

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN  
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

**SKRIPSI**



Oleh:

**ICA HANUUN LITUHAYU**

No. Mahasiswa: 18410580

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA**

**2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN  
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

**SKRIPSI**



Oleh:

**ICA HANUUN LITUHAYU**

No. Mahasiswa: 18410580

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN  
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh**

**Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

**Yogyakarta**

Oleh:

**ICA HANUUN LITUHAYU**

No. Mahasiswa: 18410580

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN  
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke  
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
pada tanggal 15 Maret 2024

Yogyakarta, 15 Maret 2024  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nurjihad', written in a cursive style.

Nurjihad, Dr., S.H., M.H.



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH  
PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 28 Maret 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn.
3. Anggota : Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Buai Agus Riswandi, S.H., M.H.**  
NIK. 014100109

## SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah Berupa Tugas Akhir Mahasiswa

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ica Hanuun Lituhayu

No. Mahasiswa : 18410580

Adalah benar-benar Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi yang berjudul: **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**. Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar – benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun prinsip hak milik atas karya ilmiah ini pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan

“Majelis” atau “TIM” Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda – tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Klaten, 15 Maret 2024

Yang memberikan pernyataan,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp is placed over the signature. The stamp features the Garuda Pancasila emblem at the top, the number '10000' in large digits, and the text 'REPUBLIK INDONESIA' and 'POSTAL SERVICE'. Below the stamp, the name 'Ica Hanuun Lituhayu' is printed.

Ica Hanuun Lituhayu

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Ica Hanuun Lituhayu
2. Tempat Lahir : Klaten
3. Tanggal Lahir : 29 Maret 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat : Tegalmulyo No.76 RT.02/RW. 13, Gergunung,  
Klaten Utara, Klaten.
7. Email : icananuun@gmail.com
8. Identitas Orang tua
  - a. Nama Ayah : Bambang Tri Haryanto  
Pekerjaan : Wiraswasta
  - b. Nama Ibu : Surti Hartini  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Negeri 2 Barenglor
  - b. SMP : SMP Negeri 2 Klaten
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Karanganyar
10. Organisasi : Divisi Kewirausahaan Komunitas Peradilan Semu  
FH UII 2019
11. Pengalaman : - Anggota Pemandu (Wali Jamaah) PERADILAN  
FH UII pada 2020  
- *Liaison Officer* NMCC Piala AKM IX pada 2021
12. Hobi : Berenang

Yogyakarta, Maret 2024  
Yang Bersangkutan,

**Ica Hanuun Lituhayu**

**18410580**



## HALAMAN MOTTO



**"Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha  
Melihat apa yang kamu kerjakan."  
(Q.S Al-Hadid: 4)**

**"Tidak ada kesulitan yang tidak ada ujungnya. Sesudah sulit pasti akan ada  
kebahagiaan. 'Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.  
Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan'."  
(Q.S. Al Insyirah: 5-6)**

**"Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk dicapai. Tidak ada sesuatu yang  
mustahil untuk diselesaikan. Karena, 'Sesungguhnya Allah bebas  
melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu  
menurut takarannya'."  
(QS. At Thalaq: 3)**

## HALAMAN PERSEMBAHAN



Tugas akhir berupa skripsi yang masih jauh dari kata sempurna ini semoga dapat menjadi persembahan nyata dalam proses meraih masa depan yang lebih baik, terkhusus untuk:

**Ayahanda Bambang Tri Haryanto, Ibunda Surti Hartini**

Orang tua tercinta yang selama ini selalu memberikan dukungan baik secara materil maupun imateril kepada putra-putrinya.

**Amalina Lalitya Zata Yumni, Baswara Taufik Rahman**

Kakak-kakak yang selama ini memberikan semangat dalam proses menuntut ilmu.

**Para akademisi dan praktisi hukum.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Syukur Alhamdulillah senantiasa di panjatkan kehadiran Allah SWT Tuhan Semesta Alam yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini berupa skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM”**. Shalawat dan salam dihaturkan kepada junjungan Nabi besar Nabi Muhammad SAW, yang karena atas jasa-jasanya mampu menuntun umat manusia menuju Ridho dan Hidayah-Nya.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagian persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata-1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sebagaimana manusia lainnya, penulis menyadari segala kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan diterima untuk kemajuan proses belajar penulis kelak di kemudian hari.

Tanpa kehadiran banyak pihak yang menginspirasi dan memandu perjalanan akademik, maka penelitian ini tidak mampu sampai pada capaian ini. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Allah SWT, karena atas berkah limpahan rahmat dan hidayah-Nya, terutama nikmat kesehatan, sehingga penelitian tugas akhir ini dapat menyelesaikan dalam keadaan sehat wal afiat;

2. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Bambang Tri Haryanto dan Ibunda Surti Hartini yang dengan penuh rasa kasih sayang, ikhlas, sabar, dan tulus merawat, mendidik, selalu mendoakan serta memberikan dukungan yang melimpah sehingga penulis mampu menjalani kehidupan khususnya dalam menyelesaikan studi S1 ini;
3. Kakak-kakak tercinta, Amalina Lalitya Zata Yumni dan Baswara Taufik Rahman yang senantiasa memberikan doa dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
4. Keponakan tercinta, Rizaidan Fathariano Alfarizqi yang senantiasa memberikan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, nasihat dengan penuh keikhlasan dan kesabaran serta mencurahkan ilmunya dalam penulisan tugas akhir ini;
6. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta para pembantu dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Seluruh Bapak dan Ibu dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat, serta tenaga pendidik dan karyawan yang selama ini telah banyak membantu dan memberikan pelayanan demi kelancaran perkuliahan;
8. Para sahabat-sahabat Maya, Natasha, Rara, Mutiara, Tasya, Rifa, Debbie, Anun, Yunita, Fara, Afi, dan Lea dan teman-teman lain terimakasih telah memberikan semangat dan warna pada kehidupan penulis;
9. Teman-teman kos Rei Alwardah 2 yang telah menghibur selama di kos;
10. Teruntuk diriku sendiri, Ica Hanuun Lituhayu. Terima kasih sudah bertahan dan kembali bangkit untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih sudah berusaha semaksimal mungkin.
11. Semua pihak yang langsung maupun tidak langsung membantu selama proses penyusunan skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terimakasih atas bantuan yang diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sederhana ini masih jauh dari kata sempurna, serta banyak terdapat kekurangan di dalamnya, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, saran, dan kritik yang membangun para pembaca agar hasil penelitian ini dapat menjadi lebih bermanfaat dan dapat menambah pemahaman penulis dan pembaca dalam bidang hukum. Penulis mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan-kebaikan tersebut dibalas oleh Allah SWT.

***Wassalamualaikum Wr. Wb.***

Yogyakarta, 15 Maret 2024

Ica Hanuun Lituhayu

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Orisinalitas Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Metode Penelitian .....	18
G. Sistematika Penelitian .....	20
 <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN</b>	
A. Perjanjian Kredit pada umumnya.....	21
1. Pengertian Kredit .....	22
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	23

3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	25
4. Fungsi Perjanjian Kredit .....	26
5. Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	27
B. Jaminan Hak Tanggungan.....	29
1. Hukum Jaminan .....	29
2. Hak Tanggungan.....	33
C. Perlindungan Hukum .....	45
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	45
2. Perlindungan Hukum bagi Kreditor.....	47
D. Jaminan dalam Perspektif Islam.....	51
 <b>BAB III PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM BAGI KREDITOR ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM</b>	
A. Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum .....	57
B. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.....	78
 <b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>

## ABSTRAK

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder serta pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu mengembalikan pada jaminan umum sebagaimana Pasal 1131 KUH Perdata. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditor adalah apabila debitor wanprestasi dapat mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lain milik debitor dan dapat melakukan langkah hukum tambahan yaitu permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR. Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah prinsip 5C perlu dilakukan bank untuk menganalisa sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya. Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan administrasi hak atas tanah.

Kata-kata kunci: Jaminan, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum.



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upayanya adalah mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Konstitusi negara yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penting bagi pelaksanaan pembangunan. Bagi pembangunan ekonomi negara, kredit merupakan tulang punggung bagi pembangunan bidang ekonomi. Hal ini berarti perkreditan mempunyai arti penting dalam berbagai aspek pembangunan seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi, dan sebagainya.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit juga mengikat para pihak dengan hak jaminan. Perjanjian

---

<sup>1</sup> Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, P.T. Alumni, Bandung, 2004, hlm 1.

jaminan ini membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitor, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan.<sup>2</sup>

Lembaga pemberi piutang seperti bank memberikan fasilitas kredit untuk mendukung pembangunan demi meningkatkan perekonomian Indonesia. Keterlibatan bank sendiri sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia karena bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>3</sup> Kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam (debitor) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditor). Jaminan utang tersebut dapat berupa barang/benda sehingga merupakan jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.<sup>4</sup>

Terdapat 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Salah satu objek yang paling banyak dijadikan jaminan oleh debitor kepada kreditor adalah tanah yang dijaminakan dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>5</sup> Hak Tanggungan

---

<sup>2</sup> Evie Hanavia, Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekuorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017*, hlm. 22.

<sup>3</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

<sup>5</sup> Yang & Co, Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada tanggal 24 Maret 2020.

adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain.<sup>6</sup>

Menurut H. Salim HS, perjanjian jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh dari perjanjian *accessoir* ini adalah pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir* mengikuti perjanjian pokok. Oleh karena itu hapusnya perjanjian *accessoir* salah satunya karena hapus perjanjian pokok tersebut.

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.<sup>7</sup> Kaitannya dengan kredit perbankan adalah dimana hak-hak atas tanah menjadi suatu jaminan pelunasan suatu hutang milik debitor yang bernama Hak Tanggungan dan untuk pembebanan jaminan hak tanggungan

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005, hlm. 87.

<sup>7</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

tersebut tentunya pihak kreditor dalam hal ini bank konvensional bertindak atas dasar bukti kepemilikan sah yaitu berupa sertifikat hak atas tanah.

Bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur tentu berpegang dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian sebagaimana Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Namun dalam praktik ada kalanya terjadi banyak permasalahan hukum yang muncul akibat dari kegiatan kredit atau dari hak tanggungan misalnya terjadi permasalahan dimana Hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan pada Bank dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan karena terdapat pihak ketiga yang mengajukan gugatan atas kepemilikan dari tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Terdapat satu kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap barang jaminan tersebut yaitu terjadi di Kabupaten Tangerang. Dalam kasus ini Wilson Agung Pranoto adalah debitur dari kreditor PT Bank Central Asia dan untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan, berdasarkan Perjanjian Kredit debitur telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama PT Asiaplast Industries Tbk di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Periuk, Desa/Kelurahan Gembor untuk dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan. Debitur dalam hal membeli Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan pelunasan utang tersebut telah bertindak selaku pembeli yang beritikad baik yakni dengan melaksanakan semua kewajiban

hukum yang melekat padanya sebagai pihak yang membeli dan mendapatkan hak atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan ini timbul bahwa kemudian terdapat pihak ketiga yang mengajukan gugatan mengenai pengakuan kepemilikan yang sah dari jaminan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Handoyo Santoso. Ternyata Tanah Handoyo Santoso SHM No.548/Gembor dan SHGB 1760/Gembor milik debitor perolehan hak tanahnya didapat/diperoleh dari tanah yang sama yakni tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H.Barmawi Suhaedah, seluas 12.610 m<sup>2</sup>. Maka kemudian telah terbukti memang terjadi tumpang tindih status hak kepemilikan atas tanah antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.1760/Gembor atas nama PT. Asiaplast Industries Tbk dengan Sertifikat Hak Milik No.548/Gembor atas nama Handoyo Santoso (Penggugat). Persoalan tumpang tindih tersebut juga telah diakui oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang akibat kurang tertibnya administrasi. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui putusan Nomor. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng yang memenangkan pihak Penggugat dan menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang dari debitor kepada kreditor tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal tersebut menyebabkan PT. Asiaplast Industries Tbk mengajukan banding yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. Kemudian PT Bank Central Asia dan Wilson Agung Pranoto mengajukan

kasasi namun Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut. Dengan demikian kreditor merasa dirugikan karena objek barang jaminan untuk pelunasan hutang dari debitor oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka penelitian skripsi ini disusun dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum?

