

Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pasca Musnahnya Objek Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Kepailitan

Made Bhisma Abidharma Merada¹, Gde Made Swardhana²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: bhismabidharma@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: gmswar@yahoo.com

Info Artikel

Masuk : 17 Januari 2024

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords :

Creditor Position, Mortgage Rights, Mortgage Rights Objects Destroyed

Kata kunci:

Kedudukan Kreditur, Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan Musnah

Corresponding Author:

Made Bhisma Abidharma Merada, E-mail:

bhismabidharma@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2024.v09.i01.p14

Abstract

This research aims to understand the position of creditors holding mortgage rights from the perspective of bankruptcy law after the object of the mortgage rights they hold has been destroyed. This scientific article is normative legal research. In an effort to answer the problems in this research, a conceptual approach and a statutory approach were used. Based on the research conducted, it was found that the destruction of the object of mortgage rights resulted in the abolition of mortgage rights so that the mortgage rights certificate that had been issued lost its executorial power. However, debtors cannot be separated from their obligations to pay off their debts to creditors. Apart from that, creditors holding mortgage rights who were originally separatist creditors have had their position degraded to become concurrent creditors because they have lost their material collateral as a result of the deletion of mortgage rights.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk memahami kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan dari perspektif hukum kepailitan pasca objek hak tanggungan yang dipegangnya musnah. Artikel ilmiah ini merupakan normatif legal research. Sebagai upaya menjawab permasalahan pada penelitian ini digunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan diperoleh bahwa musnahnya objek hak tanggungan menyebabkan hapusnya hak tanggungan sehingga sertifikat hak tanggungan yang telah terbit kehilangan kekuatan eksekutorialnya. Namun debitur tidaklah dapat terlepas dari kewajiban untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur. Lain dari pada itu kreditur pemegang hak tanggungan yang awalnya sebagai kreditur separatis kedudukannya terdegradasi menjadi kreditur konkuren karena kehilangan jaminan kebendaannya akibat hapusnya hak tanggungan.

I. Pendahuluan

Pilihan alternatif pembiayaan untuk mendukung kegiatan ekonomi masyarakat umumnya bertumpu pada fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh lembaga perbankan. Berbagai bentuk fasilitas pembiayaan yang disediakan oleh bank diantaranya adalah Kredit Usaha, kredit untuk rumah dan lain sebagainya. Penyaluran pembiayaan ini sangat membantu untuk mendorong perputaran roda perekonomian masyarakat. Kegiatan kredit yang berjalan lancar dan rendahnya angka kredit macet menunjukkan bahwa kondisi ekonomi berada dalam keadaan baik. Pada dasarnya pertambahan utama penyaluran kredit yang dilakukan oleh perbankan adalah adanya rasa percaya dari bank bahwa debiturnya memiliki kemampuan untuk melunasi kredit yang disalurkan oleh bank sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan yang ada. Kepercayaan kreditur terhadap debiturnya muncul melalui proses *screening* berdasarkan prinsip 5C. Prinsip 5 C terdiri dari:

1. *Character*: Karakter atau kepribadian nasabah.
2. *Capacity*: Kecakapan nasabah dalam melakukan pengelolaan kegiatan usaha yang diberikan kredit.
3. *Capital*: Kecukupan modal yang dimiliki debitur untuk menjalankan kegiatan usahanya.
4. *Collateral*: keadaan dan nilai dari agunan yang diberikan debitur kepada kreditur.
5. *Condition*: Proyeksi bisnis dan kestabilan finansial debitur.¹

Jika hasil *screening* calon debitur mendapat hasil yang baik, maka timbullah rasa percaya dari bank terhadap debiturnya bahwa debitur akan mau dan sanggup melaksanakan kewajibannya untuk membayar kredit setiap bulannya. Bilamana kreditur melakukan kewajibannya tepat waktu maka proses kredit akan berjalan lancar. Hasil *screening* yang baik ini lah yang sesungguhnya menjadi jaminan pokok dari sebuah kredit.

