

## **Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap**

**Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, Tri Handayani**

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung, Indonesia  
ryan10003@mail.unpad.ac.id

### **Abstrak**

Penelitian dilakukan untuk menganalisis dampak hukum terhadap kedudukan dan kewajiban bank sebagai pemegang hak tanggungan (HT) untuk HT yang telah ditetapkan tidak memiliki kekuatan hukum oleh putusan pengadilan. Terkait pemberian kredit, keberadaan jaminan menjadi hal yang cukup diperhatikan oleh bank. Tanah hingga saat ini menjadi sangat disukai bank sebagai jaminan kredit dengan hak tanggungan. Pembatalan atas sertifikat kepemilikan atas tanah dapat diajukan terhadap tanah yang telah menjadi HT. Dengan pembatalan hak tanggungan, bank akan kehilangan jaminan atas kredit yang telah dikeluarkannya terlebih jika debitur dalam status kredit macet. Yuridis normatif adalah metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil pembahasan bahwa akibat hukum terhadap hak tanggungan yang telah ditetapkan tidak berkekuatan hukum oleh putusan pengadilan terhadap kedudukan dan kewajiban bank selaku pemegang hak tanggungan adalah bahwa bank akan kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferen. Pembatalan perjanjian peralihan hak atas tanah turut menyebabkan pembatalan perjanjian hak tanggungan, mengingat objek perjanjiannya menjadi tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Hubungan kontraktual antara debitur dan bank selaku kreditur dalam perjanjian hak tersebut dianggap tidak ada, sehingga keadaannya harus dikembalikan seperti semula.

**Kata kunci:** Bank; Hak Tanggungan; Pembatalan; Pengadilan; Perlindungan Hukum

### **Abstract**

*The research was conducted to analyze the legal impact on the position and obligations of the bank as the holder of mortgage rights (HT) for HT which has been determined to have no legal force by a court decision. With regard to lending, the existence of guarantees is a matter of sufficient concern to banks. Until now, land has been highly favored by banks as collateral for loans with mortgage rights. Cancellation of land ownership certificates can be submitted for land that has become HT. By canceling the mortgage right, the bank will lose the guarantee for the credit that has been issued, especially if the debtor is in bad credit status. Normative juridical is the method been used in this research. It is concluded from the discussion result that the legal consequences of the mortgage rights that have been determined to be non-forceable by a court decision on the position and obligations of the bank as the mortgage holder is that the bank will lose its position as preferred creditor. The cancellation of the agreement on the transfer of land rights also causes the cancellation of the mortgage agreement, considering that the object of the agreement does not meet the legal requirements of the agreement. The contractual relationship between the debtor and the bank as the creditor in the said rights agreement is considered non-existent and must be returned to its original state before the mortgage agreement.*

**Keywords:** Banks; Cancellation; Court; Mortgage Right; Legal Protection

## 1. PENDAHULUAN

Perbankan memiliki peranan esensial dalam menggerakkan perekonomian Indonesia dengan menjalankan fungsi *intermediary* melalui penghimpunan dan penyaluran dana,<sup>1</sup> yang salah satunya dalam bentuk kredit. Prinsip pemberian kredit yang berlaku saat ini dilakukan atas rasa kepercayaan yang diberikan dari bank kepada nasabah<sup>2</sup> dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dituliskan dalam bentuk akad kredit yang melibatkan pihak yang memberikan serta yang menerima kredit.<sup>3</sup> Melalui akad tersebut, bank sebagai kreditur berhak untuk pengembalian atas kredit yang telah dikeluarkan kepada debitur.

Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa risiko penyaluran kredit yang salah satunya dana kredit yang disalurkan oleh bank tidak dikembalikan nasabah sehingga terhenti atau macet. Definisi kredit macet yaitu kondisi penerima kredit tidak sanggup membayar kembali pinjamannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup> Adanya ketidakpastian bagi pihak kreditur tersebut, maka penyaluran kredit akan senantiasa mencantumkan jaminan dalam rangka mengamankan kepentingan kreditur<sup>5</sup> yang salah satunya dalam bentuk hak tanggungan (HT). HT diberikan oleh debitur kepada kreditur,<sup>6</sup> setelah melalui pemenuhan persyaratan administrasi dan yuridis yang telah ditentukan oleh UU dan menjadi syarat yang harus dilengkapi dari suatu benda jaminan.<sup>7</sup>

Pembatalan HT terjadi karena sertifikat kepemilikan atas tanah yang dijadikan dasar dibatalkan, penyebabnya dapat karena adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi ketika proses peralihan hak atas tanah. Batalnya sertifikat kepemilikan, syarat objektif dalam perjanjian HT sesuai Pasal 1320 KUHP menjadi tidak terpenuhi. Sertifikat hak milik (SHM) dalam praktiknya tidaklah mutlak, artinya SHM masih dapat dibatalkan melalui pengajuan gugatan ke pengadilan. Pembatalan SHM dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, setelah sebelumnya dilakukan upaya hukum di Pengadilan Negeri terkait proses peralihan haknya yang dianggap tidak sah.

Pembatalan atas sertifikat kepemilikan atas tanah dapat diajukan bahkan terhadap hak atas tanah yang telah dibebani HT. Bank selaku kreditur beriktikad baik tidak mengetahui bahwa di kemudian hari agunan yang dipegangnya terdapat sengketa sehingga batal kepemilikannya. Hal demikian juga berdampak pada

---

<sup>1</sup> Tri Handayani Lastuti Abubakar, "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank", *Rechtidee* 13, no. 1 (2018): 1–8. DOI: <https://doi.org/10.21107/ri.v13i1.4032>

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, "*Hukum Perbankan Di Indonesia*" (Citra Aditya, 1996).

<sup>3</sup> Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi Legal Review of Executional Powers Against Applications for Execution of Mortgage Rights on Default Debtors Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah" 5, no. 1 (n.d.): 128–43. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>

<sup>4</sup> Ety Mulyati, *Kredit Perbankan : "Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia"*, Cet 1 (PT. Refika Aditama, 2016).

<sup>5</sup> Muhammad Junaid Soegianto, Diah Sulistiyani R S, "Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Kajian Undang- Execution of Fidusial Guarantee in Law Number 42 of 1999 Concerning Fidusian Guarantee", *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. Nomor 2 (2019): 213. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>

<sup>6</sup> Yogi Gantika Gandawidura and Hak Tanggungan, "Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi", no. 21 (2019): 73–86.