#### **C. Tujuan**

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

Setelah melakukan beberapa penelitian terhadap literatur dan tulisan penelitian yang sudah ada sebelumnya mengenai perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum, ditemukan beberapa tulisan tema serupa yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

*Pertama*, skripsi oleh Ahmad Mustain dengan judul Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu. Rumusan masalahnya adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditor pemegang sertifikat Hak Tanggungan terhadap pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu. Hasil penelitiannya adalah Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dengan sertipikat Hak Atas Tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, kreditor tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditor memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitor apabila debitor tetap beriktikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droid De Suite*. Apabila debitor memiliki lebih dari satu kreditor dan kemudian suatu saat salah satu atau semua kredit debitor macet maka kreditor pemegang sertifikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dari pada kreditor lain sehingga dapat melakukan eksekusi jaminan untuk mendapatkan pelunasan utang debitor secara utuh. Hal ini

merupakan keistimewaan dari Hak Tanggungan yang bersifat *droit de preference* sebagaimana diatur Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Perbedaan tulisan skripsi oleh Ahmad Mustain membahas bagaimana bentuk perlindungan hukum kreditor pemegang sertifikat hak tanggungan di Pt. Bri (Persero) Tbk.Kantor Cabang Cepu sedangkan penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>8</sup>

*Kedua*, tesis oleh Mustadjab dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang. Rumusan masalahnya adalah bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hasil penelitiannya adalah alasan yang paling umum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang. Untuk mengamankan kredit yang dijamin kepada debitor telah mendapatkan perlindungan Hukum yaitu *droit de preference* (mempunyai hak mendahului) daripada kreditor lain, *droit de suite*, mudah pelaksanaan dalam lelang, objek Hak Tanggungan lepas dari boedel kepailitan, tidak dapat dibagi-bagi objek Hak Tanggungan, dan pasti hari lahirnya Hak Tanggungan. Penelitian diatas berbeda dengan penelitian ini yang mana tesis yang ditulis Mustadjab menulis terkait perlindungan hukum bagi kreditor secara umum sedangkan penelitian ini mengkhususkan masalah apabila hak atas tanah yang

---

<sup>8</sup> Ahmad Mustain, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*, 2013, hlm. 147



dijadikan hak tanggungan dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>9</sup>

*Ketiga*, tesis oleh Taufik Imam Hidayat dengan judul Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Rumusan masalah tesis tersebut adalah bagaimana perlindungan terhadap kreditor yang objek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitor. Hasil penelitiannya adalah sebagai perlindungan bagi bank selaku kreditor yang objek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh, maka bank (kreditor) maka dapat dilakukan beberapa cara yaitu :

1. Debitor tersebut harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;
2. Rekening debitor sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut;
3. Untuk debitor prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berjangka waktu tiga bulan dan

---

<sup>9</sup> Mustadjab, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2007, hlm. 89.

bilamana sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak menjadi hak milik maka debitor (pemberi Hak Tanggungan) harus menandatangani akta Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum berakhir (Pasal 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

Perbedaan dengan penelitian ini adalah tulisan oleh Taufik Imam Hidayat menulis tentang perlindungan hukum yang diberikan kreditor karena peningkatan hak atas tanah, sedangkan penelitian ini yaitu perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>10</sup>

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perlindungan hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman serta ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan

---

<sup>10</sup> Taufik Imam Hidayat, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2008, hlm. 97.

apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>11</sup>

Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Hukum juga memiliki kepentingan yang berguna untuk mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>12</sup>

Setiap anggota masyarakat yang melakukan hubungan hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban yang berlawanan karena masing-masing pihak dalam perikatan hukum memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terpenuhi maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, oleh karena sangat diperlukan perlindungan hukum sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman..

## 2. Kreditor

### a. Pengertian kreditor

Pengertian kreditor menurut Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

---

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 39.

<sup>12</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 69.

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu. Berdasarkan jenisnya dalam KUHPerdara kreditor terdiri dari tiga yakni:

1) Kreditor konkuren

Pengaturan tentang kreditor konkuren adalah pada Pasal 1132 KUH Perdata pengertian kreditor konkuren ialah hak pembagian rata, yang berarti bahwa kreditor secara kolektif memperoleh pembayaran (tanpa prioritas) melalui aset semua debitor, berdasarkan pada ukuran piutang masing - masing. Oleh karena itu para kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitor tanpa ada yang didahulukan.

2) Kreditor preferen.

Kreditor preferen adalah kreditor yang mempunyai hak istimewa dimana memperoleh penyelesaian pertama hanya karena sifat piutangnya. Piutang - piutang yang diperlakukan istimewa oleh Undang-Undang sebagaimana yang diatur Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata.

3) Kreditor separatis

Kreditor separatis adalah kreditor pemegang hak atas jaminan kebendaan baik yang tetap maupun bergerak yang telah diatur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak penting yang dimiliki kreditor separatis adalah hak untuk dapat

kewenangan sendiri menjual atau mengeksekusi objek agunan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi).

b. Hak dan kewajiban kreditor

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang. Orang dengan piutang tersebut dapat dalam bentuk adalah orang perseorangan, badan hukum, bank, lembaga keuangan, pegadaian atau lembaga asuransi lainnya.

Hak dan kewajiban kreditor adalah untuk memberikan pinjaman kepada debitor dalam bentuk dana atau modal debitor, atau untuk menggunakan kegunaan lain dari pinjaman. Sebagaimana dalam penulisan ini pemegang piutang adalah bank. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>13</sup> Kredit yang dimaksud adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>14</sup>

Maka dalam hal ini, kreditor berkewajiban membantu pemberi pinjaman kepada siapa pun yang membutuhkan. Sedangkan kreditor

---

<sup>13</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>14</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

memiliki hak untuk menyimpan barang-barang atau barang-barang berharga milik debitor sebagai jaminan bagi kreditor untuk membayar hutang.

Secara garis besar, jaminan diatur dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia mempunyai asas sebagai berikut:<sup>15</sup>

- 1) Hak jaminan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap para kreditor lainnya.
- 2) Hak jaminan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan perjanjian tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu adalah perjanjian utang-piutang antara kreditor dan debitor, artinya apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan demi hukum berakhir pula.
- 3) Hak jaminan memberikan hak *separatis* bagi kreditor pemegang hak jaminan itu. Artinya, benda yang dibebani dengan hak jaminan itu bukan merupakan harta *pailit* dalam hal debitor dinyatakan *pailit* oleh pengadilan.
- 4) Hak jaminan merupakan hak kebendaan atas *real right* artinya hak jaminan itu akan selalu melekat di atas benda tersebut atau selalu mengikuti benda tersebut kepada siapapun juga benda beralih kepemilikannya atau *droit de suite*.

---

<sup>15</sup> Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, Selaras, Malang, 2010, hlm. 31.

- 5) Kreditor pemegang hak jaminan mempunyai kewenangan penuh untuk melakukan eksekusi atas hak jaminannya. Artinya, kreditor pemegang hak jaminan itu berwenang untuk menjual sendiri, baik berdasarkan penetapan pengadilan maupun berdasarkan kekuasaan yang diberikan undang-undang, benda yang dibebani dengan hak jaminan tersebut dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi piutangnya kepada debitor.
- 6) Oleh karena merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan berlaku bagi pihak ketiga, terhadap hak jaminan berlaku asas publisitas. Artinya, hak jaminan tersebut harus didaftarkan di kantor pendaftaran hak jaminan yang bersangkutan.

### 3. Jaminan

Jaminan menurut hukum positif adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor yang diserahkan oleh debitor untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitor akan memenuhi yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>16</sup> Istilah jaminan, dalam perbankan dikenal dengan istilah agunan. Berdasarkan definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur dari jaminan yaitu:<sup>17</sup>

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (Bank/BMT).
- b. Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil).

---

<sup>16</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 75.

<sup>17</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 22.

c. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditor dengan debitor, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok.

#### 4. Hak tanggungan

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lain”.*

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Dalam perjanjian Hak tanggungan disebutkan bahwa apabila debitor wanprestasi, kreditor dengan kekuasaan sendiri dapat menjual hak tanggungan. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan dengan 3 cara yaitu melalui pelelangan umum, eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan (*parate executie*), dan eksekusi akta dibawah tangan.

## F. Metode Penelitian

### 1. Tipologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau



data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.<sup>18</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (*case approach*), yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pendekatan yang digunakan penelitian ini merupakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>19</sup> Metode ini dipakai karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus penelitian dan bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur tentang perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- b. Pendekatan konseptual digunakan untuk memberikan sudut pandang dalam menguraikan dan menganalisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dengan mengidentifikasi

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm.52

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 133.

norma, pandangan-pandangan, dan doktrin-doktrin yang sudah ada dalam memecahkan permasalahan hukum yang dihadapi.<sup>20</sup>

- c. Metode pendekatan lain yang digunakan adalah menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan kasus terkait objek penelitian.<sup>21</sup>

### 3. Objek Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti maka objek dalam penelitian ini adalah Putusan PN No.280/Pdt.G/2017/PN.Tng. serta peraturan-peraturan yang berkaitan yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

### 4. Sumber Data Penelitian

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 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

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 93.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 93-94.

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

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berupa data tambahan yang digunakan untuk melengkapi data seperti buku-buku, jurnal-jurnal, makalah-makalah yang relevan sesuai dengan fokus penelitian dan dokumen yang berkaitan.

c. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses dimana peneliti mencari data dan informasi yang dibutuhkan guna menunjang penelitian yang akan dikerjakan. Jenis penelitian yang peneliti gunakan adalah penelitian normatif, sehingga metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan mempelajari, mengkaji, menelaah bahan-bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

6. Analisis Data

Penelitian dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif yang mana akan dianalisis dengan kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

## **G. Sistematika Penulisan**

Judul yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah “Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan oleh Pengadilan tidak Mempunyai Kekuatan Hukum”. Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini memuat kerangka pemikiran yang terdiri dari 4 (empat) Bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini mengemukakan isu permasalahan yang akan dibahas yang terletak dalam Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Tinjauan Pustaka, dan Metode Penelitian.

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi tentang tinjauan/kajian terkait peraturan perundang-undangan dan pustaka yang berupa doktrin, pendapat ahli, dan teori-teori yang relevan dengan topik penelitian yang berisikan tentang perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan, perlindungan hukum, dan perlindungan hukum kreditor.

### **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan pembahasan pokok permasalahan terkait perlindungan hukum bagi kreditor terhadap barang jaminan hak atas tanah yang berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor atas barang jaminan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum.

### **Bab IV Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran atas hasil penelitian yang dilakukan.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

#### A. Perjanjian Kredit pada umumnya

##### 1. Pengertian Kredit

Istilah kredit secara etimologis berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan (dalam bahasa Inggris *trust* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan.<sup>22</sup> Hubungan perkreditan ini dapat dikatakan bahwa kreditor mempunyai kepercayaan kepada debitor bahwa syarat-syarat dan dalam waktu yang telah disepakati bersama, dapat mengembalikan atau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Menurut O.P. Simorangkir menyatakan kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>24</sup> Kredit berfungsi koperatif antara pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitor). Keduanya menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.<sup>25</sup> Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap debitor, oleh karena

---

<sup>22</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 92.

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236.

<sup>24</sup> Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.123.

<sup>25</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.

itu H. Budi Untung menyebutkan unsur-unsur kredit adalah kepercayaan, jangka waktu, risiko, dan prestasi.<sup>26</sup>

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menggunakan istilah kredit untuk menyebut adanya perjanjian utang-piutang antara bank (kreditor) dengan nasabah (debitor). Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah ditegaskan pengertian kredit, yakni penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh Undang-Undang tersebut maka suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.
- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditor dengan debitor atau pihak lain.
- c. Adanya kewajiban melunasi utang.
- d. Adanya jangka waktu tertentu.
- e. Adanya pemberian bunga kredit.

