pengadilan.

Dalam prespektif ekonomi, ketidakpastian terhadap kekuatan hak tanggungan akan berdampak pada tingginya risiko kredit, yang pada akhirnya menurunkan minat lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit produktif, khususnya kepada sector UMKM dan pengembang property. Kredit perbankan sebagai instrumen utama pertumbuhan ekonomi nasional sangat bergantung pada jaminan hukum yang kuat terhadap agunan.

Kondisi ini dapat mengganggu stabilitas sistem keuangan nasional. Jika bank tidak lagi yakin terhadap kekuatan jaminan tanah, maka likuiditas yang seharusnya beredar untuk mendukung sector rill akan tersendat. Dalam jangka panjang, hal ini berpotensi mempengaruhi

petumbuhan ekonomi dan menghambat pembangunan, khususnya di sector-sektor yang sangat mengandalkan pembiayaan jangka panjang.

Pembatalan hak tanggungan melalui jalur non-administratif juga berpotensi menimbulkan ketimpangan antara kreditur dan debitur. Ketika kreditur kehilangan hak kebendaan tanpa melalui proses yang sah, maka kedudukannya menjadi lemah dalam menghadapi wanprestasi. Padahal, prinsip dasar hukum perdata menempatkan kreditur sebagai subjek hukum yang dilindungi apabila telah memenuhi prosedur hukum dan beritikad baik.

Secara normatif, KUHPerdata dalam Pasal 1320 mensyaratkan bahwa perjanjian yang sah harus memenuhi empat unsur, yaitu: sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketika syarat formil ini telah dipenuhi, maka perjanjian tersebut harus dihormati dan dilindungi secara hukum. Oleh karena itu, apabila APHT dibuat berdasarkan perjanjian yang memenuhi unsur tersebut, maka hak tanggungan yang mencul darinya juga harus dianggap sah.

Kekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan juga tercermin dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg yang menyatakan bahwa akta yang dapat dieksekusi tanpa proses gugatan harus diperlukan seperti putusan pengadilan yang inkraacht. Dengan demikian, pembatalan hak tanggungan melalui proses gugatan perdata secara sepihak berarti merusak prinsip hukum acara perdata dan mengabaikan asas *due process of law*.

Selain itu, dalam hukum pertanahan Indonesia, pendaftaran tanah memiliki fungsi publik, bukan hanya sebagai pencatatan, tetapi juga sebagai sarana memperoleh dan memberikan perlindungan hukum. Pendaftaran hak tanggungan merupakan bagian dari sistem tersebut. Oleh karenanya, pembatalan terhadap hak kebendaan yang telah terdaftar harus dilakukan melalui mekanisme hukum yang ditentukan, bukan dengan dalih batalnya perjanjian pokok secara perdata.

Pengadilan yang melakukan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan tanpa memperhatikan sistem hukum pertanahan, berarti juga mengabaikan asas *lex specialis derogate legi generali*, yaitu bahwa UUHT sebagai *lex specialis* dari KUHPerdota mengenai jaminan kebendaan harus didahulukan penerapannya ketika terdapat perbedaan norma. Di sisi lain, putusan semacam ini dapat mendorong pihak-pihak tertentu untuk menggunakan jalur litigasi guna menghapuskan agunan, meskipun sebelumnya telah memberikan persetujuan dan mendatangi akta secara sadar. Fenomena ini menciptakan potensi moral hazard dalam sistem peradilan dan memperlemah integritas hukum perdata.

Lebih lanjut, apabila praktik ini meluas, maka sistem pertanahan nasional juga akan kehilangan kredibilitasnya. Kantor pertanahan tidak lagi dipandang sebagai institusi otoritatif dalam menjamin keabsahan. Masyarakat akan ragu terhadap kekuatan hukum sertifikat, yang seharusnya menjadi alat bukti tertinggi dalam struktur hukum agraria Indonesia.

Sebagai konsekuensi logisnya, pemerintah melalui lembaga legislatif maupun Mahkamah Agung perlu merumuskan norma korektif, baik melalui peraturan pelaksana, yurisprudensi tetap, maupun pembaruan legislasi yang menegaskan batas yurisdiksi peradilan perdata dalam perkara yang melibatkan hak tanggungan. Kepastian hukum harus dikembalikan agar tidak terjadi diskresi sistemik terhadap praktik jaminan kebendaan.

Reformasi kelembagaan dan pendidikan hukum juga diperlukan agar para hakim memahami konsekuensi lintas sector dari putusan-putusan seperti ini. Sebuah putusan perdata tidak boleh merusak struktur hukum pertanahan dan perbankan nasional hanya karena kesalahan dalam menafsirkan relasi antara perjanjian pokok dan jaminan. Dengan demikian, tesis ini menegaskan bahwa pembatalan hak tanggungan tidak dapat dilakukan sembarangan oleh pengadilan perdata tanpa memperhatikan prosedur administrasi yang diatur dalam UUHT dan regulasi pertanahan. Perlindungan terhadap kreditur dan keberlangsungan sistem pembiayaan nasional memerlukan konsisten dalam penerapan prinsip hukum dan pemisahan kewenangan lembaga secara tegas dan terukur.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Membahas mengenai perlindungan hukum Satjipto Raharjo memberi definisi perlindungan hukum sebagai suatu upaya untuk melindungi

kepentingan individu dengan cara memberikan hak asasi manusia serta kekuasaan kepada individu tersebut untuk bertindak demi kepentingannya. Dalam konteks hukum, perlindungan hukum merujuk pada segala Upaya yang dilakukan secara sengaja oleh individu, Lembaga pemerintah, maupun pihak swasta untuk memastikan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup, yang selaras dengan hak asasi manusia.⁵⁸

Satjipto Raharjo membedakan perlindungan hukum dalam dua bentuk:

1. Perlindungan hukum preventif

Disebut sebagai pencegahan agar tidak terjadi sengketa atau pelanggaran atau bersifat pencegahan, Dimana pemerintah memberikan ruang bagi Masyarakat untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya terhadap suatu peraturan, baik yang sedang dirancang maupun yang telah diberikan. Mekanisme ini memiliki peran penting dalam penegakan hukum karena mendorong pemerintah untuk bertindak secara cermat dan bijaksana dalam merumuskan kebijakan.