Kredit yang disalurkan biasanya tidak hanya bertumpu dengan adanya jaminan pokok, namun sering kali juga disertai dengan jaminan tambahan. Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah merupakan salah satu bentuk yang banyak dipilih Masyarakat dalam penyertaan agunan sebuah kredit sebagai jaminan tambahan. Selain itu pihak Bank juga lebih mudah menerima jaminan kredit berupa tanah. Karena tanah memenuhi kriteria dari jaminan yang baik. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Munir Fuady, kriteria mengenai jaminan yang baik yang diantaranya adalah nilai dari jaminan yang relatif meningkat serta mudah untuk dilakukan penilaian.² Tanah memenuhi kriteria tersebut, hingga saat ini tanah masih dianggap sebagai investasi jangka panjang yang menguntungkan. Penilaian terhadap harga tanah juga terbilang mudah berdasarkan wilayah, peruntukan, dan aksesibilitasnya.

Kreditur selaku pemegang hak tanggungan mempunyai posisi yang terbilang aman, karena kreditur tersebut memiliki kedudukan atau posisi yang lebih diutamakan ketimbang kreditur-kreditur yang lain. Karena utang dengan jaminannya berupa hak tanggungan haruslah lebih dulu memperoleh pelunasan yang berasal dari hasil penjualan

¹ Subagio, D.T. (2018). Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar), Surabaya: UWKS Press, h.149

² Fuady, M. (2013). Hukum Jaminan Hutang, Jakarta: Erlangga, h. 95

objek hak tanggungan.³ Selain itu, adanya pengaturan khusus tentang Hak Tanggungan, pada prinsipnya tidak hanya mengamankan posisi kreditur selaku pemegang hak tanggungan, tetapi juga memuat ketentuan-ketentuan yang dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemberi hak tanggungan atau debitur.

Perikatan tentang utang piutang biasanya didahului dengan pembuatan perjanjian kredit yang pada pokoknya memuat tentang besaran pinjaman, bunga tenor kredit, cara-cara pembayaran dan juga agunan. Perjanjian kredit yang agunannya berupa tanah, akan diikuti dengan pembuatan perjanjian tambahan tentang pembebanan Hak Tanggungan untuk kemudian dikeluarkanlah sebuah sertifikat Hak Tanggungan.⁴ Terbitnya sertifikat hak tanggungan memberikan keutamaan bagi kreditur sehingga kedudukannya dalam hukum kepailitan menjadi kreditur separatis.

Kreditur separatis merupakan pihak yang mempunyai kedudukan terpisah dari kreditur lainnya. Sehingga kreditur separatis bisa melakukan eksekusi atas jaminannya sendiri seperti tidak terjadinya proses kepailitan. Kedudukan ini menguntungkan kreditur, karena pada prinsipnya kreditur separatis dapat memperoleh pelunasan kredit melalui lelang barang jaminan tanpa perlu terlibat dalam proses kepailitan. Meskipun kreditur yang memegang hak tanggungan kedudukannya terbilang aman selaku kreditur separatis. Namun ada beberapa keadaan yang tetap perlu dipertimbangkan untuk diantisipasi oleh kreditur yang memegang hak tanggungan. Seperti misalnya tanah dibebankan hak tanggungan bisa saja musnah karena berbagai faktor alam. Seperti misalnya gempa bumi, erosi, abrasi maupun longsor. Kondisi iklim yang semakin tidak menentu, menyebabkan tanah musnah bukanlah suatu hal yang baru lagi, terlebih lagi di daerah pesisir. Seperti yang terjadi di kawasan pesisir Banjar Pebuahan, Banyu Biru, Negara, Bali yang hingga akhir Tahun 2022 telah ada sedikitnya 70 unit rumah yang rusak akibat abrasi.⁵ Selain itu kasus tanah longsor akibat abrasi juga menggerus luas bidang tanah beberapa villa di kawasan Pantai Balangan pada bulan Mei 2023.⁶ Kendati demikian tanah di pesisir khususnya dikawasan pariwisata masih memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sehingga masih menjadi alternatif yang dipilih untuk menjadi jaminan kredit.