---

<sup>26</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 3

<sup>27</sup> M. Bahsan, *Op. Cit.*, hlm. 76.

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Bank dan nasabah memiliki hubungan yang diatur oleh hukum perjanjian. Perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dengan kata lain terdapat dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang telah membuatnya.<sup>28</sup> Perikatan tersebut melahirkan dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.<sup>29</sup>

Pengertian kredit sebagaimana Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan dapat disimpulkan bahwa dasar hukum perjanjian kredit adalah pinjam meminjam yang didasarkan kesepakatan kreditor dalam hal ini bank dengan pihak lain yaitu debitor nasabah yang berkewajiban untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pinjam meminjam diatur dalam Buku III bab ke tiga belas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 menyatakan bahwa:

*“Perjanjian pinjam-meminjam adalah perjanjian yang mana pihak satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>30</sup>*

Pengertian perjanjian kredit secara eksplisit belum tercantum dalam perundang-undangan. Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata Bab XIII

---

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 1.

<sup>29</sup> Johannes Ibrahim, *Loc. Cit.*

<sup>30</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 451.

Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754.<sup>31</sup> Selanjutnya Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang yang secara umum diatur oleh KUHPerdata dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.<sup>32</sup>

Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan atau *accessoir*. Perjanjian *accessoir* berarti bahwa ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidaklah mungkin terdapat perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit.

Hal yang terpenting dalam perjanjian kredit adalah dapat terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian.<sup>33</sup> Saat setelah menandatangani perjanjian kredit antara kreditor dan debitor maka hakikatnya perjanjian itu berlaku bagi kedua belah pihak layaknya seperti Undang-Undang. Hal tersebut berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan semua persetujuan yang dibuat

---

<sup>31</sup> Sutarno, *Op. Cit.*

<sup>32</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm .106

<sup>33</sup> Pasal 1320 KUHPerdata memuat ketentuan sahnya suatu perjanjian, yaitu : (1). Sepakat mereka yang mengikatkan diri, (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3). Suatu hal tertentu dan (4). Suatu sebab yang halal.



secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>34</sup> Ketentuan Pasal tersebut dikandung suatu asas *pacta sunt servanda*.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah bentuk perjanjian standard (*standard contract*).<sup>35</sup> Hal ini karena dalam praktik terlihat bahwa setiap bank menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan. Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar mengenai isi perjanjian.<sup>36</sup>

### 3. Bentuk Perjanjian Kredit

Adapun bentuk dari perjanjian kredit yang secara yuridis formal digunakan oleh bank untuk memberikan kreditnya ialah sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit dibawah tangan (akta dibawah tangan).

Perjanjian kredit dibawah tangan atau akta dibawah tangan artinya kreditor (bank) memberikan kreditnya kepada debitor (nasabah) peminjam hanya dibuat diantara kedua belah pihak kreditor dan debitor saja tanpa ada notaris.

- b. Perjanjian kredit notariil (akta autentik).

Akta perjanjian kredit notariil adalah perjanjian pemberi kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan

---

<sup>34</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Cet Kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 32.

<sup>36</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta, 2008, hlm. 71.

notaris. Pembuktian akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.<sup>37</sup>

#### 4. Fungsi Perjanjian Kredit

Fungsi kredit saat awal perkembangannya mengarahkan untuk mendorong pihak kreditor dan debitor agar saling menolong dalam tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Suatu kredit telah mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomi baik bagi pihak kreditor atau debitor maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, maksudnya baik bagi pihak debitor maupun kreditor mendapatkan suatu kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan.<sup>38</sup>

Menurut H. Budi Untung, perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, maknanya bahwa batal atau tidak batalnya perjanjian tambahan/accessoir (perjanjian lain yang mengikutinya) bergantung pada perjanjian kredit, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditor maupun debitor

---

<sup>37</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Kedelapan Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 545.

<sup>38</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 481.

<sup>39</sup> H. Budi Untung, *Op. Cit.*, hlm. 43.

- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

## 5. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Perjanjian merupakan sumber perikatan, karena perjanjian melahirkan perikatan. Perikatan artinya pertalian atau perhubungan. Perjanjian merupakan peristiwa hukum yang melahirkan hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban. Pihak bank sebagai kreditor berdasarkan perjanjian kredit berkewajiban untuk menyediakan kredit kepada debitor, sebaliknya pihak nasabah debitor berkewajiban untuk mengembakan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati. Perjanjian kredit itu melahirkan perikatan di antara mereka, kreditor dan debitor sepakat tentang kredit dan angsurannya, otomatis mereka saling terikat dan keterikatan itu menjadi berakhir atau hapus bilamana masing-masing pihak memenuhi prestasinya.

Hapusnya perjanjian kredit adalah tidak berlaku lagi perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Suatu perjanjian dapat hapus selain atas persetujuan dari kedua belah pihak, juga dapat hapus karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Salim H.S., dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Buku Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 96.

R. Setiawan menyebutkan terdapat beberapa hal yang menyebabkan hapusnya suatu perjanjian atau kontrak tersebut, yaitu:<sup>41</sup>

- a. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu kontrak (Pasal 1066 ayat 3 BW);
- c. Salah satu pihak meninggal dunia;
- d. Salah satu atau kedua belah pihak menyatakan menghentika kontrak;
- e. Karena putusan hakim;
- f. Tujuan kontrak telah tercapai;
- g. Dengan persetujuan para pihak.

Berhubung perikatan itu bersumber dari perjanjian atau kontrak, maka hapusnya perikatan juga secara tidak langsung dapat menyebabkan berakhir suatu perjanjian atau kontrak. Hal-hal yang menyebabkan hapus atau berakhirnya suatu perikatan diatur Pasal 1381 BW. Hapusnya perikatan sebagaimana diatur Pasal 1381 KUHPerdara:<sup>42</sup>

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan (konsignasi);
- c. Novasi (pembaharuan utang);

---

<sup>41</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cet. Keenam, Putra Abadin, Jakarta, 1999, hlm. 68.

<sup>42</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Depok, 2021, hlm. 134.

- d. Kompensasi (perjumpaan utang);
- e. Percampuran utang (konfusio);
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya benda/barang yang menjadi objek perikatan;
- h. Syarat batal dalam setiap perjanjian (batal/pembatalan);
- i. Berlakunya suatu syarat batal;
- j. Karena lampaunya waktu (daluarsa).

## B. Jaminan Hak Tanggungan

### 1. Hukum Jaminan

Jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, maka jaminan dapat diartikan juga sebagai tanggungan.<sup>43</sup> Pasal 1311 KUHPerdara menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian baik menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Menurut Rachmadi Usman menyebutkan bahwa jaminan merupakan kemampuan debitor untuk melunasi perutangnya kepada kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.<sup>44</sup> Jadi jaminan adalah benda yang diserahkan debitor kepada kreditor untuk memberikan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya.

---

<sup>43</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm 43.

<sup>44</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 6.

a. Macam-macam Jaminan

Jaminan dapat diklasifikasikan dalam beberapa jenis diantaranya:<sup>45</sup>

1) Jaminan yang lahir karena ditentukan Undang-Undang dan Jaminan yang lahir karena perjanjian.

Jaminan yang lahir karena ditentukan Undang-Undang yaitu jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Dalam hal ini adanya ketentuan undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun yang masih akan ada menjadi jaminan untuk seluruh perutangannya. Berarti bahwa kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang (Pasal 1131 KUHPerdara). Jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan yang lahir dengan diperjanjikan lebih dahulu oleh para pihak, jaminan dibuat secara khusus di dalam perjanjian.

2) Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan oleh debitor kepada setiap kreditor, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditor yang satu dengan kreditor lainnya. Jaminan umum sebagaimana diatur Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Kreditor yang piutangnya dijamin dengan jaminan umum disebut dengan kreditor konkuren dan ia akan mendapatkan

---

<sup>45</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN dan Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm. 43.

pelunasan dari harta kekayaan debitor secara umum. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena adanya perjanjian diantara para pihak, jaminan khusus dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan bersifat perorangan.

3) Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Contoh jaminan kebendaan: Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Jaminan Resi Gudang. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu yang hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu dan terhadap harta kekayaan debitor umumnya. Kreditor juga mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya kepada penanggung atau kepada debitor lainnya. Contoh jaminan perorangan adalah penanggung (borg).<sup>46</sup>

4) Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.

Jaminan objek benda bergerak yaitu sifatnya yang bergerak dan dapat dipindahkan. Misalnya pengikatan hak terhadap benda bergerak

---

<sup>46</sup> H. Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 25.

dapat berbentuk gadai dan fidusia. Jaminan atas benda tidak bergerak artinya tidak dapat dipindah-pindahkan (benda tetap) maka lembaga jaminan yang dapat dibebankan adalah berupa hipotek, fidusia, dan hak tanggungan.

5) Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

Jaminan yang diberikan dengan menguasai benda yang dijaminakan contohnya gadai dan hak retensi, sedangkan jaminan yang diberikan tanpa menguasai benda contohnya hipotek, fidusia, dan *previlegi*.

#### b. Sifat Jaminan Perjanjian Kredit

Perjanjian dapat dibedakan antara perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok ialah perjanjian yang dapat berdiri sendiri dan tidak bergantung pada perjanjian lain (independen), sedangkan perjanjian tambahan ialah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok, perjanjian ini tidak berdiri sendiri melainkan bergantung pada perjanjian pokoknya dan hapus serta berakhirnya perikatan tambahan bergantung kepada perikatan pokoknya.<sup>47</sup>

Jenis perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* dapat ditemukan dalam perjanjian jaminan. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Contoh dari perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Sementara perjanjian *accessoir* (tambahan) adalah suatu perjanjian

---

<sup>47</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 45.



yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian gadai, fidusia, dan tanggungan.

Sifat *accessoir* dari hak jaminan tersebut menimbulkan beberapa akibat hukum tertentu yaitu:<sup>48</sup>

- 1) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- 2) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahannya juga batal;
- 3) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka perjanjian jaminannya juga dialihkan atau beralih;
- 4) Bila perjanjian pendahuluannya berakhir atau hapus, maka perjanjian jaminannya juga hapus atau berakhir dengan sendirinya.

## 2. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan definisi Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada

---

<sup>48</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm. 86.

kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah.<sup>49</sup>

Hak tanggungan sebagai Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor. Hak tersebut memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan jika debitur cidera janji atau wanprestasi. Wewenang yang dimiliki kreditor tersebut disertai hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lainnya (*droid de preference*) dan akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut walaupun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droid de suite*).<sup>50</sup>

#### a. Asas-asas Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas hak tanggungan yaitu sebagai berikut:<sup>51</sup>

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi mempunyai arti bahwa dilunasinya sebagian dari

---

<sup>49</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm.13.

<sup>50</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 328.

<sup>51</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 11

- hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan;
- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
  - 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
  - 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari;
  - 6) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* Hak Tanggungan merupakan hak yang bersifat *accessoir* maka adanya, berpindahnya dan hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya;
  - 7) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang;
  - 8) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada;
  - 9) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
  - 10) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu;
  - 11) Hak Tanggungan wajib didaftarkan;
  - 12) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
  - 13) Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitor cidera janji;

14) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti;

15) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. Dalam hak tanggungan terdiri dari dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:<sup>52</sup>

1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>53</sup>

2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.<sup>54</sup>

Objek Hak Tanggungan diatur Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu:

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dapat beralih, dengan mengingat

---

<sup>52</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 54.

<sup>53</sup> Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>54</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

ketentuan Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>55</sup> Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA menentukan bahwa hanya orang perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik.

## 2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>56</sup> Menurut Pasal 30 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## 3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>57</sup> Sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>55</sup> Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>56</sup> Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>57</sup> Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

#### 4) Hak Pakai atas tanah negara

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.<sup>58</sup>

5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain objek-objek diatas, rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun juga merupakan objek dari hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun jo. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>58</sup> Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### c. Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur atau tata cara pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir* yang mana artinya hak tanggungan bukan perjanjian yang dapat berdiri sendiri melainkan mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yaitu perjanjian pokok. Perjanjian ini kemudian menimbulkan hubungan hukum suatu hutang piutang tertentu antara debitor dan kreditor yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokok. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”*

Berdasarkan Pasal tersebut hak tanggungan dapat timbul jika sebelumnya hak tanggungan tersebut telah disepakati atau diperjanjikan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang menjadi dasar pemberian suatu hutang.