2. Perlindungan hukum represif

Disebut sebagai penyelesaian sengketa atau perlindungan hak setelah terjadi pelanggaran. Bentuk perlindungan ini mencerminkan respons pemerintah terhadap konflik yang terjadi, dengan berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku. Penyelesaian atas sengketa tersebut dilakukan melalui Lembaga peradilan yang memiliki kewenangan sesuai hukum. Esensi perlindungan hukum represif terletak

⁵⁸ <http://tesishukum.com/pengertian-perindungan-hukum/>. Diakses Pada 18 Agustus 2025, Pukul 10.00 WIB.

pada pengakuan dan jaminan terhadap hak asasi manusia, yang pada gilirannya menjadi landasan dalam menetapkan batas-batas kewajiban baik bagi Masyarakat maupun pemerintah.

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ckr yang dibacakan pada hari Selasa, tanggal 20 Oktober 2020, telah menimbulkan konsekuensi hukum yang merugikan terhadap posisi hukum PT Bank Tabungan Negara (Persero) atau disebut Bank (BTN) Tbk selaku kreditur. Dalam perkara tersebut, Bank BTN mengalami kerugian akibat dibatalkannya keabsahan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2, yang sebelumnya telah dijadikan jaminan dalam pemberian fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Hak tanggungan tersebut terdaftar dengan Nomor 6250/2010 dan menduduki peringkat pertama, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama YPR sebagai debitur. Akan tetapi, oleh majelis hakim, hak tanggungan tersebut dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan tidak memiliki kekuatan mengikat secara yuridis.

Tindakan hukum yang dilakukan oleh Bank BTN perlu dianalisis lebih lanjut untuk menilai kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks ini, penting untuk memahami konsep dasar mengenai perjanjian dan perikatan sebagaimana dijelaskan oleh Subekti. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana seseorang menyatakan kesanggupan kepada pihak lain, atau di antara dua pihak saling menyatakan persetujuan untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Sementara

itu, perikatan merupakan hukubungan hukum antara dua pihak, di mana pihak pertama memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak kedua, dan pihak kedua berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Oleh karena itu, dalam menilai tindakan Bank BTN sebagai kreditur, perlu dilihat apakah hubungan perjanjian yang dibentuk telah memenuhi syarat sahnya perikatan serta apakah kewajiban dan hak yang timbul dari hubungan hukum tersebut dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata yang berlaku.⁵⁹

1. Bentuk perlindungan hukum preventif

Berkaitan dengan hal tersebut YPR melakukan perjanjian utang piutang dengan Bank BTN dan disertai dengan perjanjian tambahan berupa Hak Tanggungan. Sehingga kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu prestasi satu sama lain sebagaimana yang telah diperjanjikan. Untuk menilai apakah perjanjian utang piutang antara Bank BTN dengan YPR telah memenuhi unsur legalitas atau tidak, perlu dilakukan peninjauan terhadap ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Suatu perjanjian, para pihak yang terlibat wajib mencapai kesepakatan mengai hal-hal pokok yang menjadi objek perikatan. Kesepakatan tersebut harus lahir dari kehendak bebas tanpa adanya cacat kehendak. Suatu persetujuan dianggap tidak sah apabila

⁵⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 17

diperoleh melalui unsur kekeliruan, adanya tekanan atau paksaan (*dwang*), maupun tindakan penipuan (*bedrog*).⁶⁰ Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1321 KUHPdata “*Tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan*”. Pada kasus di atas telah terjadi kesepakatan antara YPG dan Bank BTN berupa perjanjian utang piutang (perjanjian pokok), dimana hal ini dibuktikan pada Perjanjian kredit Nomor 94 yang dibuat pada tanggal 22 April 2010 dan perjanjian *accessoir* berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 tanggal 07 September 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Utami, SH., M. Kn, dan telah didaftarkan menjadi Hak Tanggungan No.6520/2010 yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Utami SH., M.Kn sebesar Rp. 500.000.000 dengan objek jaminan tanah SHM, dengan adanya perjanjian yang dilakukan di hadapan notaris secara sadar tanpa adanya khilafan, paksaan, dan penipuan maka dapat dikatakan bahwa kedua belah pihak telah memenuhi syarat sepakat dalam perjanjian.

b. Kecakapan

Kecakapan hukum merujuk pada kemampuan seseorang yang secara yuridis dianggap telah dewasa dan memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tindakan hukum yang diatur dalam Pasal

⁶⁰ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Perjanjian: Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011, hlm. 30

330 KUHPdata yang berusia 21 Tahun. Berbeda dengan UU Perkawinan yang menyatakan orang yang dikatakan cakap/dewasa harus telah berusia 18 (delapan belas) tahun. Bahwa terhadap kecakapan ini dapat dikategorikan dengan usia, atau mampu mempertanggungjawabkan akibat hukum, orang yang memiliki kecakapan memiliki hak/berwenang untuk membuat perjanjian. Pada kasus di atas bahwa YPR membuat perjanjian pada tanggal 22 April 2010 sudah dinyatakan dewasa dan cakap hukum karena dalam melakukan perjanjian telah memberikan identitas KTP dan NPWP yang hanya dapat diberikan kepada orang yang sudah dewasa. Bank BTN merupakan subyek hukum berupa badan hukum yaitu perseroan terbatas, Subekti menyatakan suatu badan hukum memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum, seperti seorang manusia hal ini karena badan hukum memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat dan dapat melakukan gugatan. Maka Bank BTN dapat melakukan suatu perbuatan hukum, dalam kasus ini perbuatan hukum tersebut berupa perjanjian fasilitas kredit dengan jaminan tanah.