Hilangnya bidang tanah yang dibebankan hak tanggungan, menyebabkan hilangnya pula objek dari perjanjian pembebanan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), eksistensi dari sebuah objek merupakan syarat objektif pada sebuah perjanjian. Tidak ada atau musnahnya

³ Muchtar, A. (2018). Eksistensi Dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Keadilan*, 5(2):49, 42-57. DOI: <https://doi.org/10.59635/jihk.v5i2.117>

⁴ Intansari, M., & Putra, I. M. W. (2017). Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*. 5(2): 2, 1-7

⁵ Abrasi di Pesisir Pebuahan Jembrana Bali Rusak 70 Rumah", <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20221101223339-20-868279/abrasi-di-pesisir-pebuahan-jembrana-bali-rusak-70-rumah>., diakses 20 September 2023

⁶ Tebing Vila Irwan Mussry di Bali Longsor, Maia Estianty Ungkap Kondisinya, <https://seleb.tempo.co/read/1729715/tebing-vila-irwan-mussry-di-bali-longsor-maia-estianty-ungkap-kondisinya>, diakses 20 September 2023

suatu objek perjanjian menyebabkan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum.⁷ Maka, sertifikat hak tanggungan yang dipegang oleh krediturpun menjadi kehilangan kekuatannya. Meskipun perikatan tentang utang piutang antara kreditur dan debitur masih berlangsung, namun tidak adanya objek jaminan membuat *bargaining position* kreditur menjadi lebih lemah di hadapan debitur. Sehingga secara faktual debitur yang nakal sulit dituntut untuk memenuhi kewajibannya membayar utang. Untuk memahami kondisi ini, perlu dilakukan analisis lebih lanjut mengenai bagaimana kedudukan kreditur yang objek hak tanggungannya musnah akibat bencana alam. Sehingga kreditur pada keadaan tersebut masih dapat menuntut debitur untuk melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya. Maka berdasarkan latar belakang dapat diulas lebih mendalam dalam dua rumusan masalah yaitu (1) Bagaimanakah akibat hukum musnahnya objek hak tanggungan? Dan (2) Bagaimanakah Kedudukan Kreditur Pasca Musnahnya Objek Hak Tanggungan Menurut Hukum Kepailitan?. Penelitian ini dilangsungkan dengan tujuan untuk memahami dan melakukan analisis tentang akibat hukum musnahnya objek hak tanggungan dan kedudukan kreditur pasca musnahnya objek hak tanggungan berdasarkan hukum kepailitan.

Penelitian terdahulu karya I Gde Anrizmadha dan I Gusti Agung Mas Rwa Jayantari pada tahun 2022, berjudul “Kedudukan Masyarakat Hukum Adat Dalam Proses Hak Tanggungan Yang Objeknya Bersumber Dari Tanah Ulayat”.⁸ Dalam penelitian itu berfokus untuk melakukan analisis perihal kedudukan masyarakat adap pada proses pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah adadat. Selain itu penelitian tersebut juga membahas mengenai ketentuan perundangan yang menjadi dasar dalam pembebanan hak tanggungan yang dilakukan di atas tanah masyarakat adat yang merupakan tanah ulayat. Penelitian lainnya adalah “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan”⁹ yang ditulis oleh Ariel Doni Dharmawan dan Maryanto Maryanto. Artikel tersebut secara khusus membahas tentang kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan bilamana objeknya mengalami kemusnahan serta mengulas tentang perlindungan hukum terhadap krediturnya yang diperoleh melalui penerapan prinsip kehati-hatian pada proses penyaluran kredit di Kabupaten Grobogan. Penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Hapusnya Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan”¹⁰ milik I Dewa Gede Arie Kusumaningrat I pada pokoknya membahas mengenai perlindungan hukum yang didapatkan oleh kreditur melalui perjanjian kredit yang telah antara debitur dan kreditur, meskipun dikemudian hari agunan berupa tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan menjadi musnah. Penelitian-penelitian tersebut jelaslah berbeda dengan penelitian ini, sebab fokus