2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) UUHT menerangkan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis akta autentik. Tanda bukti ini berisi telah adanya pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor yang digunakan untuk jaminan pelunasan utang. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta notaris atau akta PPAT. SKMHT yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dijalankan atau telah habis jangka waktunya.

### 3) Pendaftaran dan lahirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.



Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan membuat buku tanah hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.<sup>59</sup>

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarnya. Jadi, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena bila tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>60</sup> Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan maka lahir Hak Tanggungan mengakibatkan Pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yaitu kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan mendahului (*preferent*) dari pada kreditor-kreditor yang lain, Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite*, hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan, dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal itu

---

<sup>59</sup> Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>60</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 79.

menjadi bukti bahwa telah didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

d. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, sedangkan dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Secara istilah eksekusi yakni melaksanakan putusan (vonis) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>61</sup> Eksekusi dimaknai M. Yahya Harahap dengan melaksanakan isi putusan Pengadilan secara paksa.

Eksekusi Hak Tanggungan terjadi apabila debitor cidera janji sehingga objek Hak Tanggungan lalu dijual melalui pelelangan umum dan kreditor berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya. Keistimewaan hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan yang khas dan kuat yaitu diberikannya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berupa kreditor pemegang hak tanggungan diberikan kedudukan istimewa dalam bentuk *droit de preference* dan *droit de suite*.<sup>62</sup>

Undang-undang Hak Tanggungan telah menjelaskan beberapa cara eksekusi objek Hak Tanggungan diantaranya:

---

<sup>61</sup> Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 142.

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 455.

#### 1) Parate eksekusi

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pemegang Hak tanggungan dapat melakukan parate eksekusi dengan menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji tidak memenuhi kewajiban sesuai yang telah diperjanjikan, maka diajukan permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukumnya. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>63</sup>

#### 2) Eksekusi dibawah tangan

Eksekusi dibawah tangan dapat dilakukan apabila dalam keadaan tertentu pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Eksekusi ini bertujuan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 (satu) bulan sejak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar

---

<sup>63</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm 457.

yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

3) Melalui titel eksekutorial

Eksekusi ini dilakukan dengan pengesahan dari pengadilan negeri. Hal ini karena adanya Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu irah-irah eksekutorial yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dalam jaminan, kedudukan jaminan sama dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitur cidera janji dapat diajukan permohonan eksekusi ke pengadilan seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara pelaksanaan yang harus tunduk dan patuh sesuai pada Hukum Acara Perdata.

e. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menerangkan hal-hal penyebab hapusnya Hak Tanggungan:<sup>64</sup>

- 1) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*);
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/kreditor (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/roya);

---

<sup>64</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 436.

3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

4) Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

### C. Perlindungan Hukum

#### 1. Perlindungan Hukum

Pengertian dari kata perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.<sup>65</sup> Perlindungan merupakan perbuatan melindungi terhadap hak-hak seseorang yang dianggap lemah. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum yang berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>, diakses pada tanggal 29 Maret 2023 pukul 09.45 WIB.

<sup>66</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

Perlindungan hukum ialah segala upaya pemberian bantuan dan pemenuhan hak untuk memberikan rasa aman kepada saksi atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk misalnya seperti restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>67</sup> Perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.<sup>68</sup>

Prinsip dasar adanya eksistensi perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Hal ini berkaitan erat dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menjadi tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum itu sendiri.<sup>69</sup> Perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>70</sup>

a. Perlindungan Hukum Represif

Tujuan perlindungan hukum represif ini yaitu untuk menyelesaikan adanya suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

---

<sup>67</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 133.

<sup>68</sup> CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 102.

<sup>69</sup> Yassir Arafat, Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang, *Jurnal Rechtsens Universitas Islam Jember, Vol IV. No. 2*, Edisi 2 Desember 2015, hlm. 34.

<sup>70</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 3-5.

## b. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan suatu batasan dalam melakukan suatu kewajiban.<sup>71</sup>

## 2. Perlindungan Hukum bagi Kreditor

Pemberian fasilitas kredit oleh bank yang termuat dalam suatu perjanjian kredit bukanlah tanpa risiko, karena risiko dapat muncul khususnya karena debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau dengan cara mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (risiko kredit), risiko yang timbul karena fluktuasi pasar (risiko pasar), risiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (risiko likuiditas), serta risiko akibat adanya kelemahan aspek yuridis karena disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (risiko hukum). Demi keamanan dan kepastian hukum, adanya perlindungan berupa jaminan yang harus diserahkan debitur untuk menjamin pelunasan utangnya merupakan salah satu syarat yang dilakukan bank sebagai kreditor dalam pemberian kredit, khususnya apabila setelah

---

<sup>71</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

jangka waktu yang diperjanjikan, debitor tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.<sup>72</sup>

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang hukum perdata menyebutkan bahwa debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata tersebut dikatakan bahwa debitor dinyatakan lalai apabila sudah ada somasi.

Kreditor mempunyai hak atas prestasi dan debitor wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditor.<sup>73</sup> Keberadaan perlindungan hukum bagi pihak kreditor dalam kontrak kredit yang menggunakan jaminan hak tanggungan sangat penting. Tujuannya adalah untuk memberikan jaminan keamanan kepada kreditor, terutama dalam situasi di mana nasabah tidak bertindak dengan iktikad baik atau ketika debitor mengalami kesulitan dalam memenuhi prestasinya. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor.<sup>74</sup> Perlindungan hukum terhadap kreditor secara umum diatur melalui Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata.

Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa “jaminan adalah kebendaan pemilik berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian hari,

---

<sup>72</sup>Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 2.

<sup>73</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, hlm. 5

<sup>74</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 50.



menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Pasal 1131 KUHPerdara menentukan suatu kewajiban bagi debitor untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.<sup>75</sup>

Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.<sup>76</sup> Pasal tersebut menjelaskan pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Bentuk perlindungan hukum lain terhadap kreditor apabila debitor wanprestasi yaitu dapat mengeksekusi hak tanggungan yang telah dijaminan debitor, diantaranya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa “pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”. Apabila dalam keadaan tertentu pelelangan umum diperkirakan tidak akan

---

<sup>75</sup> Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm 41.

<sup>76</sup> Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

menghasilkan harga tertinggi, maka berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan.<sup>77</sup> Eksekusi melalui titel eksekutorial juga merupakan upaya perlindungan hukum bagi kreditor. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".<sup>78</sup> Hal tersebut menjelaskan sertifikat Hak tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bentuk perlindungan hukum lainnya yakni bahwa Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang tentang Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului (*kreditor preferent*), dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam

---

<sup>77</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>78</sup> Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>79</sup>

Keistimewaan Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum bagi kreditor yaitu hak tanggungan tersebut mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* sesuai Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang menyatakan “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Adapun konsekuensi yuridis wanprestasi adalah kreditor dapat memilih beberapa kemungkinan tuntutan kepada debitor berupa:<sup>80</sup>

- a. Pembatalan perjanjian
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi
- c. Pemenuhan kontrak
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

#### D. Jaminan dalam Perspektif Islam

Jaminan dalam hukum Islam dikenai dengan *Adh-Dhaman*. Perkataan “*dhaman*” itu keluar dari *masdar dhimmu* yang berarti menghendaki untuk ditanggung. *Dhaman* menurut pengertian etimologis ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Yang semakna dengan *dhaman* adalah kata kafalah. Dalam kamus istilah *fiqh* disebutkan pengertian *dhaman* adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan seseorang atau

---

<sup>79</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc. Cit.*

<sup>80</sup> Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2015, hlm. 52-53.

barang ketempat tertentu untuk diminta pertanggung-jawabannya atau sebagai barang jaminan.<sup>81</sup>

*Dhaman* adalah menanggung (menjamin) utang, menghadirkan barang atau orang ketempat yang ditentukan.<sup>82</sup> *Dhaman* dari segi bahasa berarti tanggungan atau jaminan. Terdapat sebuah landasan hukum kebolehan dari kegiatan jaminan hutang diantaranya terdapat dalam Firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 283 yang artinya: “*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya;*”

Surat Al-Baqarah ayat 245 yang artinya: “*Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), Maka Allah akan meperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.*”

Ayat di atas menerangkan bahwa dalam bermuamalah yang tidak secara tunai harus ada barang tanggungan yang dipegang dari orang yang berpiutang. Maka ayat diatas juga menerangkan diperbolehkan untuk memberikan barang tanggungan sebagai jaminan atas hutang atau pinjamannya. Jaminan yang dimaksud bukan berupa tulisan atau saksi, tetapi amanah dan juga kepercayaan

---

<sup>81</sup> M.Abdul Mujieb, *Kamus Istilah Fiqh*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 2002, hlm. 59.

<sup>82</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensindo, cet 47, Bandung, 2010, hlm. 313.

timbang balik. Hal ini bertujuan agar orang yang berpiutang tidak lalai atas kewajibannya dalam mengembalikan pinjamannya.<sup>83</sup>

Secara umum jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua, jaminan yang berupa orang (*personal guarancy*) sering dikenal dengan istilah *khafalah*; dan jaminan yang berupa harta benda yang dikenal dengan istilah *rahn* yang akan dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. *Kafalah*

*Al-kafalah* menurut bahasa berarti *al-Dhaman* (jaminan), *hamalah* (beban), dan *za'amah* (tanggungan). Menurut syariah, *kafalah* adalah suatu tindak penggabungan tanggungan orang yang menanggung dengan tanggungan penanggung utama terkait tuntutan yang berhubungan dengan jiwa, hutang, barang, atau pekerjaan. Rukun *Kafalah* terlaksana dengan adanya penanggung, penanggung utama, pihak yang ditanggung haknya, dan tanggungan. Penanggung (*kafil*) adalah orang yang berkomitmen untuk melaksanakan tanggungan, sedangkan Penanggung utama adalah orang yang berhutang.<sup>84</sup>

Kafalah adalah akad penjaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful 'anhu, ashil*).<sup>85</sup> Ketentuan Umum *Kafalah* diantaranya yaitu:<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah, Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Quran Vol. 2*, Lentera Hati, Jakarta, 2005, hlm. 611.

<sup>84</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah 5*, Cakrawala Publising, Jakarta, 2009, hlm. 38.

<sup>85</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 57/DSN-MUI/V/2007 tentang Letter of Credit (L/C) dengan Akad *Kafalah Bil-Ujrah*.

<sup>86</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Kafalah*.

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. Dalam akad *kafalah*, penjamin dapat menerima imbalan (*fee*) sepanjang tidak memberatkan.
- c. *Kafalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

*Kafalah* memiliki rukun dan syarat sebagai berikut:<sup>87</sup>

- a. Pihak Penjamin (*Kafil*)
- b. Pihak Orang yang berutang (*Ashiiil, Makfuul 'anhu*)
- c. Pihak Orang yang Berpiutang (*Makfuul Lahu*)
- d. Objek Penjaminan (*Makful Bihi*)

Apabila satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>88</sup> Landasan hukum *kafalah* dapat dilihat dalam al-Qur'an, yaitu surat Yusuf [12]:66, yang artinya: “*Nabi Ya'kub berkata: 'Aku sekali-kali tidak akan melepaskannya (pergi) bersama-sama kamu, sebelum kamu memberikan kepadaku janji yang teguh atas nama Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kembali kepadaku...'.*” Pada ayat 72 pun disebutkan, “*Penyeru-penyeru itu berkata: 'Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang*

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> *Ibid.*

*dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.”*

## 2. *Rahn*

Secara etimologis, *rahn* berarti tsubut dan dawam yaitu tetap atau kekal. Secara istilah, *rahn* adalah menyandera sejumlah harta yang diberikan sebagai jaminan secara hak, tetapi dapat diambil kembali sebagai tebusan.<sup>89</sup> Jadi, *ar-Rahn* adalah serupa jaminan utang atau lebih diketahui dengan istilah gadai. Pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *Rahn* dibolehkan. Fatwa DSN-MUI secara hukum menyatakan bahwa semua bentuk pembiayaan/penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dijamin dengan agunan (*rahn*) sesuai ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014.<sup>90</sup> Akad rahn ditentukan dengan:<sup>91</sup>

- a. Pada prinsipnya, akad rahn dibolehkan hanya atas utang-piutang (*al-dain*) yang antara lain timbul karena akad *qardh*, jual-beli (*al-bai'*) yang tidak tunai, atau akad sewa-renyewa (*ijarah*) yang pembayaran ujrahnya tidak tunai;
- b. Pada prinsipnya dalam akad amanah tidak dibolehkan adanya barang jaminan (*marhun*); namun agar pemegang amanah tidak melakukan penyimpangan perilaku (*moral hazard*), LKS boleh meminta barang jaminan (*marhun*) dari pemegang amanah (*al-*

---

<sup>89</sup> Muhammad Firdaus, *Mengatasi Masalah dengan Penggadaian Syariah*, Renaisans, Jakarta, 2005, hlm. 16.