<sup>7</sup> Ety Mulyati and Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 2 (2018): 134, <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.112>.

status jaminan hak tanggungan yang dipegangnya, terlebih apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban atas kreditnya sehingga kredit dapat dikategorikan sebagai kredit macet.

Penelitian ini berkaitan dengan beberapa penelitian sebelumnya, seperti penelitian Prakasa, dkk. (2020)<sup>8</sup> yang mengkaji pendapat hakim atas pembatalan SHM dan juga berfungsi sebagai hak tanggungan atas Putusan MA Nomor 1138 K/Pdt/2012 dan perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman. Kelemahan kajian ini adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah terkait Pasal 18 (1) *jo.* Pasal 18 (4) UUHT. Alasan penghapusan hak atas tanah dalam Pasal 18 secara *limitatif* diatur dalam Pasal 27, 34, dan 40 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan melalui UUHT. Patut dicatat bahwa pembatalan sertifikat tidak termasuk alasan pembatalan hak atas tanah yang ditentukan dalam peraturan di atas.

Selain itu penelitian Mar'Ali, dkk. (2022)<sup>9</sup> pun mengkaji tentang perlindungan hukum kepada pemberi kredit pemegang jaminan hak tanggungan atas tanah terhadap pembatalan SHM yang dibebani hak tanggungan oleh pengadilan dan upaya hukum yang memungkinkan. Kelemahan penelitian ini sama dengan yang telah diuraikan pada penelitian pertama, yaitu Pasal 18 (1) *jo.* Pasal 18 (4) UUHT yang dijadikan sebagai dasar perlindungan hukum atas kasus pembatalan SHM.

Terakhir penelitian Wicaksono, dkk. (2022)<sup>10</sup> yang mengkaji implikasi hukum sertifikat HT dalam hal terjadi pembatalan hak atas tanah secara yuridis dan perlindungan hukum bagi kreditur preferen yang agunannya dibatalkan atas perintah pengadilan. Kelemahan penelitian ini adalah tidak menggambarkan dengan jelas akibat hukum dari sertifikat HT jika hak atas tanah dicabut akibat putusan pengadilan. Akibat ini akan mempengaruhi kedudukan bank selaku kreditur preferen yang dilindungi hak-haknya. Namun penelitian ini telah mendeskripsikan dengan baik perlindungan hukum yang dapat diterapkan baik secara preventif maupun secara represif.

Perbedaan mendasar pada penelitian ini dibandingkan dengan ketiga penelitian pendahulunya terdapat pada penitikberatan kedudukan bank selaku kreditur yang dijamin haknya dengan adanya HT Pembatalan terhadap hak milik atas tanah tentu berakibat hukum terhadap pemberi kredit yang telah dikeluarkan oleh bank dengan jaminan HT karena tidak dapat pelunasan karena debitur yang tidak memiliki kemampuan untuk membayar kredit. Untuk menganalisis implikasi hukum dari kedudukan dan kewajiban bank sebagai pemegang hak tanggungan dalam perkara HT yang telah diputuskan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan pengadilan merupakan tujuan yang akan dicapai melalui penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum terhadap kedudukan

---

<sup>8</sup> F Prakasa et al., "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)", *Online-Journal.Unja.Ac.Id* 2, no. 1 (2020): 39–53, <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.

<sup>9</sup> Mirza Mar Ali, Muhammad Rafli Alghifari, and Priliyani Nugroho Putri, "Padjadjaran Law Review Analysis of Legal Protection for Creditors Holding Mortgage Guarantees Against Cancellation of Rights Certificates Being Encumbered by Mortgage Rights by the Court Padjadjaran Law Review Undang-Undang Dasar Negara Republik Benda-Ben" 10 (2022): 1–10.

<sup>10</sup> H S Wicaksono, Y Yuliani, and M A Rivaldy, "Implementasi Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan", *Perspektif* 27 (2022): 180–90, <http://www.jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/837>.

dan kewajiban bank sebagai pemegang hak tanggungan (HT) untuk HT yang telah ditetapkan tidak memiliki kekuatan hukum oleh putusan pengadilan.

## 2. METODE

Yuridis normatif merupakan metode yang akan dilakukan pada penelitian ini,<sup>11</sup> yakni metode dengan menitikberatkan kepada penelitian data yang bersifat sekunder. Pendekatan yuridis normatif, meliputi penelusuran landasan hukum, sistematika hukum, dan sinkronisasi hukum termasuk kedalam metode penelitian hukum.<sup>12</sup> Pelaksanaan spesifikasi penelitian ke jurnal ini yaitu melalui deskriptif analitis, merupakan definisi dengan cakupan luas, namun diikuti dengan penerapan batasan-batasan yang tegas yang memberikan ciri khas pada istilah-istilah yang akan didefinisikan, serta melibatkan analisis sebagai penelitian hukum normatif.<sup>13</sup> metode analisis normatif kualitatif digunakan untuk mengolah dan mengkaji data yang didapatkan didalam penelitian,<sup>14</sup> berdasarkan peraturan perundangan yang ada, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mengungkap fakta dengan mengacu pada hasil pengolahan penelitian yang dituangkan dalam bentuk uraian yang tidak dapat diformulakan dengan perhitungan matematis.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bank pada dasarnya lebih meminati tanah sebagai jaminan pinjaman (agunan), karena dapat memastikan pelunasan pinjaman melalui penjualan agunan yang umumnya dilakukan melalui lelang atau dengan cara lain yang dimungkinkan, jika debitur wanprestasi. Dalam arti yang lebih luas, jaminan tidak hanya terbatas pada yang disepakati oleh kedua belak pihak, tetapi juga dapat mencakup jaminan umum dimana telah termaktub pada Pasal 1131 KUHPerdara, tertuang secara tertulis semua barang bergerak dan tidak bergerak merupakan milik peminjam, yang telah ada pada masa ini atau tidak, dapat digunakan sebagai jaminan. Selain itu, Pasal 1132 KUHPerdara juga menetapkan bahwa aset yang disebutkan pada Pasal 1131 dapat digunakan sebagai jaminan bagi pemberi pinjaman, dengan mempertimbangkan proporsi pembagiannya.<sup>15</sup>

Hak tanggungan berkaitan erat dengan hak milik atas tanah, ini selaras dengan Pasal 4 UUHT dimana secara eksplisit menyatakan terkait hak atas tanah bisa dijadikan sebagai jaminan utang, dimana salah satunya yaitu hak milik. Objek penelitian ini adalah tanah, dimana dapat dijadikan jaminan untuk pinjaman yang dibebani HT, karena telah memenuhi ketentuan dimana tanah dapat divalusi dengan uang sehingga pinjaman akan dijamin dengan uang dan memiliki hak untuk terdaftar dalam daftar umum sebagai syarat kelulusan publisitas.<sup>16</sup> Asas publisitas dapat didefinisikan sedemikian rupa sehingga hak tanggungan dapat

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum" (UI Press, 1986).