c. Mengenani suatu hal tertentu

Hukum perjanjian, unsur “suatu hal tertentu” merujuk pada objek yang diperjanjikan atau disebut juga sebagai prestasi. Prestasi ini dapat berupa penyerahan barang, pemberian jasa atau keahlian, melakukan suatu tindakan, maupun tidak melakukan suatu tindakan

tertentu. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memuat objek yang jelas dan dapat ditentukan. Dalam perkara a quo, objek perjanjian pokok adalah Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 22 April 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Rika Adrianti, S.H., yang merupakan bentuk kredit usaha rakyat (KUR) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Dana tersebut ditujukan untuk pembiayaan modal kerja dalam bidang usaha jasa katering. Sebagai perjanjian bersifat *accessoir* terhadap perjanjian kredit tersebut, dibebankan pula jaminan berupa hak tanggungan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 seluas 597 m², yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 10.05.15.01.01291/1997, berlokasi di Kampung Kukun RT 09 RW 05, Desa Ciantra, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi.

d. Adanya Causa yang halal

Istilah *causa* yang berasal dari bahasa Latin merujuk pada alasan atau dasar yang sah dalam suatu perjanjian, yaitu tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Dalam konteks hukum perdata, *causa* merupakan unsur penting yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang tidak memiliki *causa*, atau dibuat

berdasarkan *causa* yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum dan dianggap batal demi hukum. Perjanjian Fasilitas Kredit dengan (SHM) Nomor 2, yang diterbitkan pada tanggal 12 Maret 1977, didasarkan pada Surat Keputusan Ajudikasi tertanggal 3 Maret 1997 Nomor 1291/01/1997, dan telah dilakukan proses balik nama atas nama YPR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 239/2010 tanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris serta (PPAT) Nyi Raden Kania Nursanti, S.H. Perjanjian ini dibuat antara Bank BTN selaku kreditur dan YPR sebagai debitur, dengan tujuan untuk membiayai kegiatan usaha jasa catering. Berdasarkan rangkaian fakta hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat indikasi adanya *causa* yang bersifat palsu maupun bertentangan dengan ketentuan hukum, sehingga alasan atau tujuan dari perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan tidak melanggar prinsip legalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata.

Berdasarkan analisis terhadap perkara yang dimaksud, dapat diketahui bahwa baik perjanjian pokok maupun perjanjian aksesori antara YPR selaku debitur dan Bank BTN sebagai kreditur, telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, perjanjian kredit dan jaminan yang dibentuk dalam hubungan hukum tersebut patut dinyatakan sah menurut hukum.

Selain itu dalam membuat perjanjian juga harus memenuhi asas-asas perjanjian yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk secara mandiri menentukan bentuk, isi, dan mitra kontrak dalam suatu perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam konteks perkara antara Bank BTN dan YPR, perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang, serta perjanjian tambahan berupa pembebanan hak tanggungan, secara hukum telah memenuhi prinsip-prinsip tersebut. Hal ini diperkuat dengan fakta bahwa seluruh proses pembentukan perjanjian dilakukan di hadapan pejabat umum, yakni notaris, sehingga menjamin aspek legalitas dan akuntabilitas formal dari perjanjian tersebut. Dengan demikian, tidak terdapat pelanggaran terhadap norma hukum positif maupun nilai-nilai sosial yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian menurut hukum perdata Indonesia.

b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat apabila terdapat kesepakatan dan persetujuan dari kedua belah pihak, meskipun belum ada formalitas yang diselesaikan seperti penandatanganan dokumen. Pada kasus perjanjian mulai berlaku saat para pihak mencapai kesepakatan yaitu pada tanggal 22 april 2010, dimana

bank BTN dan YPR terdapat kesepakatan yang dituangkan dalam penandatanganan dokumen Perjanjian Kredit Nomor 94 yang dan perjanjian *accessoir* berupa hak tanggungan yaitu objek tanah SHM 2 dibuat dihadapan notaris, maka dengan adanya penandatanganan perjanjian kredit dan tambahan dihadapan notaris membuktikan bahwa perjanjian yang dibuat Bank BTN dan YPR memenuhi asas konsensualisme.

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas pacta sunt servanda menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya. Artinya, ketika para pihak telah menyepakati isi suatu kontrak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), maka perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum yang wajib ditaati. Dalam perkara antara Bank BTN dan YPR, telah terbukti bahwa kedua belah pihak telah terikat dalam hubungan hukum yang sah, di mana Bank BTN telah melaksanakan prestasinya dengan memberikan fasilitas Kredit Usaha Rakyat (KUR) senilai Rp500.000.000,-, sementara YPR sebagai debitur juga telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan beberapa kali pembayaran angsuran.

Dengan demikian, berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, YPR tetap berkewajiban melunasi seluruh sisa utangnya sesuai dengan

perjanjian yang telah disepakati. Tidak dibenarkan secara hukum apabila salah satu pihak, dalam hal ini debitur, mengingkari kewajiban prestasinya tanpa dasar hukum yang sah. Pembatalan sepihak atau pengabaian terhadap kewajiban tersebut bukan hanya melanggar asas fundamental dalam hukum kontrak, tetapi juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian bagi pihak kreditur yang telah bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

d. Asas kepribadian (*personalitas*)

seseorang yang melakukan suatu perjanjian harus dengan kemauan/kehendak perseorangan, dalam hal ini pihak Bank BTN dan YPR dalam membuat perjanjian atas dasar kehendak sendiri tanpa ada intervensi pihak lain, karena YPR dan Pihak Bank BTN bersama-sama membuat perjanjian Kredit Usaha Rakyat yang dituangkan pada Perjanjian Kredit Nomor 94.