<sup>90</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai Rahn.

<sup>91</sup> *Ibid.*

*Amin*, antara lain *syarik*; *mudharib*, dan *musta j'ir*) atau pihak ketiga.

- c. Barang jaminan (*marhun*) dalam akad amanah hanya dapat dieksekusi apabila pemegang amanah *al-Amin*, antara lain *syarik*, *mudharib*, dan *musta j'ir* melakukan perbuatan moral hazard, yaitu: *Ta 'addi (Ifrath)*, *Taqshir (tafrith)*, atau *Mukhalafat al-syuruth*.

Ketentuan umum *Rahn* dalam Fatwa DSN-MUI adalah sebagai berikut:<sup>92</sup>

- a. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *Marhun* (barang) sampai semua utang *Rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- b. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *Rahin*. Pada prinsipnya, *Marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *Murtahin* kecuali seizin *Rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *Marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- c. Pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*.

---

<sup>92</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.



- d. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- e. Penjualan *Marhun*:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>93</sup> Dasar hukum rahn bersumber dari Al-Qur'an QS. Al-Baqarah ayat 283: "*Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang*". Hadist HR. Jamaah kecuali Muslim dan Nasa'i "*Dari Abu Hurairah, bahwa Nabi saw. Bersabda, "Dibolehkan menunggang hewan gadaian yang diberi makan, begitu juga boleh mengambil susu binatang gadaian jika ia memberi makan. Kewajiban yang menunggangi dan mengambil air susu adalah memberi makan."*<sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, Jilid 4, PT Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2006, hlm. 189.

### **BAB III**

#### **PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM BAGI KREDITOR ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

##### **A. Perlindungan Hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan Hak Tanggunguan yang dinyatakan oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum**

Jaminan dalam perjanjian kredit adalah salah satunya dengan jaminan hak tanggungan. Dalam perjanjian atau akta hak tanggungan tersebut objek yang dijaminakan oleh debitor kepada kreditor adalah hak atas tanah. Objek dari Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selain objek-objek diatas menurut ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto*. Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun juga merupakan objek dari hak tanggungan.

Jaminan Hak Tanggungan terdiri dari dua pihak yang mengikatkan diri yaitu:<sup>95</sup>

1. Pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga disebut debitor, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.<sup>96</sup>
2. Pemegang Hak Tanggungan atau bisa disebut juga kreditor, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitor terhadap kreditor, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yg menimbulkan hubungan hukum hutang piutang sebagai perjanjian pokok. Perjanjian tambahan (*accessoir*) ini bergantung pada perjanjian pokoknya dengan kata lain perjanjian ikutan atau *accessoir* berarti ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.<sup>97</sup> Salah satu fungsi perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokok, maknanya bahwa batal atau tidak batalnya perjanjian tambahan/*accessoir*

---

<sup>95</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 54.

<sup>96</sup> Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>97</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 545.

(perjanjian lain yang mengikutinya) bergantung pada perjanjian kredit, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.<sup>98</sup>

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.<sup>99</sup> Hal tersebut diatur pada Pasal 10 ayat (1) UUHT. Artinya, hak tanggungan timbul apabila sebelumnya hak tanggungan tersebut telah disepakati atau diperjanjikan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang.

Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib ditentukan janji-janji yang disepakati oleh pihak debitor dan kreditor seperti yang terdapat pada Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menerangkan Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>100</sup> Hal tersebut sebagai sifat wajib sahnya APHT untuk memenuhi asas spesialisitas Hak Tanggungan. Namun apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka dapat dibatalkan demi hukum. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> H. Budi Untung, *Op. Cit.*, hlm. 43.

<sup>99</sup> Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>100</sup> Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>101</sup> Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pendaftaran Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai wujud dari asas publisitas dan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan. Kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat ketentuan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sesuai yang dicantumkan Pasal 14 ayat (1) dan (2) UUHT. Dengan dimuatnya irah-irah tersebut maka kreditor dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Hak tanggungan sebagai Hak jaminan atas tanah adalah hak yang ada pada kreditor. Hak tersebut memberi wewenang kepada kreditor untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan jika debitur cidera janji atau wanprestasi. Wewenang yang dimiliki kreditor tersebut disertai hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lainnya (*droid de preference*) dan akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut walaupun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droid de suite*).<sup>102</sup>

Pelaksanaan perjanjian kredit terdapat pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Berikut merupakan penjelasan atas hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit yang di atur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 328.

<sup>103</sup> Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm. 200.

1. Hak dan kewajiban kreditor

a. Hak kreditor

- 1) didahulukan dalam menerima pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) menerima jaminan hak tanggungan;
- 3) 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;
- 4) melakukan eksekusi dan penjualan atas objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

b. Kewajiban kreditor

- 1) menyerahkan piutang yang diperjanjikan kepada debitur;
- 2) mendaftarkan hak tanggungan;
- 3) memberikan pernyataan tertulis dan/atau bukti atas pelunasan utang atau hapusnya piutang kepada debitur agar dapat dilakukan pencoretan (roya) terhadap hak tanggungan;
- 4) menjamin bahwa jaminan hak tanggungan tidak akan disalahgunakan dan digunakan sesuai perjanjian;
- 5) mengembalikan sertipikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan jika utang telah di lunasi.

## 2. Hak dan kewajiban debitor

### a. Hak debitor

- 1) menerima pinjaman uang atau utang;
- 2) mendapatkan kepastian bahwa kreditur tidak akan menyalahgunakan sertifikat hak tanggungan yang dimilikinya;
- 3) melakukan pencoretan (roya) atas hak tanggungan ketika utang telah dilunasi;
- 4) memperoleh pengembalian objek hak tanggungan ketika utang telah dilunasi.

### b. Kewajiban debitor

- 1) melakukan pelunasan utang yang dibebani dengan hak tanggungan;
- 2) memberikan jaminan dengan hak tanggungan kepada kreditur;
- 3) mendaftarkan hak tanggungan;
- 4) memberikan data-data dan informasi-informasi yang akurat dalam proses pendaftaran hak tanggungan;
- 5) bila debitor wanprestasi, debitor wajib menyerahkan objek jaminan hak tanggungan ketika akan dilakukan eksekusi dan/atau penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur

Pelaksanaan kredit di Bank tidak semua berjalan lancar terdapat pula kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah salah satunya dialami oleh Bank BCA. Dalam kasus ini Wilson Agung Pranoto adalah debitor dari kreditur PT Bank Central Asia dan untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan,

berdasarkan Perjanjian Kredit debitur telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1760/Gembor atas nama PT Asiaplast Industries Tbk di Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Periuk, Desa/Kelurahan Gembor dijadikan objek pembebanan Hak Tanggungan. Kemudian terdapat pihak ketiga (Handoyo Santoso) yang mengajukan gugatan mengenai pengakuan kepemilikan yang sah dari jaminan tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor.

Tanah Handoyo Santoso SHM No.548/Gembor diperoleh dengan cara membeli dari Rudi Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli No. 45/6/Jatiuwung/JB/1991 tanggal 14 Maret 1991. Perolehan awal tanah SHM No.548/Gembor berasal dari konversi bekas hak milik adat persil No.15.S.IV/12, C.1196 dengan nama Pemegang Hak Suhaedah yang kemudian dialihkan kepada RUDI KURNIA berdasarkan Akta Jual Beli No.15/JB/Agr/1985 tanggal 29 Juni 1985. Sedangkan SHGB 1760/Gembor milik debitur adalah berasal dari SHGB No. 12/Gembor tanggal 1 September 1987 tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam negeri tanggal 20 Agustus 1987, Nomor: 314/HGB/DA/87 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12/Gembor, pada tanggal 01 September 1987 atas nama PT. SANGIANG ALAM PERMAI, yang perolehan hak tanahnya didapat/diperoleh dari tanah bekas Milik Adat C No.1196 persil 15.S.IV tercatat atas nama H.Barmawi Suhaedah, seluas 12.610 m<sup>2</sup>, yang dilepaskan haknya kepada PT. Sangiang Alam Permai berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah/Bangunan Nomor:1554/PPT/PHK/K/1986 tanggal 10 Oktober 1986 yang dibuat di hadapan



Panitia Pembebasan Tanah. SHGB No. 12/Gembor tersebut kemudian dipecah atau dipisah atas nama sendiri yang diantaranya menjadi SHGB No. 1523/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai. Kemudian SHGB 1523/Gembor dimaksud dipecah atau dipisahkan sampai habis yang diantaranya menjadi SHGB 1760/Gembor, tercatat atas nama PT. Sangiang Alam Permai dan selanjutnya dijual kepada PT. Djajapura Permai berdasarkan AJB No. 159/43/Jatiuwung/1996 tanggal 21 Mei 1996, yang selanjutnya PT. Djajapura Permai menjual kepada debitor (dahulu bernama PT. Akasa Pandukarya) berdasarkan Akta Jual Beli No. 225/42/Jatiuwung/ 1996 tertanggal 19 Nopember 1996.<sup>104</sup>

Terdapat 2 (dua) status hak kepemilikan atas tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.1760/Gembor atas nama PT. Asiaplast Industries Tbk (debitor) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Gembor atas nama Handoyo Santoso (Penggugat). Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa secara normative, Sertifikat hak atas tanah yang terlebih dahulu terbit, diasumsikan lebih benar ketimbang sertifikat tumpang tindih yang terbit dibelakang hari, karena sertifikat hak atas tanah mengandung komponen data yuridis dan data fisik. Kecacatan data fisik tanah dalam sertifikat hak atas tanah cukup menjadi alasan bagi pengadilan untuk menganulir sertifikat hak atas tanah yang tumpang-tindih dengan pemegang sah sertifikat hak atas tanah lainnya, karena pada prinsipnya, masing-masing data yuridis memiliki data fisik yang saling berlainan, atau setidaknya saling bersisian dan yang disebut dengan

---

<sup>104</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2017/PN.Tng.

tumpang-tindih, terjadi ketika data fisik yang sama dengan data fisik sertifikat lainnya.<sup>105</sup>

Terbitnya SHM No. 548/Gembor atas nama Penggugat (pihak ketiga) lebih dahulu terbit yaitu pada tahun 1984, sedangkan SHGB No.1760/Gembor atas nama Tergugat (debitor) diterbitkan jauh setelah penerbitan SHM No.548/Gembor. Perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang melalui putusan Nomor. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng yang memutuskan amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :<sup>106</sup>

Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Dalam Pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;  
Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Menyatakan tanah yang terletak di Desa Gembor, Kecamatan Jatiuwung, Kabupaten Tangerang, seluas 12.610 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor atas nama Penggugat adalah sah milik Penggugat.
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1760/Gembor atas nama Tergugat, Surat Ukur No.307/2006 tanggal 11 September 2006 tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;

---

<sup>105</sup> *Ibid.*

<sup>106</sup> *Ibid.*

4. Menyatakan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II menjadi tanggung jawab penuh Tergugat, segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab Tergugat dan Penggugat dibebaskan dari segala tuntutan.
5. Menyatakan semua akta Hak Tanggungan berikut Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat karena pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat kepada Turut Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum. Segala akibat hukum menjadi tanggung jawab Tergugat.
6. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan secara fisik tanah milik Sertifikat Hak Milik No. 548/Gembor kepada Penggugat dalam keadaan semula/kosong serta terbebas dari beban apapun juga, secara langsung setelah perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2.029.000,- (dua juta dua puluh sembilan ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Putusan pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri diatas menyebabkan PT. Asiaplast Industries Tbk mengajukan banding yang kemudian Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam putusannya Pengadilan Tinggi Banten Nomor

111/PDT/2018/PTBTN menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 280/Pdt.G/2017/PN Tng. Kemudian PT Bank Central Asia dan Wilson Agung Pranoto mengajukan kasasi namun Putusan Mahkamah Agung Nomor 2546 K/Pdt/2019 menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut.