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto.

<sup>13</sup> Amiruddin & Zainal Asikin, "Pengantar Metode Penelitian Hukum", Cet 10 (Raja Grafindo Persada, 2018).

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, "Hukum Dan Penelitian Hukum", Cet 1 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

<sup>15</sup> Lastuti Abubakar, "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditasi Atau Pembiayaan Bank".

<sup>16</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya", Jilid 1 (Jakarta: Djambatan, 2003).

mengikat pihak ketiga yang juga memberikan kepastian hukum bagi yang bersangkutan karena sudah didaftarkan di kantor pertanahan.<sup>17</sup>

Telah terdaftarnya tanah objek sengketa tersebut, baik pencatatan terhadap status hak miliknya, maupun pencatatan HT yang melekat di atasnya, maka tanah objek sengketa dapat dialihkan kepemilikannya, dimana jika penerima pinjaman melanggar perjanjian, maka benda yang diagunkan dapat dijual di kepada publik atau dilakukan eksekusi, yaitu salah satu jalan pemberi pinjaman untuk menyelesaikan sengketa hukum ketika penerima pinjaman melalaikan kewajibannya.<sup>18</sup> Terhadap tanah objek sengketa tersebut telah terdapat penunjukkan berdasarkan undang-undang, dimana telah ditentukan bank mana yang menjadi pemegang HT sehingga dapat melakukan eksekusi guna pemenuhan pelunasan kredit. Apabila penerima pinjaman tidak dapat melunasi utangnya, maka pemberi pinjaman memiliki hak untuk secara langsung mengeksekusi aset yang menjadi objek jaminan tersebut tanpa putusan pengadilan.<sup>19</sup> Eksekusi pada dasarnya merupakan perwujudan kewajiban pihak kalah dalam menyelesaikan prestasi yang tertuang dalam putusan pengadilan, dan pemenang dapat mengajukan permohonan eksekusi secara paksa (*execution force*) pada pengadilan yang berwenang.<sup>20</sup>

Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini merupakan debitur atas kredit serta orang perseorangan yang memiliki kekuasaan untuk melakukan apapun terhadap objek hak tanggungan karena namanya tersebut dalam sertifikat hak milik, hal demikian senada dengan pengaturan Pasal 8 ayat (1) UUHT. Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan yaitu merupakan badan hukum yang menduduki posisi selaku pihak yang memberikan kredit adalah telah sesuai dengan pengaturan Pasal 9 UUHT, dikarenakan bank tersebut telah memberikan pinjaman kepada penerima pinjaman, dimana dalam perjanjian kredit tersebut dilengkapi perjanjian tambahan yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Di mana hak tanggungan harus didukung perjanjian antara peminjam dan pemberi pinjaman dalam bentuk perjanjian utang piutang.<sup>21</sup>

Hak tanggungan terhadap tanah objek sengketa berlaku sejak didaftarkan kepada Badan Pertanahan Kota Bandung dan memiliki asa-asis berikut: HT memberikan “kedudukan yang diutamakan” bagi kreditur pemegang HT (*Droit de preference*), dimana Pasal 1 Angka 1 UUHT menjelaskan bahwa HT memberikan “kedudukan yang diutamakan” pada pemberi kredit secara terbatas yang dalam Penjelasan Umum UUHT diartikan “jika debitur cidera janji, kreditur pemegang HT berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan

---

<sup>17</sup> Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”, *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151, <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.

<sup>18</sup> Rahmat Hidayat and Soegianto Soegianto, “Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan”, *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2019): 288, <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>.

<sup>19</sup> Puspa Pasaribu and Eva Achjani Zulfa, “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan”, *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535, <https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.

<sup>20</sup> Abdul Ghoni, “Implementasi Penyelesaian Hukum Atas Eksekusi Jaminan Dalam Perbankan Syariah”, *Jurnal Ius Constituendum* 1, no. 2 (2016). DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v1i2.551>

<sup>21</sup> Evie Christy, Wilsen Wilsen, and Dewi Rumaissa, “Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 2 (2020): 323–44, <https://doi.org/10.24815/kanun.v22i2.14909>.

menurut ketentuan peraturan yang bersangkutan, dengan hak yang diutamakan dari kreditur lainnya. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mengurangi preferensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.” Pasal 20 Ayat (1) UUHT pun tertulis bahwasanya “Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. *title* eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan (dilaksanakan menggunakan mekanisme dan prosedur eksekusi biasa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata)<sup>22</sup> untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak utama dari kreditur lainnya”.

Kedua, HT mengikuti objeknya didalam kekuasaan dimana objek HT itu berada (*droit de suite*), berdasarkan Pasal 7 UUHT. Hal ini berarti, HT tidak akan berakhir meskipun sudah berpindah tangan kepada pihak lain dengan berbagai alasan. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur pemegang HT yang tetap memiliki hak untuk menerapkan eksekusi kepada benda atau aset yang merupakan objek HT untuk kemudian diambil pelunasan atas pinjaman yang diberikan, apabila penerima pinjaman melanggar perjanjian.<sup>23</sup>

Ketiga, dari perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya, perjanjian HT merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*).<sup>24</sup> Pernyataan ini telah ditulis dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berisi “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Selanjutnya dipertegas Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT yang berisi: “Hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan”.

Keempat, terhadap HT, pada dasarnya tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan yang disebabkan oleh tujuannya yang menjamin posisi dan kekuasaan kreditur pemegang HT dibandingkan dengan kreditur lain.<sup>25</sup> Jika hal tersebut dilakukan, maka pengadilan dianggap telah mengabaikan “kedudukan yang diutamakan” dari pemberi kredit pemegang HT.<sup>26</sup> Ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394K/PDT/1984 tanggal 31 Mei 1985 dimana ditegaskan jika jaminan utang tidak dapat disita.

---

<sup>22</sup> Dwi Nugrohandhini and Etty Mulyati, “Debitor Cidera Janji . Banyak Digunakan Dengan Pertimbangan Lebih Memberikan Rasa Aman ( Secured ) Karena Nilai Mengingat Pentingnya Kedudukan Lembaga Jaminan Dalam Mendukung Dana Perkreditan Maka Sudah Semestinya Pemberi Dan Penerima Kredit Serta Pihak L” 4, no. 114 (2019), <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>.