Kapasitasnya sebagai kreditur, Bank BTN dalam memberikan fasilitas pembiayaan kredit telah menjalankan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum dan regulasi perbankan yang berlaku. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap, Bank BTN telah melakukan penilaian dan verifikasi administratif terhadap debitur, YPR, dengan mensyaratkan pemenuhan sejumlah dokumen dan ketentuan pokok. Persyaratan tersebut mencakup antara lain: batas maksimum kredit, tenor (jangka waktu) kredit, tujuan penggunaan dana, besaran suku bunga, mekanisme

penarikan dana kredit, jadwal pelunasan, serta jaminan kredit berupa hak tanggungan atas objek tertentu.

Kepatuhan terhadap prosedur ini merupakan bentuk kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang wajib diterapkan oleh setiap lembaga perbankan. Oleh karena itu, apabila dalam proses pemberian kredit terdapat kelalaian atau penyimpangan terhadap prosedur yang berlaku, maka risiko hukum dan kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab kreditur sendiri. Namun dalam konteks kasus antara Bank BTN dan YPR, tidak ditemukan adanya pelanggaran terhadap prosedur pembiayaan, yang berarti bahwa posisi hukum Bank BTN sebagai kreditur berada dalam koridor kepatuhan dan perlindungan hukum yang semestinya.⁶¹ Berdasarkan Pasal 2 UU Perbankan mengatur bahwa Bank BTN/Kreditur harus memiliki prinsip kehati-hatian yang termuat sebagai berikut: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Upaya yang dilakukan diatas merupakan Upaya hukum preventitif yang dilakukan kreditur, Selain mematuhi prosedur formal dalam pemberian fasilitas kredit, Bank BTN juga menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pendekatan analisis kelayakan kredit berdasarkan lima kriteria utama yang dikenal sebagai prinsip 5C, yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economy*. Kelima prinsip ini merupakan parameter fundamental yang digunakan dalam menilai

⁶¹ Lihat Pasal 2 dan Pasal 8 Undnag-Undnag Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

kelayakan calon debitur untuk menerima fasilitas pembiayaan.⁶² Adapun urainya sebagai berikut:

- a. *Character*, bahwa dalam melakukan penilaian merujuk kepada reputasi dan integritas pemohon.
- b. *Capacity*, bahwa dalam melakukan penilaian berkaitan dengan kemampuan pemohon untuk membayar angsuran pinjaman.
- c. *Capital*, bahwa dalam melakukan penilaian merujuk kepada jumlah modal yang dimiliki pemohon.
- d. *Collateral* (jaminan) bahwa dalam melakukan penilaian berkaitan dengan asset yang telah dijadikan jaminan untuk peminjaman.
- e. *Condition of Economy*, bahwa dalam melakukan penilaian merujuk kondisi ekonomi dan pasar yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon untuk membayar kembali pinjaman.

Berdasarkan perjanjian fasilitas kredit antara Bank BTN dan YPR, sebagaimana tercermin dalam amar putusan pengadilan, dapat disimpulkan bahwa Bank BTN telah menjalankan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisis kelayakan terhadap YPR melalui pemeriksaan dokumen pendukung yang relevan. Penilaian terhadap aspek *Character* dilakukan melalui verifikasi identitas YPR, sementara *Capacity* dan *Capital* dianalisis melalui dokumen yang menunjukkan kemampuan finansial dan pendapatan debitur.

⁶² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 109.

Terkait dengan jaminan (*Collateral*), Bank BTN telah melakukan analisis menyeluruh terhadap objek agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2. Proses ini melibatkan tahapan pengecekan legalitas dan status objek jaminan, termasuk klarifikasi melalui sistem *clearance*, untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sita, sengketa, serta tidak sedang dibebani hak atau klaim hukum lainnya. Hal ini dibuktikan dengan adanya cap atau tanda pengecekan resmi pada sertifikat yang bersangkutan sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan.

Lebih lanjut, untuk menilai aspek *Condition of Economy*, telah dilakukan penilaian nilai pasar wajar terhadap objek jaminan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), yang ditunjuk oleh pihak YPR. Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui estimasi nilai ekonomis aktual dari tanah yang dijadikan agunan, serta memastikan proporsionalitas antara nilai jaminan dan jumlah fasilitas kredit yang diberikan. Dengan demikian, seluruh prinsip 5C telah terpenuhi sebelum Bank BTN memutuskan untuk menyetujui pemberian fasilitas kredit kepada YPR.

Bank BTN, dalam proses pemberian fasilitas kredit kepada YPR, telah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara menyeluruh, khususnya dalam aspek verifikasi keabsahan dan keotentikan dokumen yang diajukan oleh debitur. Perjanjian kredit antara Bank BTN dan YPR dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, yakni Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga

menjamin validitas formal dari setiap dokumen yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak.

Proses balik nama hak atas tanah dari sebelumnya atas nama Manah Binti Jeding menjadi atas nama Yogi Prayogo Ramadhan (YPR) didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 239/2010 tertanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Nyi Raden Kania Nursanti, S.H. Selanjutnya, perjanjian kredit pokok tercatat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 22 April 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Rika Adrianti, S.H. Untuk menjamin pelaksanaan kewajiban YPR, Bank BTN juga telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 tanggal 7 September 2010 di hadapan Notaris/PPAT Sri Utami, S.H., M.Kn., yang kemudian didaftarkan secara resmi dan memperoleh nomor Hak Tanggungan 6520/2010.

Seluruh akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang, yaitu notaris dan PPAT, yang memiliki kewajiban hukum untuk menyusun akta otentik sebagai alat bukti yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya secara hukum. Dengan demikian, tindakan hukum yang dilakukan oleh Bank BTN telah memenuhi aspek formalitas dan kehati-hatian sesuai prinsip serta ketentuan hukum yang berlaku.

