

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR TERKAIT BATALNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OBJEK HAK TANGGUNGAN

Catherine Susantio¹, Angelica Caesar Budianto²

Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Email: catherine.susantio@lecturer.uph.edu

Abstrak

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kasus batalnya Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan merupakan isu penting dalam hukum perbankan dan jaminan kredit. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum bagi kreditur dalam hal batalnya SHM yang telah dijadikan jaminan kredit serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1401/Pdt.G/2021/PN Tng. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan SHM sebagai objek hak tanggungan mengubah kedudukan kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren, yang berimplikasi pada hilangnya hak istimewa dalam pelunasan utang. Namun, berdasarkan Pasal 18 ayat (4) UUHT, utang yang dijamin tetap berlaku meskipun hak tanggungan dihapus. Perlindungan hukum bagi kreditur dapat dilakukan secara preventif melalui klausul perjanjian kredit yang mengatur penggantian jaminan dan secara represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik secara non-litigasi maupun litigasi. Kesimpulannya, meskipun batalnya SHM berdampak pada status kreditur, perlindungan hukum tetap diberikan guna menjamin kepastian hukum dalam transaksi perbankan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum; Kreditur; Hak Tanggungan; Batalnya Sertipikat; Jaminan Kredit.

Abstract

Legal protection for creditors in the case of the cancellation of the Certificate of Ownership (SHM) on land as the object of Dependent Rights is an important issue in banking law and credit guarantees. This study aims to analyze the legal consequences for creditors in terms of the cancellation of SHM that has been used as a credit guarantee and the form of legal protection that can be provided. The research method used is normative legal research with a legislative approach and a case study of the Tangerang District Court Decision Number 1401/Pdt.G/2021/PN Tng. The study results show that the cancellation of SHM as an object of dependent rights changes the creditor's position from a preferred creditor to a concurrent creditor, which has implications for the loss of privileges in debt repayment. However, based on Article 18, paragraph (4) of the UUHT, the guaranteed debt remains valid even if the right of dependency is removed. Legal protection for creditors can be carried out preventively through credit agreement clauses that regulate the replacement of guarantees and repressively through dispute resolution mechanisms, both non-litigation and litigation. In conclusion, even though the cancellation of SHM impacts the status of creditors, legal protection is still provided to ensure legal certainty in banking transactions.

Keywords: Legal Protection; Lender; Dependents; Certificate Cancellation; Credit Guarantee.

Article Info:

Submitted: 01-02-25 **Final Revised:** 15-04-25 **Accepted:** 24-04-25 **Published:** 30-04-25

*Correspondence Author:

Email:



PENDAHULUAN

Bank sebagai lembaga keuangan di Indonesia memiliki nilai strategis yang berperan dalam perekonomian negara Indonesia (Fadlan, 2022; Fure, 2016; Lubis, 2010a; Payamta & Astuti, 2018). Dengan melalui bidang perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pendanaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi

semua sektor perekonomian (Muheramtohad, 2017; Qadariyah & Permata, 2017a; RMDA, 2018; Simatupang, 2019). Pengertian Bank tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tertuang sebagai berikut:

“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.”

Dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan juga mengenai pengertian kredit, sebagai berikut:

“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, pemberian kredit ini baru bisa dilaksanakan dengan adanya perjanjian kredit, yang berisi perjanjian antara bank yang merupakan kreditur dan nasabah penerima kredit yang merupakan debitur (Fure, 2016; Indra Apsaridewi, 2023). R. Subekti menuliskan dalam buku miliknya bahwa “kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank”. Dapat dikatakan dalam bentuk lain bahwa suatu perjanjian kredit ini merupakan suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) (Handriani, 2020; Utama, 2021). Sebelum bank memberikan kredit kepada nasabah, terdapat 5 (lima) aspek yang menjadi pertimbangan bank, yaitu sifat (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*).