<sup>23</sup> Angela Melani Widjaja et al., “Tanggung Gugat Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Gedung”, *Jurnal Mercatoria* 13, no. 2 (2020): 106–17. DOI: 10.31289/mercatoria.v13i2.3741

<sup>24</sup> Offi Jayanti and Agung Darmawan, “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018): 457–72, <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.

<sup>25</sup> Titie Syahnaz Natalia, “Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya* 16, no. 3 (2019): 153–63, <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>.

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, “*Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*” (Bandung: Alumni, 1999).

Kelima, penyelenggaraan eksekusi HT sederhana dan absolut. Pasal 6 UUHT menyatakan secara tertulis: “Apabila debitur cidera janji, pemegang HT pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Ketentuan ini pada dasarnya memberikan hak pemegang HT untuk melaksanakan parate eksekusi, sehingga tidak perlu mendapatkan ijin dari pemberi HT dan tidak perlu ditetapkan pengadilan setempat jika debitur melanggar perjanjian. Pelaksanaan eksekusi dapat langsung dilakukan Pemegang HT dengan mendatangi Kepala Kantor Lelang untuk memulai lelang atas objek HT yang bersangkutan. Melalui parate eksekusi, obyek HT dijual atas kewenangan sendiri dalam pelelangan umum tanpa proses penggugatan di pengadilan.<sup>27</sup>

Hak milik menandai kepemilikan atas tanah sebagai halnya tercantum pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 (1) UUPA berikut: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Ayat (2) pasal terkait menyebutkan terdapat beberapa sifat hak milik, yaitu dapat dipindahtangankan serta juga dapat diwariskan jika pemegang hak milik meninggal dunia, sehingga tidak ada batasan terkait periode waktu kepemilikannya. Hak milik bersifat terkuat dan menduduki posisi teratas dibandingkan dengan hak lainnya (sebagai contoh adalah hak pakai serta juga hak guna bangunan). Sifat dari hak milik adalah terpenuh, sehingga pemegangnya berhak memanfaatkan tanah tersebut sesuai keinginannya.<sup>28</sup> Hak milik juga memiliki fungsi sosial (Pasal 6 UUPA), dimana dapat dimanfaatkan dengan mempertimbangkan kepentingan pemerintah dan masyarakat.<sup>29</sup>

Ketiga sifat tersebut tidak dapat diartikan sebagai hak absolut yang tidak memiliki limit dan tidak dapat diusik, karena sifat-sifat tersebut hanya berfungsi untuk membedakan dan menegaskan bahwa hak milik berada pada posisi lebih dominan jika dikomparasikan pada hak atas tanah lainnya. UUPA pun membunyikan bahwa hak milik atas tanah bersifat primer yang artinya dapat dikuasai dalam kurun waktu yang lama dan dapat berpindah tangan. Selain hak tersebut, hak lain yang memiliki sifat primer di antaranya adalah hak pakai, hak guna bangunan, ataupun hak guna bangunan.

Pada dasarnya, hak milik yang dipegang pemilik hak atas tanah sangat luas kekuasaannya dan serupa dengan kewenangan negara, yang dapat memberikan kekuasaan bagi pemegang haknya untuk menambahkan hak lain di atas tanah tersebut, seperti hak guna bangunan, hak pakai, terkecuali hak guna usaha. Namun, kekuasaan tersebut harus selaras dengan Pasal 6 UUPA yang menegaskan fungsi sosial hak atas tanah. UUPA Pasal 25 pun menjelaskan bahwa hak milik dapat digunakan sebagai garansi dalam pembayaran utang dengan dibebani HT. Demi mendukung program pembangunan, termasuk juga dalam mengutamakan keinginan publik, dapat dilakukan pengalihan hak atas tanah dalam hal proses jual beli, perjanjian pemindahan hak, tukar menukar, penyerahan hak, lelang,

---

<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini.

<sup>28</sup> Gunawan Widjaja Kartini Muljadi, *"Hak-Hak Atas Tanah"* (Jakarta: Kencana, 2007).

<sup>29</sup> Darwin Ginting, *"Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis"* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

pelepasan hak, hibah, serta cara apapun lainnya dimana mendapat persetujuan pihak lain selain pemerintah. Secara lebih khusus, pengalihan berupa jual beli, tukar-menukar, atau hibah wajib dilakukan sepengetahuan PPAT. Tetapi, PPAT tidak dapat bertanggung jawab terkait pembebanan hak tanggungan dan perjanjian kreditnya, jika pelanggaran terjadi di antara pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, karena PPAT tidak memiliki tanggung jawab atas isi akta yang disusunnya.

Berdasarkan Pasal 27 UUPA, sifat hak milik yang dapat diwariskan dapat dihapuskan jika aset tanah tersebut ditarik negara karena pencabutan hak atas Pasal 18 dan karena ditelantarkan sesuai ketentuan Pasal 21 (3) dan 26 (2), atau karena tanahnya telah dihancurkan. Proses penghapusan hak milik atas tanah harus didaftarkan dalam Buku Tanah melalui Kantor Pertanahan<sup>30</sup> sebagaimana ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang “Pendaftaran Tanah”.

Pada prinsipnya hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat serta terpenuh,<sup>31</sup> namun hak milik juga tidak bersifat mutlak, hak milik dapat dibatalkan. Telah diuraikan dalam bab sebelumnya, terhadap kepemilikan atas tanah dapat dilakukan pembatalan, yaitu pembatalan secara langsung dan pembatalan tidak langsung. Yang menjadi pokok pembahasan kajian ini adalah akibat adanya pembatalan tidak langsung terhadap kepemilikan tanah yang menjadi objek HT. Pembatalan tersebut dilakukan pemilik tanah melalui Pengadilan Negeri untuk membatalkan akta jual beli dimana dijadikan dasar peralihan objek tanah tersebut, untuk selanjutnya dilaksanakan upaya hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan SHM yang telah dijadikan objek HT. Gugatan pembatalan ini termasuk Sengketa TUN, karena hal yang menjadi sengketa adalah Keputusan TUN, sehingga permohonan gugatan pembatalan disampaikan kepada Badan atau Pejabat TUN yang mengeluarkan sertifikat (BPN), atau dapat disampaikan pula pada Pengadilan TUN.<sup>32</sup>

Upaya hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah telah membuahkan hasil, dimana Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan dari pemilik tanah, sehingga tanah objek sengketa dibatalkan peralihannya, sehingga kembali menjadi milik pemilik awalnya. Dikabulkannya gugatan tersebut, tentu menimbulkan akibat hukum, terutama terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang telah terjadi. Pada tahap di Pengadilan Negeri yang dijalani hingga kasasi di Mahkamah Agung, hakim telah mempertimbangkan bahwa prose jual-beli terhadap tanah objek sengketa adalah terbukti tidak sah, karena jual beli dilakukan terhadap harta gono gini. Hal tersebut sebagaimana putusan No. 213/Pdt.G/1993/PN.BDG/BANT *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 415/PDT/1994/PT.BDG *jo*. Putusan Mahkamah Agung No. 1905 K/Pdt/1996.