Pelaksanaan pemberian kredit bank memiliki risiko tinggi, dimana pihak bank sudah mengetahui hal tersebut. Adanya risiko gugatan pihak lain yang berhak terhadap kepemilikan objek Hak tanggungan debitor seperti yang dialami kreditor Bank BCA diatas merupakan salah satu yang banyak terjadi. Untuk itu diperlukan perlindungan hukum bagi kedua pihak. Perlindungan hukum yang dimaksud merupakan upaya untuk memberikan perlindungan dan keamanan terhadap hak asasi manusia yang mungkin dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan ini ditujukan kepada masyarakat dengan tujuan agar mereka dapat menikmati seluruh hak yang diberikan oleh hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran dan memberikan pembatasan-pembatasan dalam pelaksanaan kewajiban. Sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah timbul sebagai akibat dari pelanggaran.

Sebelum pemberian kredit, bank biasanya sudah melakukan upaya perlindungan preventif dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Upaya perlindungan preventif yang dapat dilakukan bank adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Undang-Undang Perbankan telah menganjurkan agar bank

selalu berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya termasuk dalam pemberian kredit.<sup>107</sup> Prinsip kehati-hatian ini diatur Pasal 2 Undang-Undang Nomor Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang menentukan bahwa: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Perbankan dalam praktiknya untuk menerapkan prinsip kehati-hatian memberikan kredit kepada debitor dengan menerapkan Analisa yuridis dan ekonomi dengan menerapkan 5 aspek penting yang dikenal sebagai 5C. Kelima aspek tersebut, yaitu:<sup>108</sup>

1. *Character* (sifat)

*Character* atau karakter sangatlah penting untuk menentukan apakah calon debitor merupakan seseorang yang dapat dipegang janjinya untuk memenuhi seluruh utangnya atau tidak. Bank dapat mengetahui karakter seseorang berdasarkan berbagai informasi. Dalam hal ini, para analis kredit pada umumnya mencoba melihat dari data permohonan kredit yang telah disediakan oleh bank. Bila dirasakan perlu diadakan *interview*, untuk mengetahui lebih rinci, bagaimana karakter yang sesungguhnya dari calon debitor.<sup>109</sup>

---

<sup>107</sup> Fransisca Kusuma Aryani, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum Adigama*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2018, hlm. 9.

<sup>108</sup> Hermansyah, *Op. Cit.*, hlm. 59-61.

<sup>109</sup> Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm. 123.

2. *Capacity* (kemampuan)

*Capacity* atau kapasitas di sini digunakan untuk melihat komitmen calon debitur dalam menjalankan rencana usahanya di kemudian hari. Sehingga dapat terlihat apakah usahanya tersebut akan menguntungkan atau tidak. Hal ini akan menjadi salah satu dasar dan alasan untuk memenuhi utang tersebut.

3. *Capital* (modal)

*Capital* atau modal, bank akan melihat secara keseluruhan modal yang dimiliki oleh calon debitur baik secara ukuran jumlah sedikit atau banyak, maupun secara pendistribusian modal sehingga dapat terlihat keefektifan dari modal tersebut.

4. *Collateral* (jaminan)

*Collateral* atau jaminan sangat diperlukan dalam kegiatan kredit perbankan karena merupakan sarana preventif bagi bank agar calon debitur kelak setelah menerima uang sebagai pinjaman akan mengembalikan pinjaman tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati baik pinjaman pokok maupun bunga yang telah ditentukan.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).

Kondisi ekonomi seseorang pun menjadi penting bagi bank sebelum memberikan kredit kepada calon debitur agar terhindar dari risiko tidak kembalinya prestasi atau utang tersebut.

Prinsip kehati-hatian yang dipegang oleh bank tersebut diatas, apabila dari hasil analisisnya bank menyetujui permohonan fasilitas kredit itu, maka

pemberian fasilitas kredit itu dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara bank dan pemohon kredit yang dinamakan perjanjian kredit bank atau yang biasanya disingkat saja dengan sebutan perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini merupakan suatu bentuk perwujudan dari ketentuan-ketentuan bahwa bank-bank wajib mempergunakan atau membuat akad perjanjian kredit.<sup>110</sup>

Dalam hal ini sebelumnya kreditor PT Bank BCA telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang dilakukan pada tanggal 7 November 2001. Hasil pengecekan status tanah berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut, Sertipikat Tanah Objek Perkara benar tercatat atas nama PT Asiaplast Industries Tbk. dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan cap bertanda “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN” yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Selain berdasarkan hasil pengecekan tanah pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanah objek jaminan tersebut secara fisik juga dikuasai oleh debitor dan bukan pihak ketiga (Handoyo Santoso) sehingga sangat memiliki dasar yang kuat untuk bank meyakini bahwa debitor adalah pihak yang berhak atas tanah objek jaminan tersebut. Hal ini berkaitan dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa “Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta

---

<sup>110</sup> Febriana Indrasari, Analisis Yuridis pemenuhan Asas Iktikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Bank rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara, *Thesis*, Program Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012, hlm. 81.

kesanggupan nasabah debitornya untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala kewajiban dengan baik. Artinya para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian seperti yang diatur Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:<sup>111</sup>

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Adapun Pasal 18 ayat (1) a yang dimaksud dengan “hutang” adalah hutang dalam perikatan pokok atau yang disebut dengan perjanjian kredit. Sedangkan yang dimaksud dengan kata “hapus” disini berarti tidak ada lagi perikatan yang bisa terjadi tidak hanya karena pembayaran atau pelunasan saja namun seperti yang ada pada Pasal 1381 KUHPerdara, antara lain:

1. Pembayaran;
2. Konsinyasi atau penitipan;
3. Pembaharuan hutang;
4. Kompensasi;
5. Pencampuran hutang;
6. Pembebasan hutang yang bersangkutan;
7. Musnahnya barang yang terhutang;

---

<sup>111</sup> Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.



8. Pembatalan perjanjian;
  9. Berlakunya suatu syarat batal sesuai dalam Bab kesatu KUHPerdara;
  10. Lewatnya waktu;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- Hapusnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan harus dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tanggungan dilepaskan. Hal ini dijelaskan dalam penjelasan Pasal 11 ayat 2 UUHT yakni janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan (Pasal 19 UUHT).
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- Ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT dapat diartikan salah satu faktor yang dapat menghapuskan hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, jadi musnahnya seluruh tanah yang menjadi objek hak tanggungan karena suatu peristiwa diluar keinginan

debitor dan kreditor yaitu bencana alam.<sup>112</sup> baik itu wujud tanahnya yang hilang seperti tanah tersebut tertimbun total oleh tanah lain sebagai akibat bencana letusan gunung berapi atau tertutup air bah atau tsunami, atau bahkan hilang karena perbuatan yang disengaja seperti penutupan desa untuk pembuatan waduk. Hal tersebut akan mengakibatkan hapusnya/ tidak berlakunya sertifikat hak tanggungan atas objek tersebut.

Dalam hal adanya pihak ketiga yang menggugat atas objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan oleh debitor, maka hal tersebut tidak menggugurkan perjanjian pokoknya. Hal demikian seperti yang terkandung Pasal 18 ayat 4 UUHT yaitu:

*“Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.”*

Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh debitor. Namun konsekuensi dari adanya pembatalan ini, yaitu pemegang hak tanggungan berubah kedudukan dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren, bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya hutang debitor. Di mana kreditor ini tanpa ada hak istimewa ataupun hak seperatis yang melindungi kepastian pelunasan piutangnya.<sup>113</sup>

Jaminan hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan, hal ini karena jaminan Hak Tanggungan lahir dari perjanjian yang bersifat *accessoir*. Perjanjian

---

<sup>112</sup> Ariel Doni Dharmawan, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan, *Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA*, Semarang, Maret 2018, hlm. 171.

<sup>113</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 79.

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin, dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*, dan merupakan perjanjian jaminan kebendaan.<sup>114</sup> Sesuai dengan sifatnya *accessoir* maka pemberian Hak Tanggungan diharuskan dengan perjanjian pokok yang muncul dengan korelasi penjaminan yang luas dengan muncul hubungan piutang dengan akta autentik dari perjanjian tersebut.<sup>115</sup>

Keberadaan lembaga jaminan dalam hukum Indonesia mempunyai arti dan tujuan sebagai peran dalam menyediakan kemudahan bagi peminjam (debitor) dan pemberi pinjaman (kreditor). Secara spesifik, lembaga jaminan dalam hal ini Bank BCA berfungsi sebagai lembaga yang menjamin pelunasan hutang yang diberikan oleh kreditor kepada debitor dengan jaminan berupa kebendaan debitor yang dengan jaminan tersebut dapat dilelang apabila debitor lalai dalam pembayaran hutang yang dimilikinya atau tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran utangnya.<sup>116</sup>

Perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi: “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau

---

<sup>114</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 29.

<sup>115</sup> Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, IND- HILLCO, Jakarta, 2002, hlm. 7.

<sup>116</sup> Badriyah Harun, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 67.

*accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.” Dengan demikian maka perjanjian utang piutang adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, asedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *accessoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Karena perjanjian *accessoir* ini lahir dari perjanjian pokok, maka apabila perjanjian pokok (utang-piutang) hapus, perjanjian *accessoir* (jaminan) nya pun hapus, namun apabila perjanjian *accessoir* (jaminan) nya hapus, belum tentu perjanjian pokok (utang-piutang) nya juga ikut hapus.<sup>117</sup>

Meski Serifikat Hak atas Tanah dan Akta Hak Tanggungan telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Pengadilan, perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit tidaklah juga menjadi hapus selama perjanjian tersebut belum dimintakan pembatalannya oleh pihak Bank selaku Kreditur kepada hakim, serta belum adanya putusan hakim yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut dibatalkan. Alasannya adalah karena perjanjian jaminan hak tanggungan/Akta Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, bukan sebaliknya.

Akibat hukum putusan pengadilan tersebut tentu merugikan Bank BCA sebagai kreditur selaku pemegang hak tanggungan, karena dengan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan tersebut akan mengakibatkan kreditur selaku

---

<sup>117</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 27.

pemegang hak tanggungan akan kehilangan objek Hak Tanggungan atas piutang yang telah diperjanjikan yang diterimanya dari debitur sebagaimana diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Artinya kreditor kehilangan jaminan atas pelunasan hutang debitur. Hal ini mengakibatkan bank BCA sebagai pemegang hak tanggungan yang statusnya merupakan kreditor *preferen* yakni hak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditor-kreditor yang lain, dikarenakan batalnya Hak Tanggungan namun tidak batalnya perjanjian kredit, maka berubah status menjadi kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak memiliki keistimewaan pendahuluan pelunasan piutang.

Perjanjian jaminan kebendaan yang berakibat batal demi hukum tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditor yang beritikad baik. Pihak kreditor yang sudah terbukti beritikad baik memberikan pinjaman kredit kepada debitur dan menerima jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka kreditor berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditor preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitur sebagai jaminan atas hutang-hutangnya.<sup>118</sup> Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan perlindungan hukum terkait akibat dari jaminan hak tanggungan yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum yaitu mengembalikan pada jaminan umum. Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

---

<sup>118</sup> Lilawati Ginting, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, *De Lega Lata*, Vol. I, No. 2, Juli-Desember, 2016, hlm. 384.