Suatu kredit dapat diberikan kepada nasabah bank dengan suatu ketentuan bahwa nasabah tersebut bersedia untuk menyiapkan suatu jaminan untuk perikatan tersebut. Salah satunya, dapat berbentuk jaminan benda bergerak berupa jaminan hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan. Salah satu tujuan dari kredit ini sangat penting bagi masyarakat guna meningkatkan taraf kehidupan yang ada di masyarakat melalui cara pembantuan perihal pendanaan, misalnya dalam memperlancar jasa, produksi, perdagangan, bahkan dalam perihal konsumsi.

Subekti di dalam buku miliknya yang berjudul “Hukum Perjanjian” menjabarkan beberapa kriteria bahwa suatu jaminan dapat dikatakan sebagai jaminan yang ideal apabila: “jaminan dapat dengan mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan, tidak membuat lemah potensi dari pihak pencari kredit untuk dapat meneruskan usahanya, dan jaminan tersebut dapat memberikan suatu kepastian bagi kreditur selaku pemberi kredit”.

Dalam kaitannya dengan kriteria hukum tanggungan, memberikan suatu kepastian bagi kreditur memiliki arti bahwa terhadap barang jaminan yang diberikan tersebut dapat dengan mudah dieksekusi apabila diperlukan, dalam hal penerima kredit (debitur) melakukan wanprestasi atau cidera janji (Lubis, 2010b; Qadariyah & Permata, 2017b; Wahab & Mahdiya, 2023).

Di Indonesia tidak hanya terdapat 1 (satu) macam jenis dari hak jaminan, salah satunya adalah Hak Tanggungan. Sebelum adanya pemberian hak tanggungan, hal yang penting untuk diperhatikan adalah karena berdasarkan sifatnya HT ini merupakan perjanjian *accessoir*, maka proses pemberian suatu hak tanggungan ini hanya dapat

dilakukan apabila sebelumnya telah terjadi perjanjian kredit atau perjanjian lain. Perjanjian kredit ini adalah perjanjian pokok antara kedua belah pihak yang berkaitan yaitu pihak kreditur dan debitur.

Hak Tanggungan ini merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang tertentu, dengan adanya hak tanggungan ini memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor yang lainnya. Undang-Undang memberikan pengertian mengenai hak tanggungan, dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut sebagai (UUHT), tertuang sebagai berikut :

“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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Ketentuan Pasal 4 UUHT juga menyatakan mengenai objek dari hak tanggungan, bahwa:

“Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah berikut:

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.”

Dalam ketentuan Pasal 4 UUHT tersebut, hak milik adalah salah satu hak atas tanah yang dapat dibebankan oleh hak tanggungan, dapat disebut sebagai hak yang terpenuh dan memiliki kekuatan paling kuat serta bersifat turun temurun, sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya disebut (UUPA) dinyatakan bahwa:

“hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Suatu hak milik atas tanah dapat dibuktikan kepemilikannya dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. SHM ini memiliki fungsi guna memberikan suatu kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak bersangkutan. Di dalam konteks hukum tanggungan, tanah merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan HT yang memberikan hak istimewa kepada kreditor. Dalam penjelasan UUHT dinyatakan bahwa:

“Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan:

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian pendahulu;
- b. tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, tahap ini merupakan pada saat lahirnya HT yang dibebankan.”

Kasus yang penulis bawa pada penulisan tugas akhir ini berkaitan dengan batalnya suatu Sertipikat Hak Milik (SHM) atas Tanah yang sudah menjadi jaminan atau dapat disebut merupakan objek dari suatu hak tanggungan, diambil dari Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1401/Pdt.G/2021/PN Tng yang merupakan kasus dengan dasar gugatan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Pada kasus yang diteliti, yaitu Putusan Nomor 1402/Pdt.G/2021/PN Tng, berawal pada Tahun 2004 saat orang tua dari para penggugat, yaitu Iin Kurniasih bertemu Tonny Lim (Tergugat I) dan meminjam uang dengan nominal Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan disertakan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah miliknya No. 2941/Cipondoh. Setelah Iin Kurniasih menyerahkan SHM sebagai jaminan, Tergugat I memberikan uang senilai Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sebagai bentuk *down payment* (DP), dan sisanya akan diberikan oleh Tergugat I setelah pinjaman dari bank cair. Namun setelah berbulan-bulan, sisa uang pinjaman tersebut tidak kunjung diberikan juga oleh Tergugat I.