---

<sup>30</sup> Khilma Aziz Wakhidatus Saadah, “Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan.”, *Jurnal: Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* Volume 5, no. Nomor 1 (2020): hlm: 131-138. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>

<sup>31</sup> Kiki Rizki, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”, *Aktualita* 3, no. 1 (2020), <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/aktualita/article/view/6763/pdf>.

<sup>32</sup> Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani, “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”, *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 79–83, <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83>.

Atas dasar pertimbangan itu pula, jual beli terkait diputuskan batal demi hukum. Dengan kondisi jual beli dimana telah dinyatakan batal demi hukum, objek sengketa yang telah dijadikan agunan kredit juga menjadi tidak berkekuatan hukum. Selanjutnya pemilik tanah melakukan upaya hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana putusan No. 36/G/2003/PTUN-BDG Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 270/B/2003/PT.TUN.JKT, yang pada intinya menyatakan batal sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa. Adapun terhadap putusan-putusan di atas, bank selaku kreditur tidak melakukan upaya hukum hingga putusan-putusan telah berkekuatan hukum tetap.

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

Dalam kasus yang diangkat, yaitu sebagaimana pada putusan Mahkamah Agung No: 1905 K/PDT/1995, putusan tersebut bersifat *declaratoir*, yaitu putusan yang diberikan hakim dengan amar yang menegaskan keadaan atau kedudukan yang sah menurut hukum<sup>33</sup>, dimana akan diputuskan hukum tertentu yang dipermohonkan penggugat ada atau tidak, dengan tidak mempertimbangkan hak atas prestasi tertentu, sehingga putusan ini bersifat murni tidak membutuhkan usaha pemaksa, karena memiliki efek hukum tanpa bantuan pihak lawan dan kekuatan mengikat.<sup>34</sup> Sedangkan putusan Pengadilan Tata Usaha Bandung No. 36/G/2003/PTUN-Bandung bersifat *condemnatoir* atau diberikan hakim dengan amar yang bersifat menghukum. Jenis hukuman kasus perdata pada umumnya tidak sama dengan kasus pidana, yaitu dalam bentuk kewajiban pelaksanaan atau pemenuhan prestasi yang dibebankan pada pihak terhukum, dimana prestasi tersebut berupa memberi, berbuat, atau tidak berbuat.<sup>35</sup>

Ada beberapa peristiwa hukum yang terjadi dan melibatkan beberapa pihak, diantaranya pembatalan hak milik atas tanah dan pembatalan jaminan HT yang diletakkan di atasnya, peristiwa hukum yang terjadi terhadap pemilik tanah, serta kedudukan pemilik tanah yang sebelumnya kehilangan hak atas tanah, kini memperoleh kembali hak atas tanah miliknya. Hal tersebut tentunya harus diikuti dengan adanya penerbitan sertifikat hak milik atas tanah miliknya. Selanjutnya terhadap debitur bank, kedudukan debitur bank yang telah dibatalkan hak milik atas tanahnya, berarti bahwa dirinya kehilangan hak untuk memanfaatkan tanah. Di sisi lain, debitur bank ini hingga kini masih memiliki kewajiban terhadap kredit yang belum diselesaikan. Peristiwa hukum yang terjadi terhadap bank, bank merupakan kreditur terhadap kredit yang diajukan oleh debiturnya. Dengan kedudukannya tersebut, bank tentunya berhak atas pelunasan kredit. Selain daripada itu, bank juga selaku pemegang HT atas tanah objek sengketa. Pasca

---

<sup>33</sup> M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan" (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, "Hukum Acara Perdata Indonesia" (Liberty Jogjakarta, 2009).

<sup>35</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

diterbitkannya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap, tentunya bank telah kehilangan hak atas jaminan hak yang tanggungan yang dipegangnya. Ini disebabkan karena jaminan HT tersebut telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Namun disatu sisi, bank hingga kini masih menguasai sertifikat hak milik terhadap tanah objek sengketa, walaupun telah dibatalkan. Dan yang paling terakhir adalah peristiwa hukum yang terjadi pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), institusi ini sebagai badan yang memiliki otoritas pada aspek pertanahan di Indonesia, adalah pihak berkaitan erat dengan adanya putusan yang membatalkan kepemilikan hak atas tanah.<sup>36</sup> Tindakan Badan Pertanahan Nasional berpengaruh terhadap kepastian hukum para pihak yang menjadi pihak sebagai putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Problematika pertanahan pada dasarnya cukup kompleks karena fakta adanya kebutuhan manusia akan tanah yang terus naik sesuai juga dengan peningkatan laju pertumbuhan dan pembangunan, sedangkan apabila dilihat dari segi jumlah, luasan tanah yang tersedia tidak mengalami penambahan.<sup>37</sup>

Adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, membuat para pihak yang terlibat juga menerima akibat hukum untuk menjalankan putusan pengadilan tersebut. Bank tentu kehilangan hak atas jaminan objek HT yang dipegangnya. Hal ini senada dengan putusan pengadilan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dimana menyebutkan bahwa: “Menyatakan akta hipotik No. 101/89/Bdg/1991 tanggal 22 januari 1991 tidak mempunyai kekuatan hukum;” dengan adanya amar putusan tersebut, PT. Bank Bali Cabang Bandung tidak dapat melakukan eksekusi guna pelunasan kredit terhadap HT yang dipegangnya. Terhadap SHM atas tanah objek sengketa yang berada pada penguasaan bank juga tidak dapat dilakukan perbuatan hukum apapun, mengingat sertifikat hak milik itu juga telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Tata usaha Bandung.