⁷ Amrin, R. N., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., & Maulida, G. C. (2022). Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam. *Tunas Agraria*, 5(1):65, 65-76. DOI: <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>

⁸ Anrizmadha, I Gde., I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari. (2022). Kedudukan Masyarakat Hukum Adat Dalam Proses Hak Tanggungan Yang Objeknya Bersumber Dari Tanah Ulayat. *Acta Comitatus*, 7(3): 385. 385-399. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i03.p4>

⁹ Dharmawan, A. D., & Maryanto, M. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan. *Jurnal Akta*, 5(1): 167, 167-178. DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2545>

¹⁰ Kusumaningrat, I. D. G. A. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Hapusnya Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan, 4(2): 251, 251-260, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p08>

permasalahan yang dianalisis pada artikel ini adalah mengenai akibat hukum dan kedudukan seorang kreditur bilamana objek hak tanggungan yang dipegangnya musnah ditinjau dari perspektif hukum kepailitan.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipilih tentu sangatlah menentukan hasil yang didapat dari suatu riset tidak terkecuali riset di bidang hukum. Artikel ilmiah ini menggunakan metode *normative legal research* menganalisis serta membahas persoalan hukum yang hendak dikaji.¹¹ Riset ini menggunakan pendekatan berupa *statute approach* dan juga *conceptual approach* guna menganalisis ketentuan yang berlaku.¹² Bahan hukum yang digunakan artikel ilmiah ini terdiri dari bahan hukum primer berupa “Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah” (selanjutnya disebut UU 4/1996) serta “Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang” (Selanjutnya disebut UU Kepailitan). Selain itu digunakan pula bahan hukum sekunder yang didapatkan dari berbagai macam literatur terkait dengan topik yang dianalisis. Berbagai bahan hukum yang sudah dikumpulkan lalu dilakukan analisis dengan metode preskriptif analitis, melalui proses analisis terhadap bahan hukum terkait persoalan yang dikaji dengan bertolak dari teori hukum yang sifatnya masih umum guna mengelaborasi analisis terhadap persoalan yang ada melalui rujukan yang berasal dari peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Akibat Hukum Musnahnya Objek Hak Tanggungan

Agunan yang kerap dipilih dalam suatu perjanjian kredit adalah jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan dengan pembebanan hak tanggungan. Dapat dipahami jika Hak Tanggungan ialah pembebanan suatu hak atas jaminan terhadap suatu hak atas tanah beserta maupun tidak beserta dengan berbagai benda lainnya yang menjadi jaminan yang melekat dengan tanah yang dimaksud.¹³ Jenis Hak atas tanah tertentu bisa dilakukan pembebanan hak tanggungan terhadapnya diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta hak pakai di atas tanah negara. Pihak yang memegang hak tanggungan mendapatkan kedudukan yang lebih diutamakan untuk memperoleh pembayaran lunas atas piutang miliknya jika terjadi proses eksekusi melalui lelang ataupun di luar lelang kepada objek hak tanggungan.¹⁴ Nilai utang yang dibebankan terhadap suatu objek hak tanggungan biasanya tidak melebihi nilai ekonomis dari tanah dan bangunan tersebut. Sehingga jika perlu dilakukan eksekusi

¹¹Jonaedi Efendi, S. H. I., S. H. Johnny Ibrahim, and M. M. Se. (2018). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media, h. 130.

¹²Muhaimin, M. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Dalam S. Dr. Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram University Press*, h. 56

¹³Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Malang: Sinar Grafika (Bumi Aksara), h. 6

¹⁴Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas dan Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, Implementasi Objek Jaminan Kredit, *Jurnal Notarius*, 13(2): 668, pp. 667-681, DOI: <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31087>

terhadap objek jaminan tersebut, hasil penjualannya bisa mencukupi untuk melunasi atau bahkan melebihi nilai utang debitur. Hal ini merupakan suatu wujud dari pengaplikasian prinsip kehati-hatian pada penyaluran kredit yang dilakukan lembaga perbankan.