Pasal 1131 KUHPerdara memberikan ketentuan perlindungan hukum yang dapat diupayakan oleh kreditor atas hak tanggungan yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh pengadilan tersebut, yakni dengan mengembalikan pada jaminan umum. Ketentuan jaminan secara umum Pasal 1131 KUHPerdara dapat disimpulkan asas-asas hubungan eksternal kreditor sebagai berikut:<sup>119</sup>

1. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian harta kekayaan debitor;
2. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor;
3. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja, tidak dengan person debitor.

Saat terlibat dalam perjanjian kredit, bank berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang hanya mendapatkan jaminan umum. Jaminan umum, sebagaimana diatur Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, merupakan bentuk jaminan yang tetap berlaku meskipun tidak disepakati oleh pihak-pihak terkait dalam perjanjian, dan jaminan umum akan tetap mengikat apabila debitor melakukan wanprestasi.

---

<sup>119</sup> Rachmadi Usman, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama 2004, Jakarta, hlm. 13.

**B. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Kreditor atas Jaminan Hak Tanggungan yang dinyatakan Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.**

Pemberian kredit adalah kegiatan yang sah bagi bank konvensional dan bank syariah. Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>120</sup> Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitor). Keduanya menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.<sup>121</sup> Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yakni kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>122</sup>

Bank dalam kegiatan sehari-hari pada umumnya selalu menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam

---

<sup>120</sup> Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm.123.

<sup>121</sup> Johannes Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 10.

<sup>122</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

bentuk pinjaman atau kredit.<sup>123</sup> Terdapat dua hubungan antara bank dan nasabah yaitu:<sup>124</sup>

1. hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana; dan
2. hubungan hukum antara bank dan nasabah debitor.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit jika ia betul-betul yakin bahwa si debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.<sup>125</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1760/Gembor yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar sesuai peraturan perundang-undangan. Perjanjian kredit yang dibuat oleh kreditor PT Bank BCA dengan debitor PT Asiaplast Industries Tbk berdasarkan Surat Persetujuan Membuka Kredit No. PMK 012/217/KRED/KNG/01 tertanggal 19 Februari 2001 secara di bawah tangan dan telah beberapa kali diubah/diperbaharui terakhir dengan Akta Perubahan

---

<sup>123</sup> Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018, hlm 2.

<sup>124</sup> Febriana Indrasari, *Op. Cit.*, hlm. 77.

<sup>125</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit.*, hlm. 333.



Perjanjian Kredit Nomor 16 tertanggal 27 Januari 2017 yang dibuat oleh Notaris Veronica Sandra Irawati Purnadi, S.H., yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1750 tanggal 04 Desember 2001 yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” *juncto.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 110/2001 tanggal 16 November 2001 yang dibuat di hadapan Lenny Harlina, S.H. PPAT di Kotamadya Tangerang, untuk peringkat I (pertama) sebesar Rp. 26.500.000.000,- (dua puluh enam milyar lima ratus juta rupiah) *juncto.* Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 60 tertanggal 15 Nopember 2001. Sebelumnya PT Bank BCA telah melakukan pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang dilakukan pada tanggal 7 November 2001. Hasil pengecekan status tanah berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut, Sertipikat Tanah Objek Perkara benar tercatat atas nama PT Asiaplast Industries Tbk.dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan cap bertanda “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN” yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

Sesuai dengan yang ditentukan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitornya untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berlandaskan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yakni kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas iktikad baik dari debitor dalam hal Hak Guna Bangunan yang menjadi jaminan Hak Tanggungan dibatalkan haknya oleh Pengadilan Negeri untuk bersama-sama melakukan mediasi atau perundingan kembali antara kreditor dan debitor mengenai kondisi jaminan debitor sebagai wujud dari iktikad baik debitor terhadap konsistensinya dalam pelunasan utang piutangnya.<sup>126</sup>

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan apabila terjadi kredit bermasalah. Secara operasional penanganan-penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:<sup>127</sup>

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.

---

<sup>126</sup> Rage Cikal Nugroho, Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Hal Dibatakannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Vol. 9 No.1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Juli 2018, hlm. 37.

<sup>127</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit.*, hlm. 487.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah yang merupakan alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

Apabila kredit adalah kredit pada bank umum, maka penyelamatan kredit bermasalah yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan restrukturisasi kredit. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bahwa “restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitor yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.”

Pengaturan restrukturisasi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitor yang memenuhi kriteria sebagai berikut:<sup>128</sup>

1. Debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga Kredit; dan
2. Debitor memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

---

<sup>128</sup> Pasal 51 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Kriteria Restrukturisasi Kredit sebagaimana Pasal 51 PBI Nomor: 7/2/PBI/2005 yang disebutkan diatas apabila debitor tidak memenuhinya, maka ada satu ketentuan hukum yang dapat diupayakan oleh bank dalam pelunasannya, yakni dengan jaminan umum yang diatur Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dilakukan sita umum atas kekayaan debitor jika terjadi kredit bermasalah dengan kredit macet. Nasabah debitor yang telah lolos dan memenuhi segala persyaratan kredit di bank apabila nantinya wanprestasi, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh bank sebagai kreditor beriktikad baik adalah tentu melalui jalur hukum melalui peradilan perdata.

Salah satu asas Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah telah menjelaskan beberapa cara eksekusi objek Hak Tanggungan bilamana debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut wanprestasi diantaranya adalah melalui:

1. Parate eksekusi

Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Eksekusi dibawah tangan

Eksekusi bawah tangan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yaitu kreditor dan debitor seperti yang diatur Pasal 20 ayat 2 UUHT.

3. Titel eksekutorial.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dalam jaminan, kedudukan jaminan sama dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila debitor cidera janji dapat diajukan permohonan eksekusi ke pengadilan seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Berkecenderungan apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan hak tanggungan oleh debitor, dan kemudian atas gugatan itu oleh Pengadilan diputuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat menjadi pemilik sah atas sertipikat hak atas tanah tersebut akan mengakibatkan hak debitor terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitor terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan. Maka mengakibatkan pula objek jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi sebagai bentuk upaya apabila debitor wanprestasi terhadap pemegang Hak Tanggungan yaitu bank sebagai kreditor.

Upaya yang dapat ditempuh oleh Bank selaku kreditor bila objek hak tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan adalah dengan memilih cara-cara penyelesaian sebagai berikut:<sup>129</sup>

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan. Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yaitu dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia antara lain Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase.
2. Melalui jalur litigasi (*incourt settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan, misalnya:
  - a. Mengajukan gugatan wanprestasi debitor
  - b. Mengajukan gugatan kepailitan ke Pengadilan Niaga
  - c. Penyelesaian melalui lembaga paksa badan.
  - d. Penyelesaian menurut Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yakni dengan melakukan pengambil alihan agunan (AYDA) atau *write-off* (Penghapus bukuan).

Adanya putusan pengadilan yang mengatakan sertifikat hak tanggungan SHGB 1760/Gembor milik debitor tidak mempunyai kekuatan hukum mengakibatkan hilangnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh debitor.

---

<sup>129</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 307.

Meskipun jaminan Hak Tanggungannya dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh pengadilan namun utang-piutangnya (perjanjian kreditnya yang merupakan perjanjian pokok) tidak batal/hapus. Akibat jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi, maka jalan satu-satunya debitor diketemukan untuk ditagih utang-utangnya. Jalan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh bank yang dalam kasus ini merupakan kreditor beriktikad baik adalah dapat melalui jalur hukum pada ranah perdata.<sup>130</sup>

Upaya hukum mengajukan gugatan perdata terhadap debitor pemberi hak tanggungan berdasarkan Pasal 1131 KUHPerduta yang mana menerangkan bahwa semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pasal 1131 KUHPerduta tersebut di atas merupakan jaminan umum bagi kreditor terhadap hutang dari debitor. Dengan tidak dapat dieksekusinya objek jaminan hak tanggungan yang telah diperjanjikan karena status hukum objek jaminan hak tanggungan tersebut tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan untuk pengambilan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor adalah dengan mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lainnya milik debitor agar dapat dilakukan penyitaan oleh pengadilan untuk mengambil pelunasan dari piutang kreditor.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 643 Pk/Pdt/2015), *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*, 2018, hlm. 65.

<sup>131</sup> Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 29.

Harta debitor bank akan dimintakan sebanyak utangnya kepada bank, apabila kurang maka hartanya di masa depan akan digunakan sebagai pelunasan utangnya terhadap bank sebagai kreditor yang beriktikad baik.

Peralihan kedudukan kreditor dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren pada dasarnya tetap memberikan perlindungan hukum secara umum kepada kreditor seperti yang diatur pada Pasal 1131 KUHPerdara dimana segala harta kekayaan debitor menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Hal-hal mengenai kreditor konkuren diatur Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 1132 KUHPerdara. Dari kedua Pasal KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan bahwa pelunasan piutang terhadap kreditor konkuren mencakup semua benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitor yang telah ada sekarang maupun yang akan ada di masa depan serta segala harta benda debitor akan menjadi tanggungan bagi segala piutang kreditor-kreditor yang telah memberikan piutang kepadanya yang mana piutang kreditor-kreditor tersebut akan dilunasi sebesar porsinya masing-masing melalui penjualan segala harta benda milik debitor dari kreditor konkuren tersebut.<sup>132</sup> Upaya hukum yang dilakukan bank dengan melayangkan gugatan apabila debitor wanprestasi diharapkan dapat memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya.

Untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditor harus memberikan somasi atau

---

<sup>132</sup>Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, *Op. Cit.*, hlm. 68.



surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditor telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu.<sup>133</sup> Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitor melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.<sup>134</sup> Wanprestasi adalah apabila seseorang tersebut melanggar perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi sebagaimana diatur Pasal 1238 KUHPerdato *jo* Pasal 1243 KUHPerdato. Wanprestasi sebagaimana diatur Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:<sup>135</sup>

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;

Ada empat macam bentuk wanprestasi, yaitu<sup>136</sup>:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;

---

<sup>133</sup> Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>134</sup> Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Gita Tama, Depok, 2008, hlm. 45.

<sup>135</sup> R. Setiawan, *Op. Cit.*, 1999, hlm.18.

<sup>136</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm.10.

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUHPerdara memberi ketentuan bahwa apabila debitor wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitor tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya.<sup>137</sup>

Namun, pelunasan dengan jaminan umum tidak diperoleh begitu saja oleh kreditor, demi memperoleh pelunasan dari jaminan umum seperti yang dimaksud Pasal 1131 KUHPerdara. Pihak yang berhak untuk mengajukan sita *conservatoir* adalah pihak kreditor. Adapun dasar hukum sita jaminan oleh kreditor diatur Pasal 1131 KUHPerdara. Bank harus melakukan suatu permohonan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahului dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Wanprestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah pelunasan atas piutang kreditor oleh debitor, di mana debitor tidak dapat memenuhi pelunasan hutangnya. Di mana sita umum berlaku terhadap seluruh harta debitor, yaitu harta yang telah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan, dan harta yang diperoleh selama kepailitan.<sup>138</sup>

Perihal sita *conservatoir beslag* sebagaimana diatur Pasal 227 (1) HIR, yang menyebutkan: “Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang

---

<sup>137</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>138</sup> Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 191.

berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.” Pada Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara hutang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi.

Sita jaminan mengandung arti, bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari, atas barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan hal lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtangankan kepada orang lain.<sup>139</sup> Sita jaminan ini biasanya disebut *conservatoir beslag*. Dilakukannya penyitaan ini dimaksudkan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat, yaitu dengan cara menjual barang-barang milik tergugat yang disita

---

<sup>139</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 98.

tersebut dan uang hasil penjualan dipergunakan untuk membayar piutang penggugat (kreditor).<sup>140</sup>

Retnowulan Sutantio memberikan penggarisan (intisari) dari ketentuan Pasal 227 (1) HIR sebagai berikut:<sup>141</sup>

1. Harus ada sangkaan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
2. Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik penggugat;
3. Permohonan diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
4. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
5. Sita *conservatoir* dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan tidak bergerak.