Ketika perjanjian kredit dilakukan, bank memiliki posisi sebagai kreditur konkuren yang hanya diberikan jaminan secara umum menurut Pasal 1131 serta Pasal 1132 *Burgelijk Wetboek* (BW), dimana meskipun tidak tercantum pada perjanjian kedua belah pihak, jaminan ini tetap mengikat jika debitur wanprestasi. Konsep dan definisi cidera janji (wanprestasi) adalah kesalahan yang dilakukan penerima kredit yang tidak sanggup memenuhi prestasi dalam perjanjian, atau kelalaian yang dilakukan penerima kredit baik dalam memenuhi kewajibannya dalam melunasi utang ketika sudah siap untuk ditagih, maupun tidak memenuhi perjanjian pokok dan penjaminannya sebelum utangnya siap ditagih.<sup>38</sup> Keberadaan HT menjadikan bank kreditur preferen, dimana bank pemegang HT memiliki “kedudukan yang diutamakan” yang memiliki hak preferensi terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).<sup>39</sup> Hal ini dapat diartikan bahwa pemberi pinjaman diberikan prioritas pengumpulan pembayaran pinjaman dari

---

<sup>36</sup> Maissy T. P. Dotulung, “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi”, *Lex Privatum* 6, no. 1 (2018): 1–23, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/19448>.

<sup>37</sup> Sekolah Tinggi, Ilmu Hukum, and Amsir Parepare, “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah? Auliah Ambarwati 1 | Muhammad Akbar Fhad Syahril 2”, 2015. DOI: <https://doi.org/10.35315/dh.v22i1.8382>

<sup>38</sup> Apul Oloan Sipahutar et al., “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktik Pada Debitur Yang Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 144, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.

<sup>39</sup> Rachmadi Usman, “*Hukum Jaminan Keperdataan*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

hasil pelelangan jaminan yang menjadi HT. Posisi kreditur preferen baru memiliki peran didalam suatu eksekusi, jika harta benda debitur tidak mampu memenuhi seluruh hutangnya<sup>40</sup> seperti tercantum pada Pasal 1 (1), Pasal 20 (1) dan penjelasan angka 4 UUHT. Kebatalan perikatan terbagi atas kebatalan mutlak dan relatif. Kebatalan mutlak tidak harus dituntut dengan tegas yang umumnya dipicu bentuknya yang cacat, dilarang peraturan perundang-undangan, serta berlawanan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum. Sedangkan kebatalan relatif dituntut secara eksplisit dan umumnya diajukan permohonannya kepada pengadilan oleh salah satu pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, pembatalan terhadap hak tanggungan mengandung dua aspek, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan relatif (*relatief nietigheid*).<sup>41</sup> Kebatalan mutlak bagi HT dilandasi pelanggaran terhadap salah satu dari keputusan pada pemberian HT tertulis pada Pasal 12, Pasal 15 (6), Pasal 20 (4), dan Pasal 15 (a, b, dan c) UU Hak Tanggungan. Sedangkan kebatalan relatif terjadi karena terjadinya ketidakpatuhan terhadap ketentuan Pasal 1321, Pasal 1323, Pasal 1328, Pasal 1330, Pasal 1398, Pasal 1446, dan Pasal 1449 KUH Perdata ketika penyusunan dan penetapan perjanjian jaminan menggunakan HT terkait.

Pembatalan peralihan hak atas tanah yang diangkat dalam tulisan ini, berakibat bahwa debitur bank tidak bisa lagi posisinya berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah atas objek yang telah dijaminkan ke bank. Di sisi lain, perjanjian HT sebagai perjanjian *accessoir* memiliki kewajiban untuk taat dengan syarat sah nya perjanjian berdasarkan 1320 KUH Perdata. Putusan pembatalan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, membuat debitur tidak menjadi pihak yang berkuasa melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut, sehingga syarat subjektif dari perjanjian HT tidak terpenuhi. Selain itu, tanah yang menjadi objek perjanjian, juga batal kepemilikannya sebagaimana putusan Pengadilan Negeri *jo.* putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga telah sesuai menurut hukum apabila perjanjian HT dibatalkan karena telah tidak memenuhi syarat subjektif maupun objektif sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata.

Gugatan dari penggugat yang disetujui dan mendapatkan kekuatan hukum tetap, serta disertai sertifikat HT yang batal, memiliki akibat hukum yang mengharuskan untuk mengembalikan kepada semula. Hal ini mengacu pada Pasal 1265 jika HT merupakan perjanjian *accessoir*, bahwasanya “suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”, maka tanah dimana dijadikan sebagai objek jaminan wajib dikembalikan kepada keadaan semula dan dibebaskan dari pembebanan HT dan bank pemegang HT pun wajib memberikan aset tersebut kembali kepada pemberi HT.

Pembatalan HT dalam kasus yang dibahas dalam tulisan ini ada keterkaitannya dengan pembatalan perjanjian HT yang mengakibatkan pembatalan kepemilikan atas tanah, sehingga tidak terpenuhinya syarat sahnya

---

<sup>40</sup> Rachmadi Usman.

<sup>41</sup> D Rasda, M S Rahman, and B Tijjang, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. November (2021): 34–40. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>

perjanjian HT tersebut. HT disyaratkan dalam UUHT Pasal 8 ayat (1) adalah seseorang yang memiliki kewenangan. Ketika orang tersebut kehilangan kewenangan hukum, maka perjanjian pemberian HT menjadi batal. Lebih lanjut lagi, pembatalan kontrak (perjanjian) dapat diartikan bahwa perjanjian yang ada sebelumnya pun berakhir atau terhapus. Hal tersebut terjadi pula dalam kasus yang dibahas dalam tulisan ini. Adanya pembatalan terhadap perjanjian HT, maka hubungan kontraktual antara debitur dan bank selaku kreditur dalam perjanjian hak tersebut seolah tidak ada keadaannya harus dikembalikan seperti sedia kala, saat sebelum adanya perjanjian HT.

Yang dimaksudkan dengan pembatalan kontrak (perjanjian) adalah kondisi yang memberikan akibat hubungan kontraktual itu dianggap seolah tidak ada,<sup>42</sup> sehingga eksistensi kontrak berakhir atau terhapus dengan sendirinya.<sup>43</sup> Subekti menyatakan bahwa jika ada kekurangan syarat subjektif yang harus dipenuhi, maka kontrak tersebut tidak batal di mata hukum, namun salah satu pihak dapat mengajukan *cancelling*.<sup>44</sup> Ini telah didukung melalui Pasal 1266 menyatakan "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan".