Ternyata pada 11 Mei 2004, Tergugat I bertindak sendiri melakukan transaksi jual beli dengan cara yang melawan hukum. Tergugat I mengajukan pihak lain (figuran) sebagai penjual seolah-olah penjual figuran tersebut adalah Iin Kurniasih yang merupakan pemilik sah atas tanah tersebut di hadapan Tergugat II, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Tangerang sehingga diterbitkan AJB dengan Nomor 71/2004 tertanggal 11 Mei 2004. Tergugat I juga membalik nama SHM No. 2941/Cipondoh yang sebelumnya atas nama Iin Kurniasih menjadi atas nama miliknya sendiri yaitu Tonny Lim tanpa pernah ada persetujuan dari pemilik sebelumnya. SHM tersebut kemudian dijadikan sebuah jaminan atas dasar perjanjian kredit oleh Tergugat I kepada Tergugat III (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan Hak Tanggungan senilai Rp. 1.744.200.000 (satu miliar tujuh ratus empat puluh empat juta dua ratus rupiah) berdasarkan kepada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 279/2004 tertanggal 13 Juli 2004 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2115/2004 tertanggal 26 Juli 2004.

Iin Kurniasih yang merupakan orang tua dari Para Penggugat tidak pernah mengetahui bahwa SHM miliknya digunakan sebagai jaminan oleh Tergugat I kepada Bank untuk memperoleh pinjaman. Iin Kurniasih baru mengetahui bahwa Tergugat I ternyata menjaminkan SHM miliknya ke bank ketika ada pihak lain yang membuat laporan terkait Tergugat I dan Iin Kurniasih kepada pihak kepolisian sebagai salah satu saksi bahwa sertipikat miliknya tersebut telah dibalik nama atas nama Tonny Lim.

Para penggugat telah beberapa kali menyerahkan surat kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang yang merupakan Turut Tergugat dalam kasus ini dengan tujuan meminta permohonan mediasi antara para penggugat dengan Tergugat I, II, dan III dengan surat tertanggal 19 November 2020. Serta memohon untuk pembatalan sertipikat berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu sesuai dengan ketentuan Peraturan menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Akhirnya dengan pertimbangan-pertimbangan yang ada, hakim memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 71/2004 tanggal 11 Mei 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Hasriwaty, S.H., M.Kn (Tergugat II) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2941 atas nama Tonny Lim (Tergugat I) yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang (Turut Tergugat) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 7.809.000,00 (tujuh juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Bank memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional melalui kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat dalam bentuk kredit (M Bahsan SH, 2020; Maulina et al., 2024; Sidabariba, 2023; Taklima, 2018). Sebagai lembaga keuangan, bank juga memerlukan jaminan hukum terhadap pelunasan utang, salah satunya melalui pembebanan Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam hal debitur melakukan wanprestasi (Dewi & Wahyoeono, 2022; Rachmat & Suherman, 2020a, 2020b). Namun dalam praktiknya, tidak jarang terjadi penyalahgunaan objek jaminan yang melibatkan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanpa seizin pemilik sah, sebagaimana ditemukan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1401/Pdt.G/2021/PN Tng. Studi ini menelaah aspek hukum yang timbul ketika SHM dijadikan objek jaminan melalui perbuatan melawan hukum dan akibat hukumnya terhadap kreditor maupun pemilik sah tanah. Penelitian sebelumnya oleh Arifin (2019) menyoroti pentingnya kehati-hatian bank dalam verifikasi dokumen tanah dalam proses kredit, sementara studi oleh Pramono & Wulandari (2021) menunjukkan bahwa kelalaian PPAT dalam membuat Akta Jual Beli dapat menimbulkan sengketa jaminan. Selain itu, penelitian oleh Maharani (2022) menunjukkan bahwa pembatalan sertipikat akibat PMH masih menyisakan celah hukum bagi pihak bank yang beritikad baik. Urgensi penelitian ini terletak pada meningkatnya kasus pembebanan hak tanggungan dengan dasar perolehan hak yang cacat secara hukum. Novelty dari penelitian ini terletak pada kajian interseksional antara pembatalan SHM akibat PMH dengan keabsahan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank, serta dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perumusan kebijakan teknis verifikasi objek jaminan dalam praktik perbankan agar sejalan dengan asas kehati-hatian dan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Menurut Bambang Sunggono, penelitian hukum normatif adalah:

“penelitian yang mengkaji asas-asas, sistematika, taraf sinkronisasi, sejarah, dan perbandingan hukum atau disebut penelitian hukum doktrinal dan juga disebut sebagai penelitian dogmatika hukum (penelitian hukum dogmatik)”.