Pelaksanaan untuk pelaksanaan sita jaminan haruslah berdasarkan permohonan penggugat dalam hal ini yaitu kreditor dan biasanya sudah dicantumkan dalam surat gugatan dengan menyebutkan alasan-alasannya. Pelaksanaan ini juga harus sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam HIR Pasal 197-199 jo. RBg Pasal 208-214 serta dalam SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 05 tahun 1975 tentang sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 menyatakan bahwa *conservatoir beslag* dapat dilakukan terhadap barang-

---

<sup>140</sup> Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 57.

<sup>141</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Op. Cit., hlm. 100.

barang bergerak milik tergugat (debitor), barang-barang tidak bergerak milik tergugat, dan barang-barang bergerak milik tergugat yang berada di tangan orang lain.<sup>142</sup>

Pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana ditentukan Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, dimana sita jaminan yang berwenang adalah Ketua Sidang atau Ketua Majelis hakim yang menangani perkara tersebut. Pelaksanaan tata cara sita termasuk pejabat yang diperkenankan melaksanakannya dilapangan adalah sebagai berikut:<sup>143</sup>

1. Berdasarkan Perintah Ketua Majelis

Ketua Majelis Hakim mengeluarkan surat perintah pelaksanaan sita, surat perintah tersebut berupa Surat Penetapan (*beschikking*).

2. Panitera Melaksanakan Sita Jaminan

Pejabat yang berfungsi melaksanakan perintah penyitaan adalah panitera Pengadilan Negeri. Apabila panitera berhalangan dapat diganti oleh pejabat atau pegawai lain berdasarkan penunjukkan yang bersangkutan. Tidak mutlak harus panitera, bahkan sekarang ini tugas melaksanakan penyitaan tersebut dilakukan oleh juru sita yang secara khusus bertugas untuk itu berdasarkan surat pengangkatan.

3. Pelaksanaan Sita Dilakukan Di Tempat

Pelaksanaan Sita jaminan harus secara langsung dilakukan di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang

---

<sup>142</sup> Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 80.

<sup>143</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Jakarta, 1987, hlm. 46-49.

hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya, dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

#### 4. Juru Sita dibantu 2 (dua) Orang Saksi

Saat melakukan penyitaan, juru sita harus dibantu oleh dua orang saksi, saksi-saksi tersebut bisa pegawai Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau orang lain, disebutkan dalam berita acara secara jelas

#### 5. Membuat Berita Acara Sita

Berita acara sita adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh juru sita, sebab tanpa berita acara sita, secara formil penyitaan tidak sah, dan dianggap tidak pernah ada (*never existed*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*no legal force*), dengan kata lain otensitas penyitaan didasarkan atas berita acara sita yang berisi, penyebutan secara rinci satu persatu barang yang disita, dijelaskan secara terang jenis dan ukurannya, pembuatan berita acara sita dihadapan pihak tersita (tergugat yang kena sita), jika tidak hadir berita acara diberitahukan kepada tersita, dan berita acara sita ditandatangani oleh Juru Sita dan kedua orang saksi.

Tujuan dari pelaksanaan sita jaminan ini adalah untuk memastikan bahwa jika gugatan diterima atau dimenangkan, putusannya dapat dilakukan. Hal ini bertujuan agar pihak yang mengajukan gugatan dapat menerima manfaat kemenangannya, mengingat kemungkinan bahwa tergugat dapat mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain selama masa persidangan. Selain itu, langkah ini juga diambil untuk mencegah agar gugatan tidak illusoir/putusan

hampa.<sup>144</sup> Permintaan sita jaminan yang diterima kemudian dinyatakan sebagai sah dan berharga (*van waarde verklaard*) dalam putusan. Sita jaminan ini tidak mencakup seluruh harta kekayaan tergugat, melainkan hanya sebagian tertentu yang ditentukan oleh pihak yang mengajukan gugatan. Apabila debitor tidak memenuhi pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila tergugat tidak melaksanakan pemenuhan secara sukarela maka, pemenuhan dapat dilaksanakan dengan jalan menjual lelang barang yang disita.<sup>145</sup>

Berkaitan dengan tanggung jawab secara hukum atas kerugian kreditur berdasarkan putusan pengadilan Nomor. 280/Pdt.G/2017/PN.Tng, pihak yang dapat diminta pertanggung jawaban dalam hal ini ialah Kantor Pertanahan akibat kelalaian administrasi yang dilakukan. Tanggung jawab negara secara yuridis tidak dapat dilepaskan dengan posisi Negara sebagai “badan hukum” yakni sebagai subjek hukum yang memiliki kewajiban-kewajiban dan hak-hak serta dapat melakukan perbuatan hukum. Posisi Negara sebagai badan hukum dapat di analogikan dengan posisi korporasi sebagai badan hukum, yakni Negara subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum (*Juristic person*). Tentu saja Negara dapat bertindak melakukan perbuatan hukum melalui organ-organ Negara, khususnya pemerintah sesuai dengan fungsi kewenangannya. Negara dalam hal ini diwakili oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang telah mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan atas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari

---

<sup>144</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 285.

<sup>145</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 63.

kreditor. Kelalaian dalam pelaksanaan kewenangan kantor pertanahan tersebut diantaranya yaitu:

1. Adanya unsur kelalaian dari Kantor Pertanahan pada saat bank sebagai kreditor melakukan pengecekan SHGB 170/Gembor dan Sertipikat Tanah Objek Perkara benar tercatat atas nama PT Asiaplast Industries Tbk. dan tidak dalam keadaan disita/sengketa, sebagaimana dibuktikan dengan cap bertanda “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN” yang dibubuhkan dan diparaf oleh Pejabat Kantor Pertanahan Kota Tangerang
2. Akibat dari kelalaian Kantor Pertanahan tersebut maka kreditor yang sudah mendapat kepastian atas jaminannya menandatangani Perjanjian kredit dengan debitor dan memberikan sejumlah dana yang dipinjamkannya kepada debitor
3. Sertifikat Hak Tanggungan yang didaftarkan kreditor atas APHT yang ditandatanganinya tidak dapat dilakukan eksekusi apabila debitor wanprestasi dikarenakan obyek Hak Tanggungan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan tumpang tindih dengan tanah milik orang lain sehingga oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Kelalaian dari Kantor Pertanahan menimbulkan kerugian bagi kreditor yang tidak mendapat pengembalian pembayaran hutang dari debitor dan tidak dapat melakukan eksekusi jaminan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan dan



pertanggungjawaban telah dibagi antara Kepala Kantor Pertanahan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, tetapi tidak jelas dengan pertanggungjawaban terhadap kelalaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Kerugian yang dialami oleh kreditor menimbulkan tanggung jawab hukum dari Kantor Pertanahan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan di atas SHGB 1760/Gembor yang ternyata tumpang tindih dengan tanah SHM 548/Gembor milik pihak ketiga dan kemudian oleh pengadilan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian pasal 1366 KUHPerdara, bahwa setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Atas kelalaiannya Kantor Pertanahan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan tersebut maka berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk mengganti kerugian. Kreditor dapat melakukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Kantor Pertanahan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi kreditor terhadap jaminan hak tanggungan yang dinyatakan oleh pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah mengembalikan pada jaminan secara umum dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Berdasarkan Pasal ini, kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor karena seluruh harta benda seseorang otomatis menjadi jaminan atas utang kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh kreditor atas jaminan hak tanggungan yang dinyatakan pengadilan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah apabila debitor wanprestasi dapat mengajukan gugatan perdata terhadap harta kekayaan lain yang dimiliki oleh pihak yang berutang yakni debitor sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata. Selain itu, kreditor juga dapat melakukan langkah hukum tambahan

yaitu permohonan penyitaan yang disebut sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR.

## **B. Saran**

1. Bank sebagai kreditor dalam perjanjian kredit dengan jaminan perlu memeriksa secara cermat dan teliti terhadap debitor dan objek jaminannya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan SOP yang ada. Prinsip 5C perlu dilakukan bank untuk menganalisa sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya. Hal ini agar bank tidak mengalami kerugian karena ketidaktelitian pihak bank terhadap debitor dan objek jaminan yang dijaminakan.
2. Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Kepemilikan Tanah sebaiknya lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan administrasi hak atas tanah agar menghindari kemungkinan pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya sengketa sertipikat hak atas tanah.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris dalam hal ini harus lebih berhati-hati dalam membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atas suatu objek tanah yang akan dijadikan jaminan Hak Tanggungan oleh debitor.

## DAFTAR PUSTAKA

### *Buku*

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Depok, 2021.
- Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Gita Tama, Depok, 2008.
- Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, Selaras, Malang, 2010.
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, IND- HILLCO, Jakarta, 2002.
- Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta, 2008.

- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Permasalahan Dan Penerapan Conservatoir Beslag (Sita Jaminan)*, Jakarta, 1987.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah, Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Quran Vol. 2*, Lentera Hati, Jakarta, 2005.
- M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah Fiqh*, Pustaka Firdaus, Jakarta, 2002.
- Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Kredit Bank*, Cet. Kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Muhammad Firdaus, *Mengatasi Masalah dengan Penggadaian Syariah*, Renaisans, Jakarta, 2005.
- Mustadjab, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan di Kota Semarang*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2007, hlm. 89.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cet. Keenam, Putra Abadin, Jakarta, 1999.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Dimensi Hukum Kepailitan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama 2004.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Salim H.S., dan Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Buku Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah 5*, Cakrawala Publising, Jakarta, 2009.
- \_\_\_\_\_, *Fiqhus Sunnah*, Jilid 4, PT Pena Pundi Aksara, Jakarta, 2006.
- Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, 2008.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN dan Liberty, Yogyakarta, 2011.
- Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 2007.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2008.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Sinar Baru Algensindo, cet 47, Bandung, 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, P.T. Alumni, Bandung, 2004.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005.
- Jurnal**
- Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2018, hlm 2.
- Ariel Doni Dharmawan, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan, *Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA*, Semarang, Maret 2018, hlm. 171.
- Evie Hanavia, Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Title Eksekuorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, *Jurnal Repertorium Volume IV No. 1 Januari-Juni 2017*, hlm. 22.
- Fransisca Kusuma Aryani, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit, *Jurnal Hukum Adigama*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2018, hlm. 9.

Lilawati Ginting, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, *De Lega Lata, Vol. I, No. 2*, Juli-Desember, 2016, hlm. 384.

Rage Cikal Nugroho, Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Hal Dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Dibebeani Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum Vol. 9 No.1*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Juli 2018, hlm. 37.

Roemin Putra, dkk, Asas Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan pada Masa Pandemi Covid 19, *Jurnal National Conference on Social Science and Religion*, NCSSR 2022, hlm. 595.

Yassir Arafat, Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang, *Jurnal Rechtsens Universitas Islam Jember, Vol IV. No. 2*, Edisi 2 Desember 2015, hlm. 34.

#### ***Peraturan Perundang-undangan***

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

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

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

#### ***Skripsi dan Tesis***

Ahmad Mustain, Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang*, 2013, hlm. 147

Febriana Indrasari, Analisis Yuridis pemenuhan Asas Iktikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit pada Bank rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara, *Thesis*, Program Megister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012, hlm. 77.

Jessica Uta Priscilla Liesanggoro, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor



643 Pk/Pdt/2015), *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*, 2018, hlm. 65.

Taufik Imam Hidayat, Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro*, 2008, hlm. 97.

***Data Elektronik***

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>, diakses pada tanggal 29 Maret 2023 pukul 09.45 WIB.

Yang & Co, Mengenal Hukum Jaminan Kredit di Indonesia, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>, diakses pada tanggal 24 Maret 2020.



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kalasan Km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7070222  
E. fh@uii.ac.id  
W. law.uoi.ac.id

## **SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

No. : 82/Perpus-S1/20/H/III/2024

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**  
NIK : **001002450**  
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ICA HANUUN LITUHAYU  
No Mahasiswa : 18410580  
Fakultas/Prodi : Hukum  
Judul karya ilmiah : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
YANG DINYATAKAN OLEH PENGADILAN  
TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20%**.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 18 Maret 2024 M  
8 Ramadhan 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md