Notaris memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik yang memuat perjanjian para pihak, sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) berwenang menyusun akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak-hak jaminan. Dalam konteks pembebanan Hak Tanggungan, pembentukan akta otentik menjadi syarat esensial guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap kepentingan para pihak, khususnya kreditur dalam transaksi kredit.

Penting untuk memastikan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan formal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Undang-undang ini disusun sebagai instrumen hukum untuk memberikan perlindungan kepada kreditur dalam hal debitur melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalam perkara pemberian fasilitas kredit oleh Bank BTN kepada YPR, perlu dilakukan penelaahan menyeluruh terhadap kepatuhan prosedural dalam pembentukan dan pendaftaran Hak Tanggungan, guna memastikan bahwa seluruh proses tersebut telah sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam UUHT.⁶³

Bahwa prosedur atau tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT, pada Pasal 10 diatur mengenai pemberian Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan pada Pasal 15 diatur mengenai kuasa pembebanan hak tanggungan kepada penerima

⁶³ Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), khususnya Pasal 1 ayat (1), Pasal 10, dan Pasal 13 yang mengatur mengenai proses pembentukan, pemberian, dan pendaftaran Hak Tanggungan sebagai jaminan utang yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada kreditur.

kuasa. Adapun prosedur atau tata cara pemberian Hak Tanggungan yakni sebagai berikut:⁶⁴

- a. Pemberian Hak Tanggungan harus didahului perjanjian pokok, maka Pemberian Hak Tanggungan dimaksudkan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Berkaitan dengan kasus diatas, telah terjadi perjanjian pokok berupa Kreit antara YPR dengan Bank BTN sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang rencananya digunakan YPR untuk bisnis catering dibuktikan dengan Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 22 April 2010 dan dibuat oleh Notaris Rika Adrianti, S.H.
- b. Pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian fasilitas kredit harus dilakukan oleh pejabat yang berwewenang. Perjanjian Fasilitas Kredit antara Bank BTN dengan YPR dalam Pembuatan Perjanjian Kredit Nomor 94 tanggal 22 April 2010 yang dibuat oleh Notaris Rika Adrianti, S.H, dan perjanjian accesoir berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 tanggal 07 September 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sri Utami, SH., M.Kn, dan telah didaftarkan menjadi Hak Tanggungan No.6520/2010 yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris PPAT Sri Utami SH., M.K.n.
- c. Pemberian Hak Tanggungan yakni hak atas tanah yang bersertifikat Atas nama Debitur, dalam hal ini YPR ditujukan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) 2 berdasarkan surat ukur No.

⁶⁴ Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Pasal 10 dan Pasal 15.

10.05.15.01.01291/1997 atas nama YPR dengan Akta Jual Beli No.239/2010 tanggal tanggal 20 Juli 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Nyi Raden Kania Nursanti, SH.

Prosedur atau tata cara Pembebanan Hak Tanggungan menurut Pasal 15 UUHT harus menggunakan Surat Kuasa pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana sebagai berikut:

- a. Pembuatan surat Kuasa harus dengan akta notaris atau akta PPAT.
- b. Surat Kuasa yang dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir sebab apapun terkecuali kuasa tersebut telah terlaksana atau berakhir jangka waktunya.
- c. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan uraian kasus di atas, diketahui bahwa Bank BTN telah melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010 tertanggal 7 September 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Sri Utami, S.H., M.Kn. Selanjutnya, akta tersebut telah didaftarkan dan dicatat sebagai Hak Tanggungan dengan Nomor 6520/2010. Seluruh proses tersebut dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang secara hukum, sehingga akta-akta yang dibuat memiliki keotentikan dan kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah. Menurut Sajipto Raharjo perlindungan preventif adalah mekanisme yang memungkinkan pihak yang beriktikad baik (dalam hal ini Bank BTN) untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum sejak awal perjanjian. Hal

tersebut dapat dilihat dari berbagai Upaya yang telah dilakukan oleh Bank BTN diatas.

Dari sisi hukum formil, dapat disimpulkan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank BTN telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), baik dari aspek prosedural maupun administratif. Tidak terdapat pelanggaran hukum dalam pelaksanaan prosedur tersebut. Namun, permasalahan timbul ketika hak atas tanah yang menjadi objek jaminan tersebut dinyatakan batal oleh pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ckr menyatakan bahwa peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2 dari Manah Binti Jeding kepada Yogi Prayogo Ramadhan (YPR) adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum, beserta segala akibat hukumnya.

Putusan tersebut juga menyatakan bahwa segala hak turunan dari SHM 2, termasuk Hak Tanggungan Nomor 6520/2010 sebagai hasil dari APHT Nomor 104/2010 atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk sebagai Kreditur, dinyatakan tidak sah, cacat hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian, aspek formil yang semula sah menjadi kehilangan dasar legalitasnya karena objek jaminan dinyatakan batal demi hukum. hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat 1 UUHT tentang hapusnya Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

- c. Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan ketentuan Pasal tersebut huruf d, hak atas tanah yang hapus ialah hak atas tanah berupa hak milik atas nama YPR (SHM 2) yang dibatalkan oleh pengadilan, sehingga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan milik Bank BTN. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Ckr, dapat disimpulkan bahwa Bank BTN sejatinya telah melaksanakan seluruh tindakan hukum sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diperkuat oleh fakta-fakta yang terungkap dalam proses persidangan, yang menunjukkan bahwa hingga saat diputusnya perkara, Bank BTN tidak memiliki pengetahuan atau keterlibatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Manah Binti Jeding (MBJ), Yogi Prayogo Ramadhan (YPR), dan Hj. L.