Penelitian hukum normatif ini merupakan suatu penelitian yang mengkaji aturan hukum, asas hukum, doktrin hukum ataupun pendapat dari para ahli-ahli hukum, prinsip hukum, teori hukum guna menemukan jawaban dari suatu permasalahan hukum yang sedang diteliti. Penelitian hukum normatif ini bersumber kepada sumber data yang dapat diakses, seperti undang-undang, putusan pengadilan, dan literatur hukum.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis data sekunder. Data sekunder yang peneliti gunakan diperoleh dari dokumen-dokumen yang sudah tersedia, salah satunya adalah Putusan Pengadilan yang peneliti peroleh dari website resmi Pengadilan Negeri.

Dalam memperoleh studi kepustakaan ini, peneliti mendapatkannya dengan cara mengunjungi perpustakaan, toko buku nasional, marketplace, google scholar melalui website-website resmi, beberapa diantaranya yaitu:

- a. <https://peraturan.go.id>;
- b. <http://jdih.go.id>;
- c. <https://www.bpk.go.id>;
- d. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>.

Dalam penelitian ini digunakan jenis pendekatan terhadap asas-asas hukum. Pendekatan ini merujuk kepada prinsip-prinsip dasar yang dijadikan landasan di dalam pendekatan hukum. Pendekatan ini dilakukan terhadap bahan-bahan hukum primer, salah satunya adalah undang-undang yang berlaku sudah sesuai atau belum sesuai dengan asas-asas hukum yang dianut. Peneliti akan melakukan dengan cara menganalisa terhadap seluruh peraturan perundang-undangan maupun regulasi lain terkait dengan permasalahan hukum dalam yang diteliti, yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur terkait dengan batalnya suatu objek jaminan dari hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Batalnya Sertifikat Hak Milik Yang Menjadi Objek Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor 1401/Pdt.G/2021/PN Tng

Kreditur selaku pemegang hak tanggungan memiliki hak atas objek jaminan yang dijaminakan dari pemberi jaminan yaitu debitur. Dalam Putusan Nomor 1401/Pdt. G/2021/PN.Tng, dibatalkannya SHM Nomor 2941/Cipondoh yang telah berkedudukan sebagai objek dari hak tanggungan disebabkan karena adanya cacat hukum dalam pembuatan AJB yang menjadi dasar dari peralihan SHM atas nama Tonny Lim yang dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Tergugat III di dalam kasus tersebut merupakan kreditur pemegang hak atas objek HT yaitu berupa SHM Nomor 2941/Cipondoh. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai kreditur pemegang hak tanggungan dengan jaminan termasuk ke dalam jenis kreditur preferen. PT. Bank Mandiri sebagai kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak didahulukan atau hak istimewa oleh undang-undang dalam hal pelunasan utang dibandingkan dengan kreditur lainnya, sebagaimana yang telah peneliti jelaskan di bab II. Sebagai pemegang hak tanggungan juga tentunya memiliki kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kreditur konkuren.

Sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri (*parate executie*) apabila debitur melakukan wanprestasi atau melanggar perjanjian tanpa harus eksekusi melalui pengadilan. Namun dalam hal dibatalkan atau dinyatakan tidak sah terkait SHM atas tanah sebagai objek dari hak tanggungan yang menjadi jaminan atas utang debitur, kreditur tidak lagi memiliki jaminan khusus atas fasilitas kredit yang diberikannya kepada debitur. Dalam kasus putusan yang peneliti bawaan, akibat hukumnya bagi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat III) adalah yang sebelumnya merupakan kreditur preferen, berubah kedudukannya menjadi kreditur konkuren. Sebagai kreditur konkuren, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat III) tidak lagi memiliki jaminan khusus dan hak untuk didahulukan atas fasilitas kredit yang diberikannya kepada Tergugat I.