Terhapusnya hak atas tanah dimana dibebani HT tidak serta merta mengakibatkan hilangnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh peminjam.<sup>45</sup> Efek pembatalan ini, yaitu posisi pemegang HT mengalami perubahan yang awalnya sebagai kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren, sehingga kreditur terkait tidak mempunyai hak jaminan yang kuat serta kepastian hukum, hal ini terkait dengan syarat akan dilunasi hutang dari peminjam. Kreditur ini tidak memiliki hak istimewa dan separatis untuk mengamankan pembayaran piutangnya.<sup>46</sup>

Bank akan kehilangan haknya sebagai pemegang HT apabila HT telah dibatalkan oleh pengadilan. Hak yang hilang diantaranya hak menjual objek hak tanggungan atas wewenang diri sendiri (Pasal 6 *jo.* Pasal 11 (2) huruf e UU Hak Tanggungan) tidak dengan *approval* peminjam kredit. Kedua, hak mendapatkan penuntasan dengan hak mendahului dari eksekusi objek hak tanggungan (Pasal 20 (1) huruf a UU Hak Tanggungan *jo.* Pasal 1133, 1134 KUH Perdata). Ketiga, hak pemisahan (separatis) dimana ketika peminjam kredit dinyatakan pailit (Pasal 21 UU Hak Tanggungan). Keempat, hak untuk menyelenggarakan perjanjian tanpa pembersihan atas objek hak tanggungan (Pasal 11 (2) huruf f UU Hak Tanggungan). Dan kelima, hak melaksanakan parate eksekusi.<sup>47</sup>

Berdasarkan uraian di atas, telah jelas bahwa akibat hukum adanya pembatalan HT bagi setiap pihak yang berperkara, meliputi pemilik tanah, debitur bank, bank selaku pemegang HT, maupun Badan Pertanahan. Selain itu pada tahun 2020 telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala

---

<sup>42</sup> Rendy Saputra, "Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia" (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016).

<sup>43</sup> Rendy Saputra.

<sup>44</sup> Subekti, "Hukum Perjanjian" (Jakarta: Intermasa, 1979).

<sup>45</sup> Adrian Sutedi, "Hukum Hak Tanggungan" (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

<sup>46</sup> Adrian Sutedi.

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, "Perjanjian Kredit Bank" (Bandung: Alumni, 1978).

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang “Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”. Kasus pertanahan sendiri yaitu sengketa, konflik, maupun perkara tanah dimana dapat diteruskan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan disesuaikan dengan kekuasaannya untuk memperoleh pengurusan dan penanganannya sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>48</sup> Berdasarkan aturan hukum tersebut, secara spesifik pada Pasal 29 ayat (1), sangat dimungkinkan untuk dilakukan pembatalan produk hukum yang dalam hal ini merupakan sertifikat hak milik (walaupun di atasnya telah diletakkan HT), dengan alasan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dari pelaksanaan putusan pengadilan dan telah memiliki kekuatan hukum tetap. Selanjutnya pada ayat (2) juga dipertegas bahwa sebelum dilakukan pembatalan dengan alasan ketidaksempurnaan secara administrasi dan/atau yuridis, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kekuasaannya menginformasikan pemegang hak atas tanah dan HT tentang produk hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah yang dibebani dengan HT.

Pasal 41 Permen Agraria tersebut juga menyebutkan “dalam hal hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibatalkan dibebani HT maka HT batal jika: a. dinyatakan oleh pengadilan dalam Perkara yang menempatkan pemegang HT sebagai pihak; b. dinyatakan dalam putusan pengadilan dalam Perkara yang tidak menempatkan pemegang HT sebagai pihak”. Mengacu peraturan tersebut, memperkuat dasar hukum adanya pembatalan hak tanggungan yang terjadi dikarenakan adanya pembatalan sertifikat kepemilikan atas tanah. Adapun prosedur dan tata cara pembatalan sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut diatur pula dalam Permen yang sama. Sekalipun bank yang berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan tidak dilibatkan dalam perkara yang diajukan pengadilan, berdasarkan Permen tersebut Kementerian atau Kantor Wilayah ATR/BPN menginformasikan pemegang hak tanggungan terkait putusan pengadilan yang menyatakan batalnya hak atas tanah yang dibebani HT tetapi masih ada kesempatan untuk melakukan upaya hukum. Jika telah diinformasikan tetapi pemegang HT tidak mengambil upaya hukum, putusan pengadilan akan membatalkan hak atas tanah dan HTnya. Artinya, bahkan ketika bank pemegang HT tidak dijadikan pihak dalam perkara yang diajukan ke pengadilan, bank juga perlu untuk mengambil langkah upaya hukum untuk mempertahankan hak nya terhadap HT yang dipegangnya.

Pembatalan tersebut akan berakibat terhadap pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang menimbulkan kerugian bagi kreditur. Pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini, telah diuraikan bahwa bank kehilangan hak istimewa pemegang jaminan HT yang pada awalnya disediakan untuk mengamankan pemberian pinjaman dari bank, sehingga hak mendapatkan kembali seluruh pembayaran pinjaman dari debitur akan kehilangan kepastian hukumnya.

Perlindungan hukum bagi bank tertulis dalam Pasal 1131 KUH Perdata atas pembatalan hak tanggungan tersebut, yaitu dengan mengalihkan jaminan hak tanggungan menjadi jaminan secara umum. Pasal 1131 tertulis secara eksplisit

---

<sup>48</sup> AAI Puspawati, “Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan”, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 21 (2022): 60–69, <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1723>.

bahwa “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur”. Dalam praktiknya, pembayaran kredit melalui jaminan umum memiliki tahapan yang cukup rumit, karena bank harus melancarkan gugatan tambahan yang disertai keterangan penyitaan (Pasal 226 dan Pasal 227 HIR) ke Pengadilan Negeri, didahului perkara wanprestasi debitur atas pelunasan piutang kreditur. Upaya hukum tersebut guna memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya. Gugatan wanprestasi harus disertai dengan penyitaan terhadap harta, baik harta bergerak ataupun tidak bergerak, dimana hal ini dimiliki debitur sehingga harapannya barang yang disita tidak bisa dialihkan kepemilikannya pada pihak lain.