Setelah proses persidangan baru ditemukan fakta bahwa terdapat tindakan pembuatan Akta Jual Beli ganda dari MBJ sebagai pihak penjual dengan YPR sebagai pihak pembeli atas tanah SHM 1 objek sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan G, dimana tanah objek sengketa sudah menjadi milik G yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 189/JB/15/VII/1999, kemudian sedemikian cara melalui Notaris PPAT Nyi Raden Kania Nursanti SHM 1 dibaliknamakan dari atas nama MBJ menjadi ke atas nama YPR. Maka tindakan Bank BTN dalam melakukan Perjanjian Kredit, Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

dan Perjanjian Hak Tanggungan terhadap YPR setelah adanya Putusan menjadi cacat hukum dan tidak sah. Sehingga dengan kata lain perjanjian *accessoir* antara Bank BTN dan YPR menjadi cacat hukum dan tidak sah. Karena objek tanah SHM 2 yang menjadi Jaminan Perjanjian Kredit bukan milik daripada YPR, melainkan milik daripada G. Adanya hal tersebut membuat Bank BTN dirugikan karena hilangnya Jaminan Perjanjian Kredit.

Perjanjian pokok dalam kasus ini merupakan perjanjian utang piutang sedangkan Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan, jika terjadi penghapusan utang yang dijamin maka secara otomatis hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan menjadi hapus, namun apabila hak tanggungan yang hapus tidak serta merta mengakibatkan perjanjian pokok (utang piutang) tersebut menjadi hapus. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT “*Hapusnya Hak Tanggungan Karena hapusnya Hak atas Tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin*” maka dapat dikatakan bahwa walaupun objek yang menjadi Jaminan Hak Tanggungan telah hapus karena dibatalkan oleh Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019/PN Ckr namun utang YPR terhadap Bank BTN masih tetap terhitung.

Hal ini mengakibatkan hilangnya hak kreditur yang didahulukan dan digolongkan sebagai hak istimewa (*Kreditur preference*) hapus karena dibatalkannya hak Tanggungan, yang mengakibatkan Bank BTN menjadi kreditur Konkuren. Posisi Bank BTN sebagai kreditur Konkuren

menyebabkan tidak dapat diterapkannya asas *droit de preference*, karena asas ini hanya dimiliki kreditur preference yaitu hak khususnya untuk mendapatkan pelunasan utang terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya melalui sita objek jaminan fasilitas kredit. Hapusnya Hak Tanggungan karena dibatalkan oleh Putusan Pengadilan berakibat hilangnya asas spesialisasi kreditur, dimana tidak ada kepastian hukum terhadap hak kreditur yang dijamin oleh harta tertentu milik debitur (SHM 2).

Merujuk pada uraian sebelumnya, dapat ditegaskan bahwa Bank BTN merupakan pihak yang mengalami kerugian dan semestinya memperoleh perlindungan hukum, mengingat posisinya sebagai kreditur yang bertindak dengan itikad baik. Hal ini selaras dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. *“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”* Hal ini sesuai dengan tujuan UUHT yakni perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal debitur melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan yakni apabila kreditur merasa dirugikan, maka kreditur memiliki hak untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri yang ditujukan kepada debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nilai yang telah dirugikan. Perlindungan

hukum terhadap Kreditur telah diatur dalam UUHT berdasarkan Pasal 14 UUHT bahwa *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”*

Berdasarkan irah-irah tersebut bahwa Sertifikat Hak Tanggungan secara hukum memiliki kekuatan eksekutorial yang sederajat dengan Putusan Pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Eksekutorial adalah hak yang diberikan Undang-Undang kepada Kreditur untuk mengeksekusi secara langsung objek jaminan Hak Tanggungan apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya/Wanprestasi. Hak eksekutorial sederajat dengan Putusan Pengadilan.⁶⁵ Hal ini selaras dengan sifat perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan yang merupakan kesepakatan tambahan yang dimaksud.

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan serangkaian upaya yang ditujukan untuk menjamin kepastian hukum dalam rangka melindungi hak-hak kreditur atas pemberian fasilitas kredit, guna mewujudkan keadilan sebagaimana diatur baik dalam ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dalam klausul perjanjian antara kreditur dan debitur. Secara teoritis, perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai segala bentuk jaminan atau pelayanan hukum yang diberikan kepada subjek hukum, termasuk terhadap kepentingan dan objek hukum yang dilindungi.

⁶⁵ Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan Pokok, dan Masalah yang dihadapi dalam Praktik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 95

Pada dasarnya terdapat bentuk 2 (dua) Perlindungan hukum yang dapat ditempuh Kreditur dalam hal ini Bank BTN, yakni perlindungan hukum preventif sebagai berikut:

- 1) Bank BTN sudah melakukan perjanjian tambahan berupa jaminan hak tanggungan atas SHM 2. Hal tersebut merupakan wujud perlindungan hukum preventif yang dilakukan Bank BTN untuk menghindari resiko. Sebenarnya, Undang-Undang tetap memberikan perlindungan meskipun kedudukan Kreditur mengalami penurunan, yakni dari Kreditur Preferen menjadi Kreditur Konkuren. Hal ini merupakan perlindungan hukum secara umum pada Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan Debitur menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Namun bentuk perlindungan hukum tersebut dianggap lemah karena secara tidak langsung Kreditur dirugikan akibat dibatalkannya jaminan Hak Tanggungan yang menyebabkan Bank BTN kehilangan hak istimewanya. KUHPerdara Pasal 1131 dan 1132 yang mengatur terkait segala kebendaan Debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada, yang nantinya menjadi tanggungan untuk segala perikatanya, serta kebendaan atau objek jaminan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang berutang padanya. Pada pokoknya Pasal 1131 dan Pasal 1132 memberi perlindungan hukum untuk mendapat pelunasan kreditnya dari debitur. Pasal tersebut

memberikan alternatif penyelesaian tidak hanya sengketa jaminan sengketa yang digunakan untuk melunasi utang, namun aset debitur yang lain dapat untuk menjadi alternatif jaminan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang.