Perlindungan hukum bagi kreditor atas hilangnya objek hak tanggungan yang telah dibebankan hak tanggungan secara sempurna di dalam UUHT dinyatakan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT, yang menyatakan hapusnya suatu hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dalam kasus ini, sebagai kreditor, Tergugat III mendapatkan perlindungan hukum bahwa utang yang berlandaskan kepada perjanjian kredit tidak hilang, dan tetap menjadi kewajiban dari debitur untuk melunasi hutangnya tersebut walaupun SHM yang menjadi jaminan atas kredit tersebut dinyatakan tidak sah. Seperti yang telah dijelaskan bahwa HT ini merupakan perjanjian *accessoir* dan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya, sehingga dalam hal ini kreditor tetap bisa berpegang pada perjanjian kredit. Hilangnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan ini membuat PT. Bank Mandiri sebagai pemegang HT kehilangan jaminan atas hutang dari debitur namun, pasal tersebut memberikan salah satu bentuk kepastian serta perlindungan hukum yang cukup spesifik bahwa sekalipun dibatalkannya hak SHM atas tanah yang berkedudukan sebagai objek dari hak tanggungan tidak membuat hapus/hilangnya utang dari Tonny Lim (Tergugat I) terhadap kreditor.

Dengan berubahnya kedudukan Tergugat III yang semula merupakan kreditor preferen menjadi kreditor konkuren, maka berlakulah ketentuan dari jaminan umum yang diatur sesuai dengan KUH Perdata. Jaminan umum ini lahir atas dasar undang-undang, tepatnya ada dalam Pasal 1131 sampai 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa, segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Juga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1132 KUH Perdata bahwa barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Pada intinya ketentuan-ketentuan ini menyatakan bahwa apabila seorang kreditor yang merupakan pemegang HT kehilangan suatu objek hak tanggungan, maka segala kebendaan milik dari debitur sebagai pemberi hak tanggungan tersebut menjadi milik dari kreditor selaku pemegang HT, baik kebendaan milik debitur yang sudah ada saat itu atau sekalipun yang akan ada dikemudian hari.

Dalam kasus putusan yang peneliti bawaan, dengan hilangnya jaminan SHM Nomor 2941/Cipondoh yang merupakan objek dari hak tanggungan dengan SHT Nomor 2115 tertanggal 26 Juli 2004, maka seluruh kebendaan milik Tonny Lim (Tergugat I) selaku debitur, baik yang telah ada saat itu atau sekalipun yang baru akan ada dikemudian hari akan menjadi milik PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk untuk menjadi jaminan, dalam hal kemudian hari debitur (Tergugat I) melakukan cidera janji atas perjanjian kredit yang telah dibuatnya bersama Tergugat III.

Akibat hukum bagi kreditor atas hilangnya suatu objek HT, dalam hal ini hapusnya SHM atas tanah yang sedang dibebani HT adalah berubahnya kedudukan kreditor berdasarkan sifatnya, dari semula merupakan kreditor preferen yang memiliki hak istimewa menjadi kreditor konkuren atau kreditor biasa. Meski begitu, 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 melakukan pinjaman kredit kepada debitur dengan menyerahkan sejumlah uang, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku telah melakukan penerimaan jaminan, maka kreditor berhak untuk

mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditur preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitur untuk menjamin hutang-hutangnya.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Jaminan Kredit Yang Dipasang Hak Tanggungan Dibatalkan

Hilangnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan ini membuat pemegang HT kehilangan jaminan atas hutang dari debitur, namun pasal 18 ayat (4) UUHT memberikan salah satu bentuk kepastian serta perlindungan hukum yang cukup spesifik bagi pemegang HT (kreditur). Sekalipun hapus/hilangnya hak pemberi HT (debitur) atas suatu hak milik atas tanah yang sedang dibebani HT tidak membuat hapus/hilangnya utang terhadap kreditur.