Kendati telah menerapkan asas kehati-hatian, tentu bank atau kreditur tidaklah dapat sepenuhnya terlepas dari risiko yang mungkin timbul dalam kegiatan penyaluran kredit. Risiko-risiko yang mungkin timbul mulai dari akibat ulah manusia seperti debitur yang ingkar janji ataupun faktor alam yang berada di luar kendali manusia. Seperti halnya dalam soal hak tanggungan. Salah satu risiko yang mungkin dihadapi para pihak adalah musnahnya objek hak tanggungan akibat bencana alam seperti abrasi, erosi maupun tanah longsor. Padahal pada praktiknya, khususnya di Bali tanah yang berlokasi di pinggir Pantai, pinggir Sungai bahkan di pinggir tebing cenderung mempunyai nilai ekonomis relatif tinggi karena diburu oleh investor untuk mengembangkan berbagai bentuk akomodasi pariwisata. Mulai dari *resort, villa, restaurant* hingga *beach club*. Pembangunan akomodasi pariwisata tersebut biasanya menggunakan dana pinjaman dari bank dengan menjadikan tanah tersebut sebagai agunan dengan pembebanan hak tanggungan. Karena berlokasi di kawasan strategis dan memiliki nilai ekonomi tinggi di sektor pariwisata, maka pinjaman yang dibebankan terhadap tanah tersebut tentunya juga bernilai fantastis. Meskipun memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tanah pada area tersebut juga rentan musnah akibat faktor alam. Dengan demikian, besarnya pinjaman yang dapat dikucurkan untuk tanah-tanah eksotis bernilai tinggi itu tentunya dibayangi pula dengan risiko musnahnya tanah tersebut akibat potensi terjadinya bencana alam.

Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan perlulah memahami mengenai akibat hukum yang akan terjadi bilamana objek dari hak tanggungan yang dijamin kepadanya musnah. Jika suatu objek hak tanggungan musnah maka akan muncul akibat hukum terhadap pemegang maupun pihak yang memberikan hak tanggungan.¹⁵ Akibat hukum yang timbul bisa mempengaruhi pelaksanaan hak ataupun kewajiban yang sebelumnya sudah ditentukan pada perjanjian utang. UU 4/1996 tidaklah secara eksplisit menyebutkan tentang akibat hukum musnahnya objek hak tanggungan. Namun ketentuan ini telah diatur secara sistematis dengan merujuk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Pasal 18 UU 4/1996 menentukan tentang beberapa hal tertentu yang bisa mengakibatkan hapusnya suatu hak tanggungan, seperti telah tuntasnya kewajiban kredit atau utang yang jaminannya berupa hak tanggungan, ketika hak tanggungan telah dilepas oleh pihak yang memegang hak tanggungan, dilakukannya pembersihan terhadap hak tanggungan atas dasar penetapan peringkat yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri serta akibat hapusnya suatu hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan. Prihal hapusnya suatu hak atas tanah seperti maksud oleh Pasal 18 ayat 1 huruf d UU 4/1996 tersebut merujuk pada ketentuan hapusnya suatu hak atas tanah yang pengaturannya berada pada UUPA. Atas dasar ketentuan pada Pasal 27 (Hak

¹⁵ Lestari, T. W. S., & Santoso, L. (2018). Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 8(2): 289, 281-298. DOI: <http://dx.doi.org/10.21043/yudisia.v8i2.3240>

Milik), 34 (HGU) serta 40 (HGB) UUPA satu diantaranya yang menjadi sebab musnahnya suatu hak atas tanah tersebut yaitu ketika tanahnya musnah.