- 2) UU Perbankan Menurut Pasal 12A, bahwa apabila Debitur mengalami Kredit macet, Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan syarat agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Hal ini dilakukan agar membantu Bank dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.
- 3) UUHT pasal 1 ayat (1) memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan (hak istimewa) terhadap Kreditur (*droit de preference*), dapat dikatakan sebagai bentuk perlindungan hukum kepada Kreditur apabila suatu saat Debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan Kreditur (Wanprestasi).

2. Bentuk Perlindungan Hukum Represif

- a. Berdasarkan UUHT terdapat dalam Pasal 6, 7, 11, 14, 20 yang mengatur bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan ketentuan objek tanah yang menjadi jaminan harus didaftarkan dan mendapat Sertifikat Hak Tanggungan yang terdapat irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”, Kreditur memiliki kekuatan Eksekutorial sebagaimana yang dijelaskan diatas.

- b. Gugatan hukum ke pengadilan disertai dengan pembuktian, berdasarkan Buku IV KUHPdata kreditur dapat melakukan pembuktian untuk menyelesaikan sengketa melalui metode litigasi, mengenai pembuktian objek hak atas tanah berdasarkan UUPA. Beban pembuktian diartikan secara yuridis, dalam pembuktian diberikan pertimbangan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar dan mendukung dalil-dalil gugatannya. Dalam pembuktian ini para pihak harus memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian, tentang kebenaran peristiwa terkait kasus, dengan demikian, pembuktian dibebankan kepada para pihak.⁶⁶

Langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Bank BTN adalah mengajukan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ke Pengadilan Negeri terhadap YPR. Gugatan ini diajukan sehubungan dengan dibatalkannya Hak Tanggungan No. 6250/2010 peringkat pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 104/2010. Dalam gugatan tersebut, Bank

⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 10-11

BTN berhak menuntut ganti kerugian secara materiil sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdat yang menyatakan bahwa *“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*. Bahwa kreditur dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada pengadilan setempat terhadap YPR sebagai debitur untuk mengganti kerugian yang telah ditimbulkan akibat perbuatannya. Pada penerapannya seseorang yang dikatakan melanggar Pasal 1365 apabila memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut Perbuatan Melawan hukum.
- b. Harus ada kesalahan.
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Mengacu pada perbuatan yang dilakukan YPR terhadap Bank BTN Dapat dilihat bahwa unsur-unsur diatas dirasa telah terpenuhi, Karena dibatalkanya perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan antara Bank BTN dan YPR mengakibatkan Kreditur mengalami kerugian yakni kehilangan Jaminannya berupa tanah. Peralihan Hak atas tanah Sertifikat Hak Milik 2 yang dilakukan Debitur dengan mengakali sedemikian cara serta menjadikanya Jaminan atas perjanjian kredit kepada Bank BTN merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang.

Perbuatan Debitur harus dipertanggungjawabkan dengan mengganti kerugian apa yang telah ditimbulkan terhadap Kreditur.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata diberlakukan ketentuan jaminan umum yang diatur sebagai berikut:

“Segala Harta Kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas utang-utangnya”.

Jadi dapat dikatakan bahwa objek tanah SHM 2 yang dibebani Jaminan Hak Tanggungan No. 6250/2010 peringkat pertama Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 104/2010 tanggal 07 September 2010 Apabila terjadi sengketa yang mengakibatkan dibatalkannya hak atas Jaminan Hak Tanggungan oleh Putusan Pengadilan. Maka pihak Bank BTN dapat meminta penggantian objek jaminan/aset lain kepada YPR.

Cara lain yang dapat ditempuh oleh Bank BTN dapat melakukan penyelesaian menurut Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yakni dengan melakukan pengambilalihan agunan (AYDA) atau *write-off* (penghapusbukuan) Selain di atas Upaya yang dapat dilakukan Kreditur untuk menyelamatkan kredit macet yakni salah satu caranya melalui Restrukturisasi, hal ini diatur dalam Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, Restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, hal ini harus ada itikad baik dari debitur. Penyelesaiannya sendiri melalui 3 (tiga) tahap yakni: Penjadwalan

Kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Permasalahannya adalah bilamana Debitur tidak memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya atau tidak mau memenuhi kewajibannya. Apalagi bila Debitur sudah tidak memiliki Harta/asset untuk dimohonkan sebagai jaminan pengganti Fasilitas Kredit yang dibebani Hak Tanggungan sebelumnya. Hal ini akan menyebabkan pihak Kreditur harus menanggung kerugian akibat perbuatan Debitur yang tidak sesuai dengan cita-cita hukum menurut Gustav Radbruch yaitu Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan.⁶⁷ Sebetulnya hal ini dapat disikapi dengan Pelaporan Pidana Pasal 378 jo Pasal 266 ayat (1) jo Pasal 263 ayat (1) KUHP terhadap Debitur dan Notaris, bilamana memang melakukan Perbuatan Tindak Pidana yang dituduhkan seperti Pemalsuan Dokumen, Pemalsuan Tanda Tangan, atau Menyuruh Membuat keterangan palsu dalam akta otentik. Upaya Pidana ditempuh jika memang merupakan jalan terakhir yang dapat dilakukan, namun yang harus digaris bawahi yaitu upaya hukum pidana tidak dapat mengganti kerugian yang telah diderita oleh Kreditur, namun lebih kepada pembalasan pidana berupa kurungan penjara, upaya pidana dilakukan untuk memberi efek jera terhadap Debitur yang melakukan suatu tindak kejahatan.