Pasal 21 UUHT juga menyatakan salah satu bentuk perlindungan yang diberikan oleh UUHT yang ditujukan bagi pemegang hak tanggungan dalam hal pemberi hak tanggungan (debitur) ternyata dinyatakan pailit, dinyatakan sebagai berikut :

“Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.”

Mengacu pada teori Perlindungan Hukum, terdapat dua jenis perlindungan hukum yang bisa ditempuh kreditur dalam hal batalnya sertipikat hak milik atas tanah objek hak tanggungan, yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif pada dasarnya dilakukan guna mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum suatu sengketa itu terjadi. Sebagai upaya preventif, Kreditur dapat melakukan penambahan klausul dalam perjanjian kredit berupa janji debitur untuk memberikan penggantian objek jaminan dalam hal objek jaminan yang dikenakan hak tanggungan tersebut dibatalkan baik oleh putusan pengadilan ataupun dibatalkan karena adanya cacat hukum di dalam proses penerbitannya. Kreditur juga perlu memastikan terdapat klausula dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mengatur berbagai ketentuan untuk mencegah terjadinya wanprestasi oleh debitur, termasuk mencakup persyaratan wajib debitur untuk menjaga agar pembayaran cicilan utang tetap dilakukan secara tepat waktu.

Apabila terdapat putusan Pengadilan yang membatalkan sertipikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan, pada prinsipnya perjanjian kredit masih berlaku, karena Hak Tanggungan itu sendiri sifatnya adalah perjanjian *accessoir* (tambahan). Walaupun dengan ketiadaan objek jaminan tidak serta merta kredit tersebut langsung bermasalah, akan tetapi resiko hilangnya jaminan ini akan berdampak dalam pelunasan utang piutang jika terjadi kredit bermasalah. Sebagai upaya yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dengan berlandaskan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata tentang asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik, dapat dilakukan mediasi antara kedua belah pihak mengenai benda jaminan tersebut, apakah dengan adanya pemberian jaminan atau agunan baru oleh pihak debitur kepada kreditur atau juga dengan jaminan perorangan (*Borgtocht*).

b. Perlindungan Hukum Represif

Upaya yang dapat ditempuh oleh kreditur jika objek hak tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukumnya, adalah dengan memilih cara-cara penyelesaian sebagai berikut:

- 1) Melalui jalur non litigasi, 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 (*in court settlement*), berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Penyelesaian sengketa ini melalui proses beracara di Pengadilan, dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi debitur atau gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), juga dapat mengajukan gugatan kepailitan ke Pengadilan Niaga. Apabila debitur sebagai tergugat tidak melunasi secara sukarela atas segala pembayaran yang dihukumkan kepadanya, maka pengadilan dapat berwenang secara paksa untuk menjalankan putusannya yaitu dengan cara eksekusi, antara lain dengan cara penjualan lelang di muka umum atas harta kekayaan milik debitur dan hasil penjualan lelang di muka umum tersebut dibayarkan kepada kreditur selaku Penggugat sesuai dengan apa yang ditetapkan dan disebutkan dalam amar putusan Pengadilan.

Selain UUHT dan KUH Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 07 tahun 2012 juga dapat dijadikan landasan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur selaku pemegang hak tanggungan yaitu berisikan bahwa “Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.

Dalam kasus putusan yang peneliti bawaan, Tergugat III merupakan pemegang hak tanggungan yang beritikad baik atas objek HT yaitu SHM 2941/Cipondoh sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum atas segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dalam hal timbul sengketa dari objek hak tanggungan yang telah diikat dengan hak tanggungan secara sempurna ditandai dengan adanya SHT yang dikeluarkan secara sah. Dengan hapusnya SHM Nomor 2941/Cipondoh yang merupakan objek jaminan dari hak tanggungan mengakibatkan kreditur dirugikan karena tidak lagi memiliki jaminan khusus yang menjadi jaminan pelunasan utang debitur apabila debitur melakukan cidera janji. PT. Bank mandiri (Persero) Tbk sebagai kreditur berdasarkan peraturan yang berlaku juga mendapatkan perlindungan hukum dengan dapat mengajukan gugatan atas ketidaksetujuannya atas hilangnya objek hak tanggungan ini.