Berdasarkan penafsiran sistematis terhadap Pasal 18 ayat 1 huruf d UU 4/1996 dan UUPA bisa dipahami bahwa akibat hukum dari musnahnya tanah mengakibatkan hapusnya suatu hak yang diperoleh atas sebidang tanah tersebut. Maka dengan hapusnya hak atas tanah dari suatu objek hak tanggungan, hapuslah pula Hak Tanggungan yang dibebankan kepadanya. Maka Karena itu, kreditur tidaklah lagi memiliki jaminan kebendaan atas piutangnya. Namun, meskipun jaminan berupa hak tanggungan atas suatu utang putang dinyatakan hapus akibat musnahnya objek hak tanggungan, debitur tidaklah dapat terbebas dari kewajiban untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur. Debitur tetap harus tetap menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kredit atau utang beserta dengan bunganya kepada kreditur setiap bulannya sebagaimana yang diperjanjikan pada perjanjian kredit. Ketentuan ini diuraikan dalam Pasal 18 ayat 4 UU 4/1996.

Disisi lain, jika ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer menentukan bahwa persyaratan supaya sebuah perjanjian memiliki keabsahan di muka hukum terdiri dari persyaratan subjektif dan persyaratan objektif.¹⁶ Kesepakatan berupa pertemuan kehendak antara para pihak tentang hal-hal yang akan diperjanjikan dan kecakapan untuk bertindak secara hukum merupakan syarat subjektif yang harus dipenuhi oleh sebuah perjanjian. Tidak dipenuhinya kriteria subjektif tersebut dapat mengakibatkan suatu perjanjian yang telah dibuat dapat untuk dibatalkan. Sementara syarat objektif sebagai persyaratan yang wajib untuk dipenuhi pada pembuatan sebuah perjanjian adalah adanya hal-hal tertentu sebagai objek sebuah perjanjian serta dilakukannya perjanjian tersebut atas suatu penyebab yang memenuhi kausa halal. Tidak dipenuhinya persyaratan objektif oleh sebuah perjanjian, menyebabkannya menjadi batal demi hukum.¹⁷ Dengan dinyatakan suatu perjanjian batal demi hukum, sehingga dapat diartikan bahwa perjanjian itu dianggap menjadi tidaklah pernah ada di muka hukum. Maka dari itu perjanjian tersebut tidak lagi memiliki kekuatan mengikat.

Tanah sebagai objek hak tanggungan merupakan bentuk dari suatu hal tertentu atau objek dari perjanjian pembebanan hak tanggungan yang dirumuskan dalam bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dengan musnahnya tanah berupa objek dari hak tanggungan, maka syarat objektif perjanjian perihal adanya suatu hal tertentu menjadi tidak lagi terpenuhi. Dengan demikian APHT menjadi batal demi hukum dan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan atas dasar APHT tersebut menjadi tidak lagi memiliki kekuatan eksekutorial.

Pada prinsipnya perjanjian kredit memiliki suatu fungsi menjadi perjanjian pokok, lain daripada itu juga menjadi alat bukti tentang batas atas hak maupun kewajiban masing-masing kreditur maupun debitur. Lain dari pada demikian, suatu perjanjian kredit

¹⁶ Lestari, T. W. S., & Santoso, L. (2018). Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 8(2): 289, 281-298. DOI: <http://dx.doi.org/10.21043/yudisia.v8i2.3240>

¹⁷ Suhadi, E., & Fadilah, A. A. (2021). Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(7): 1968, 1967-1978. DOI: <https://doi.org/10.47492/jip.v2i7.1078>

memiliki pula fungsi untuk menjadi suatu alat yang digunakan untuk melakukan monitoring kredit. Perjanjian kredit pada pokoknya memuat:

1. Ketentuan yang memenuhi keabsahan dan syarat hukum yang bisa memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan bank;
2. Besaran kredit. Jangka wati, prosedur pembayaran kredit dan persyaratan lainnya sebagaimana yang telah ditentukan pada keputusan persetujuan kredit.¹⁸