#### **4. PENUTUP**

Hak tanggungan dimana telah ditetapkan tidak berkekuatan hukum oleh putusan Pengadilan akan memiliki dampak hukum terhadap kedudukan dan kewajiban bank yang berperan sebagai pemegang hak tanggungan. Bank selaku pemberi kredit akan kehilangan posisinya sebagai kreditur preferen. Hal ini juga akan berpengaruh kepada pembatalan perjanjian pemindahtanganan hak atas tanah yang berimplikasi pada batalnya perjanjian hak tanggungan, mengingat objek perjanjiannya menjadi tidak memenuhi syarat sah perjanjian tersebut. Hubungan kontraktual antara debitur dan bank selaku kreditur dalam perjanjian hak tersebut dianggap tidak ada sehingga keadaannya harus dikembalikan seperti semula, saat sebelum adanya perjanjian hak tanggungan yang dibatalkan karena tidak sesuai dengan syarat subjektif maupun objektif yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu, bank pun akan kehilangan hak penjualan objek hak tanggungan atas wewenangnya, tanpa perlu mendapatkan pengesahan dari pihak debitur, hak mendapatkan pembayaran kredit dari hasil penjualan objek yang menjadi hak tanggungan, hak separatis dari objek hak tanggungan ketika debitur mengalami kebangkrutan atau kepailitan, hak selaku kreditur pertama yang melakukan perjanjian tidak ada pembersihan terhadap objek hak tanggungan, serta hak untuk melakukan parate eksekusi.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Ghoni. “Implementasi Penyelesaian Hukum Atas Eksekusi Jaminan Dalam Perbankan Syariah”. *Jurnal Ius Constituendum* 1, no. 2 (2016). DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v1i2.551>
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Cet 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- . *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Ali, Mirza Mar, Muhammad Rafli Alghifari, and Priliyani Nugroho Putri. “Padjajaran Law Review Analysis of Legal Protection for Creditors Holding Mortgage Guarantees Against Cancellation of Rights Certificates Being Encumbered by Mortgage Rights by the Court Padjajaran Law Review Undang-Undang Dasar Negara Republik Benda-Ben” 10 (2022): 1–10.
- Amiruddin & Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Cet 10. Raja Grafindo Persada, 2018.

- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Christy, Evie, Wilsen Wilsen, and Dewi Rumaisa. “Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 2 (2020): 323–44. <https://doi.org/10.24815/kanun.v22i2.14909>.
- Darwin Ginting. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Dotulung, Maissy T. P. “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi”. *Lex Privatum* 6, no. 1 (2018): 1–23.
- Etty Mulyati. *Kredit Perbankan : Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*. Cet 1. PT. Refika Aditama, 2016.
- Gandawidura, Yogi Gantika, and Hak Tanggungan. “Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi”, no. 21 (2019): 73–86.
- Gayatri, Ni Made Silvia, I Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”. *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 79–83. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83>.
- Hidayat, Rahmat, and Soegianto Soegianto. “Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan”. *Jurnal USM Law Review* 2, no. 2 (2019): 288. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>.
- Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. *Notaire* 3, no. 1 (2020): 151. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i1.17536>.
- Jayanti, Offi, and Agung Darmawan. “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 20, no. 3 (2018): 457–72. <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11830>.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Kiki Rizki. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”. *Aktualita* 3, no. 1 (2020).
- Lastuti Abubakar, Tri Handayani. “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank”. *Rechtidee* 13, no. 1 (2018): 1–8. DOI: <https://doi.org/10.21107/ri.v13i1.4032>
- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1978.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Citra Aditya, 1996.
- Mulyati, Etty, and Fajrina Aprilianti Dwiputri. “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-*

- An 1, no. 2 (2018): 134. <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.112>.
- Natalia, Titie Syahnaz. “Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya* 16, no. 3 (2019): 153–63. <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>.
- Nugrohandhini, Dwi, and Etty Mulyati. “Debitor Cidera Janji . Banyak Digunakan Dengan Pertimbangan Lebih Memberikan Rasa Aman ( Secured ) Karena Nilai Mengingat Pentingnya Kedudukan Lembaga Jaminan Dalam Mendukung Dana Perkreditan Maka Sudah Semestinya Pemberi Dan Penerima Kredit Serta Pihak L” 4, no. 114 (2019). <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>.
- Pasaribu, Puspa, and Eva Achjani Zulfa. “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan”. *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535. <https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.
- Prakasa, F, MA Zuhir, H Adriansyah - Recital Review, and Undefined 2020. “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibeberatkan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)”. *Online-Journal.Unja.Ac.Id* 2, no. 1 (2020): 39–53. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.
- Puspawati, AAI. “Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan”. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 21 (2022): 60–69. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1723>.
- Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Rasda, D, M S Rahman, and B Tijjjang. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. November (2021): 34–40. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>
- Rendy Saputra. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016.
- Saadah, Khilma Aziz Wakhidatus. “Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan”. *Jurnal: Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* Volume 5, no. Nomor 1 (2020): hlm: 131-138. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>
- Sipahutar, Apul Oloan, Zaenal Arifin, Kukuh Sudarmanto, and Diah Sulistyani Ratna Sediati. “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Praktik Pada Debitur Yang Wanprestasi”. *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 144. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4254>.
- Siregar, Nur Rizki, Mohamad Fajri, and Mekka Putra. “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi Legal Review of Executional Powers Against Applications for Execution of Mortgage Rights on Default Debtors Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah ” 5, no. 1 (n.d.): 128–43. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>
- Soegiarto, Diah Sulistyani R S, Muhammad Junaid. “Eksekusi Jaminan Fidusia

- Dalam Kajian Undang- Execution of Fidusial Guarantee in Law Number 42 of 1999 Concerning Fidusial Guarantee”. *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. Nomor 2 (2019): 213. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, 1986.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1979.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty Jogjakarta, 2009.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Tinggi, Sekolah, Ilmu Hukum, and Amsir Parepare. “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah? Aulia Ambarwati 1 | Muhammad Akbar Fhad Syahril 2”, 2015. DOI: <https://doi.org/10.35315/dh.v22i1.8382>
- Wicaksono, H S, Y Yuliani, and M A Rivaldy. “Implementasi Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan”. *Perspektif* 27 (2022): 180–90. <http://www.jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/837>.
- Widjaja, Angela Melani, Vincentius Gegap Widyantoro, Elsa Indira Larasati, Lavenia Nadya Irianti, Raden Ajeng, and Cendikia Aurelie. “Tanggung Gugat Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Akan Ada Berupa Gedung”. *Jurnal Mercatoria* 13, no. 2 (2020): 106–17. DOI: [10.31289/mercatoria.v13i2.3741](https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3741)