Berdasarkan analisa peneliti, Putusan hakim dalam Putusan yang peneliti bawaan telah mencerminkan teori perlindungan hukum. Khususnya dalam kasus ini perlindungan hukum dilihat dari segi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, dalam hapusnya jaminan berupa SHM atas tanah yang merupakan objek dari hak tanggungan tidak membuat hapusnya hutang dari Tergugat I (debitur) kepada Tergugat III (kreditur), sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (4) UUHT. Dalam kasus tersebut, hakim menegakkan ketentuan sesuai hukum yang ada, bahwa pihak kreditur sebagai pihak yang memiliki itikad baik dilindungi oleh hukum.

Sedangkan bila dikaitkan dengan teori kepastian hukum berdasarkan analisa yang peneliti lakukan, putusan hakim sudah mencerminkan teori kepastian hukum. Dimana sesuai dengan yang telah diputuskan hakim dan ketentuan yang ada, kepastian hukum telah ditegakkan dalam kasus tersebut. Kreditur mendapatkan kepastian hukum berdasarkan

ketentuan Pasal 18 ayat (4) UUHT dan ketentuan terkait dengan jaminan umum yang terdapat di dalam Pasal 1131-1132 KUHPer.

Sebagai perbandingan, kasus serupa juga terjadi di beberapa negara dengan sistem jaminan kebendaan yang menyerupai Indonesia. Di Amerika Serikat, misalnya, prinsip "*good faith purchaser*" atau pembeli beritikad baik dilindungi secara tegas oleh *Uniform Commercial Code* (UCC). Namun, perlindungan terhadap kreditor dapat dibatasi jika hak milik atas jaminan terbukti tidak sah atau diperoleh melalui penipuan. Hal ini serupa dengan kasus yang dianalisis dalam Putusan Nomor 1401/Pdt.G/2021/PN Tng, di mana Hak Tanggungan menjadi batal akibat cacat hukum dalam kepemilikan objek jaminan. Sementara itu, di Belanda, perlindungan terhadap kreditor yang menerima jaminan dari debitur yang tidak sah didasarkan pada asas kepercayaan yang dilindungi oleh lembaga *goede trouw* (itikad baik), namun juga menuntut adanya kehati-hatian dalam verifikasi objek jaminan. Dalam konteks Indonesia, penelitian sebelumnya oleh Harefa (2020) mengangkat bahwa sistem pendaftaran tanah yang belum terintegrasi dengan sistem perbankan menjadi celah munculnya sengketa objek jaminan. Sedangkan, Kurniawan (2021) menyoroti pentingnya *due diligence* oleh bank sebelum menyetujui kredit dengan jaminan berupa SHM. Penelitian ini menjadi pembeda karena mengangkat dinamika antara perlindungan hukum kreditor dan batalnya SHM akibat perbuatan melawan hukum yang tidak banyak dikaji secara khusus. Dengan menelaah praktik di negara lain, terlihat bahwa perlindungan terhadap kreditor harus dibarengi dengan sistem kehati-hatian yang lebih terintegrasi, termasuk pembaruan sistem informasi pertanahan dan penguatan peran PPAT dalam proses validasi. Oleh karena itu, studi ini berkontribusi untuk menyoroti pentingnya harmonisasi antara sistem hukum jaminan dan praktik kehati-hatian dalam perbankan.

KESIMPULAN

Dalam hal batalnya objek hak tanggungan yang telah dibebankan hak tanggungan secara sempurna di dalam UUHT dinyatakan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT, yang menyatakan hapusnya suatu hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dengan berubahnya kedudukan kreditor yang semula merupakan kreditor preferen menjadi kreditor konkuren, maka berlakulah ketentuan dari jaminan umum yang diatur sesuai dengan KUH Perdata. Jaminan umum ini lahir atas dasar undang-undang, tepatnya ada dalam Pasal 1131 sampai 1132 KUH Perdata. Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan dibatalkan mengacu pada teori perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif dapat diupayakan lewat penambahan klausul dalam perjanjian kredit berupa janji debitur untuk memberikan penggantian objek jaminan dalam hal objek jaminan yang dikenakan hak tanggungan tersebut dibatalkan baik oleh putusan pengadilan ataupun dibatalkan karena adanya cacat hukum di dalam proses penerbitannya. Sedangkan perlindungan hukum represif dapat diupayakan melalui jalur non-litigasi dan litigasi.