⁶⁷ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Pengantar Filsafat Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 53

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan tesis diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Putusan Pengadilan No. 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang yang membatalkan Hak Tanggungan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap Lembaga jaminan tersebut. Hak Tanggungan seharusnya memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan hukum bagi kreditur pemegangnya, sebagaimana daitur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), Namun, Ketika suatu hak tanggungan dibatalkan oleh pengadilan, kredibilitas dan kepastian hukum atas Lembaga jaminaninimenjadi pertanyaan. Pembatalan tersebut menunjukkan bahwa meskipun Hak Tanggungan telah didaftarkan secara sah dan memenuhi unsur formil, proses perolehannya masuh dapat digugat secara perdata apabila terdapat cacat hukum dalam proses perjanjian pokok atau perbuatan hukum lainnya. Inimenegaskan bahwa aspek materil dari suatu perikatan sangat menentukan keabsahan jaminan yang menyertainya.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Bank BTN sebagai kreditur telah bertindak dengan itikad baik dan menjalankan seluruh prosedur secara sah, mulai dari penilaian kredit hingga pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, tindakan dari pihak debitur (YPR) telah menyebabkan timbulnya sengketa hukum yang berujung pada Putusan Pengadilan Nomor 136/Pdt.G/2019/PN Cikarang, yang membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 330/Ciantra dan turunannya, yaitu Hak Tanggungan No. 6250/2010 serta APHT No. 104/2010. Putusan tersebut menimbulkan kerugian bagi kreditur karena jaminan atas utang menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum. Meski demikian, pembatalan hak tanggungan tidak menghapus kewajiban pokok debitur terhadap utangnya. Dalam hal ini, bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur bersifat represif, yakni melalui upaya hukum perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, atau penyelesaian berdasarkan mekanisme internal bank sesuai PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Selain itu, apabila terdapat unsur pidana seperti pemalsuan dokumen, pemalsuan tanda tangan, atau memberikan keterangan palsu, kreditur dapat menempuh jalur hukum pidana dengan mengacu pada ketentuan Pasal 378 jo. Pasal 266 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (1) KUHP. Kreditur juga berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul,

termasuk dengan meminta jaminan alternatif berupa aset lain milik debitur.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas, maka dapat dibuat saran sebagai berikut:

1. Kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebaiknya tidak hanya melakukan verifikasi formal, tetapi juga perlu melakukan pemeriksaan substansi terhadap legalitas perjanjian pokok dan kepemilikan objek kaminan. Hal ini guna mencegah pembentukan hak tanggungan atas dasar hubungan hukum yang cacat.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan yang dibatalkan oleh putusan pengadilan No. 136/Pdt.G/2019 PN Ckr.

Bank sebagai kreditur, meskipun telah bertindak sesuai prosedur, perlu memperkuat proses uji kelayakan dan verifikasi dokumen, khususnya terhadap keabsahan dokumen kepemilikan dan status hukum objek jaminan, guna meminimalisir risiko hukum akibat adanya cacat hukum yang tersembunyi dan Penegak hukum perlu bertindak tegas terhadap debitur yang terbukti melakukan perbuatan curang, seperti pemalsuan dokumen atau memberikan keterangan palsu, guna menimbulkan efek jera dan menjaga integritas sistem hukum perbankan dan pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

QS. Al-Baqarah ayat 245

B. Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012.

A. Dzajuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih (Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah Yang Praktis)*, Kencana, Jakarta, 2007.

Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2019.

Ahmad Wardi Muslich, *fiqh Muamalat*, Amzah, Jakarta, 2010.

Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Fiqih*, Pernada Media, Jakarta, 2003.

Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, UII Press, Jakarta, 2014.

Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan Pokok, dan Masalah yang dihadapi dalam Praktik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Gunawan Widjaja. *Perikatan dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Pengantar Filsafat Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada Jakarta, 2007.
- M. Kho idin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)* (Laksbang Yustitia 2017).
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Moh Taufik, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke 1, Jakarta, PTRineka Cipta, 2004.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- R. Sueroso. *Perjanjian dibawah Tangan*, Sinar Grafika Offset, 2010.
- R. Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 2016.
- Ricardo Simanjuntak, *Hukum Perjanjian: Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011.
- Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Cet 1, Jakarta, Pustaka Kartini, 1998.
- Salim HS dan Nurbani, Erlies Septiana, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Salim HS. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2013.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Subekti dalam buku salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 2002.

Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.

Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2008.

Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.

Sutan Reny Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Umum Grafiti, Jakarta, 2007,

Wahbah al-Zuhayli, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, juz IV, Bairut, Dar al-Fikr, 1998.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan Mitra Usaha Abadi*, 2004.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Amalia, D. (2021). *Sistem Bagi Hasil Antara Penegelolaan Dengan Driver Ojek Online (Pc-Jek) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif (Studi di Kota Rangkasbitung)*. UIN SMH BANTEN.

Andrew Nathaanel Saroisong. 2014, *Fungsi Bank dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan*, Jurnal Lex Privatum, Vollll. No. 3.

- Ags Okt 2024, Manado, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, hlm 136.
- Citra Media Wacana, Kumpulan Kitab Undang-Undang dan Hukum, 2016, hlm. 287
- Depertemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikhtasar, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 458
- Fani Martiawan Kumara Putra, Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma, hlm. 4.
- Gustav Radbruch, "*Legal Philosophy*," dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, ed. John H. Wigmore, dkk., 20 th Century Legal Philosophy Series: Vol. IV, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, hlm. 52.
- M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Suatu landasan dalam Pembentukan Kontrak, SUHUF, Vol. 26, Mei, 2014, hlm. 53
- Nadia Imanda, "*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*", Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1 Februari 2020
- Nadira Nadia Imanda, "*Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*", Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 1 Februari 2020.
- Philipus, Hadjon, *Merancang dan Menulis Penelitian Hukum Normatif (Teori dan Filsafat)*, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1997.
- Surya Darma. *Status Ilmu Hukum Memorandum Understanding Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4. No. 3. 2016.
- Tami Rusli, 2008, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung. Vol. III/No. 2/Juli-2008. Lampung. Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

E. Internet

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>. Diakses Pada 5 Mei 2025, Pukul 11.00 WIB.

Anang Fajrul U, Memahami Teori Tiga Nilai Hukum Gustav Radburch, 2019, <https://www.pojokwacana.com/>. Diakses Pada 5 Mei 2025, Pukul 12.00 WIB.