DAFTAR PUSTAK

- Dewi, M. K., & Wahyoeono, D. (2022). Kepastian Hukum Bagi Kreditor Separatis Pemegang Hak Tanggungan Saat Debitur Pailit. *Jhp17 (Jurnal Hasil Penelitian)*, 7(2). <https://doi.org/10.30996/Jhp17.V7i2.6188>
- Fadlan, A. F. (2022). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Publica Indonesia Utama.
- Fure, J. A. (2016). Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Crimen*, 5(4).

- Handriani, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Pamulang Law Review*, 2(2). <https://doi.org/10.32493/Palrev.V2i2.5434>
- Indra Apsaridewi, K. (2023). Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank. *Kertha Wicaksana*, 17(1).
- Lubis, I. (2010a). *Bank Dan Lembaga Keuangan*. Usupress.
- Lubis, I. (2010b). *Bank Dan Lembaga Keuangan*. Usupress.
- M Bahsan Sh, S. E. (2020). *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali Pers.
- Maulina, R., Ridwan, R., Arianto, B., Endrawati, E., Jefriyanto, J., Herlina, H., Srimindarti, C., Ruzi, F., Santi, E., & Abdurrohman, A. (2024). *Sistem Informasi Akuntansi*.
- Muheramtohad, S. (2017). Peran Lembaga Keuangan Syariah Dalam Pemberdayaan Umkm Di Indonesia. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 8(1), 65–77.
- Payamta, P., & Astuti, I. (2018). Pengaruh Indikator Kinerja Keuangan Bank Dan Risiko Sistematis Terhadap Return Saham Perbankan Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Rak (Riset Akuntansi Keuangan)*, 3(2), 118–142.
- Qadariyah, L., & Permata, A. R. E. (2017a). Peran Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Perekonomian Di Indonesia: Studi Teoritik Dan Empirik. *Dinar: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 4(1).
- Qadariyah, L., & Permata, A. R. E. (2017b). Peran Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dalam Perekonomian Di Indonesia: Studi Teoritik Dan Empirik. *Dinar: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 4(1).
- Rachmat, R., & Suherman, S. (2020a). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Fidusia Terhadap Harta Debitur Yang Dinyatakan Pailit. *National Journal Of Law*, 3(2). <https://doi.org/10.47313/Njl.V3i2.921>
- Rachmat, R., & Suherman, S. (2020b). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Fidusia Terhadap Harta Debitur Yang Dinyatakan Pailit. *Adil: Jurnal Hukum*, 11(1). <https://doi.org/10.33476/Ajl.V11i1.1446>
- Rmda, I. (2018). Mengenal Dasar-Dasar Perbankan. *Sukoharjo: Seti Aji*.
- Sidabariba, B. (2023). *Hak Preference Pemegang Hak Tanggungan Mengutamakan Perlindungan Hukum Para Pihak*. Depok: Papas Sinar Sinanti.
- Simatupang, H. B. (2019). Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia. *Jram (Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma)*, 6(2), 136–146.
- Taklima, M. (2018). Aspek Perbuatan Melawan Hukum Dan Iktikad Tidak Baik Dalam implikasi Pencantuman Harga Produk Dengan Pecahan Rupiah Yang Tidak Beredar. *Et-Tijarie: Jurnal Hukum Dan Bisnis Syariah*, 5(1).
- Utama, I. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur (Nasabah) Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Agunan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Islamic Circle*, 1(2). <https://doi.org/10.56874/Islamiccircle.V1i2.288>
- Wahab, A., & Mahdiya, I. (2023). Peran Lembaga Keuangan Syariah Terhadap Pertumbuhan Umkm Dalam Revitalisasi Ekonomi Pembangunan Di Indonesia. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 24(1), 109–124.



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).