Dengan demikian jelaslah bahwa perikatan tentang utang piutang antara kreditur dan debitur telah terlebih dahulu lahir melalui kesepakatan kredit dalam bentuk perjanjian yang merupakan suatu perjanjian pokok. Setelah dibuatnya perjanjian prihal kredit tersebut barulah selanjutnya bisa dilakukan pembuatan APHT sebagai perjanjian tambahan prihal jaminan kebendaan yang dalam ini berupa tanah. Maka dari itu, Hapusnya hak tanggungan akibat musnahnya tanah yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan, tidaklah serta merta membebaskan debitur dari kewajiban melunasi utangnya. Karena pada prinsipnya, APHT hanyalah merupakan suatu perjanjian tambahan (*assesoir*) yang melengkapi perjanjian pokok tersebut. Hapusnya perjanjian tambahan tersebut tidaklah serta merta menghapus perjanjian pokok tentang utang piutang antara kreditur dan debiturnya.

Meskipun sertifikat hak tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan mengikat akibat musnahnya objek hak tanggungan, debitur masihlah memiliki kewajiban yang sama untuk melakukan pembayaran kredit beserta bunganya sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran kredit sebagaimana yang diperjanjikan tetaplah dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Kreditur juga berhak untuk menuntut debitur yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya melalui berbagai Upaya hukum yang ada.

Alternatif lain yang dapat ditempuh oleh bank atau kreditur untuk menjaga posisinya sebagai kreditur separatis adalah dengan melakukan *reconditioning* terhadap kredit. *Reconditioning* sesungguhnya adalah upaya yang dilakukan untuk mengatasi persoalan kredit bermasalah melalui perubahan sebagian ataupun seluruhnya berkaitan dengan persyaratan kredit yang tidak hanya dibatasi tentang perubahan penjadwalan penunaian kewajiban kredit, tenor kredit, maupun persyaratan lainnya selama tidak berkaitan dengan berubahnya saldo maksimum kredit dan konversi terhadap Sebagian maupun seluruh pinjaman yang menjadi pembiayaan bank.¹⁹ Pada konteks ini untuk mengamankan posisi kreditur agar tetap berada pada posisi kreditur separatis perlu dilakukan perubahan perjanjian kredit untuk mengubah jaminan berupa tanah yang telah musnah dengan tanah lainnya milik debitur. Namun, alternatif yang demikian hanyalah bisa dilaksanakan jika debitur masalah mempunyai tanah lainnya yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan.

¹⁸ Handrig, H., & Putra, M. F. M., *ibid*, h. 1085

¹⁹ Hapsari, R. (2022). Penerapan Prinsip 3r (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk. 03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. " Dharmasisya" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 1(4): 2105, 2097-2110.

3.2 Kedudukan Kreditur Pasca Musnahnya Objek Hak Tanggungan Menurut Hukum Kepailitan

Setiap kreditur pada perikatan utang piutang tidaklah selalu memiliki kedudukan yang sama. Kedudukan kreditur sangat menentukan hak seorang kreditur untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya terutama ketika debiturnya tidak lagi dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar kredit terlebih lagi ketika masuk dalam proses kepailitan. Kedudukan kreditur telah diatur dalam KUHPer dengan mengklasifikasikannya menjadi tiga jenis kreditur sebagai berikut:

1. Kreditur Separatis merupakan kreditur yang memegang hak kebendaan sehingga haknya untuk mendapat pembayaran lunas atas piutang miliknya dapat diprioritaskan dari krediturnya yang tidak memegang jaminan kebendaan. Ketentuan mengenai Kreditur Separatis dapat dilihat pada Pasal 1133 dan 1134 KUHPer. Jaminan kebendaan yang dapat dimiliki oleh kreditur separatis ialah berupa gadai, Hipotik Kapal, Jaminan Fiducia dan juga Hak Tanggungan. Kreditur pemegang hak kebendaan dikatakan sebagai kreditur separatis yang konotasinya adalah terpisah karena kedudukannya memang terpisah dari kreditur yang lain. Dengan demikian, kreditur separatis bisa melaksanakan kegiatan eksekusi atau menjual sendiri jaminan yang dipegangnya (*parate eksekusi*) sebagaimana diatur pula pada Pasal 55 ayat 1 UU Kepailitan. Tidak hanya itu, kreditur separatis juga berhak memperoleh pelunasan sendiri atas piutangnya yang didapat dari hasil menjual objek jaminan yang tidak termasuk pada boedel pailit secara keseluruhan.²⁰
2. Kreditur Preferen merupakan kreditur yang sifat piutangnya menurut Undang-undang memiliki kedudukan yang istimewa sehingga memiliki hak mendahului. Kreditur yang dapat diklasifikasikan sebagai kreditur preferen telah disebutkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 1139 KUHPer.
3. Kreditur Konkuren pada dasarnya adalah kreditur yang berada di luar kreditur separatis dan kreditur konkuren.²¹ Kreditur konkuren tidak memegang jaminan kebendaan serta tidak pula memiliki kedudukan yang diistimewakan oleh Undang-undang, sehingga kreditur ini tidak memiliki hak untuk diutamakan ataupun hak istimewa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPer, kreditur konkuren dengan cara bersama berhak atas jaminan umum tersebut yang merupakan segala kebendaan kepunyaan debitur seperti benda-benda yang bergerak ataupun benda yang sifatnya tidak bergerak dan benda yang sudah ada pada saat tersebut ataupun benda yang akan dimiliki oleh debitur dikemudian hari. Kreditur konkuren tidak memiliki kewenangan sendiri untuk melakukan eksekusi atas jaminan umum, melainkan haruslah melalui proses kepailitan sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan. Pada prinsipnya pengelolaan boedel pailit dilaksanakan melalui berpegang pada asas *pari passu pro rata parte*. Ketentuan ini merupakan wujud perlindungan hukum sebagaimana dihadirkan oleh UU Kepailitan terhadap kreditur konkuren.²²

²⁰ Sularto, M. (2012). Perlindungan Hukum Kreditur Separatis dalam Kepailitan. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(2):242, 241-253. DOI: <https://doi.org/10.22146/jmh.16128>

²¹ Santoso, H. A. (2021). Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu "PTB". *Jatiswara*, 36(3): 328, 325-334. DOI: <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.341>

²² Kamahayani, M., & Margono, S. (2020). Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan

Berdasarkan klasifikasi tersebut, Subjek yang memegang hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 9 UU 4/1996 ialah perorangan maupun lembaga berbadan hukum yang berstatus menjadi pihak yang mempunyai piutang dengan memegang jaminan kebendaan dan memiliki kedudukan sebagai kreditur separatis. Hal ini sejalan dengan cita hukum yang tergambar pada penjelasan umum nomor 3 UU 4/1996 yang bertujuan menghadirkan sebuah lembaga mengenai hak jaminan atas tanah dengan karakteristik kuat. Ciri-ciri lembaga hak jaminan itu adalah:

1. Diberikannya kedudukan dengan diutamakan serta mendahului untuk pemegangnya;
2. Haknya terus menerus melekat dan ikut dengan benda jaminan baik pada siapa saja benda itu bertempat;
3. Terpenuhinya asas publisitas serta asas spesialisitas hingga bisa memiliki kekuatan untuk mengikat terhadap pihak yang ketiga. Selain itu juga bisa menghadirkan suatu kepastian hukum untuk pihak lain yang memiliki kepentingan;
4. Eksekusi bisa dilakukan dengan mudah dan memberikan kepastian.

Uraian tersebut menunjukkan jika hadirnya lembaga hak tanggungan memang bertujuan untuk memberikan keutamaan bagi pemegang hak tanggungan yang kedudukannya menurut hukum kepailitan merupakan kreditur separatis.

Kelebihan pemegang hak tanggungan selaku kreditur separatis adalah kedudukannya yang diutamakan guna mendapatkan pembayaran lunas atas piutang miliknya dari hasil penjualan objek hak tanggungan yang dijaminan kepadanya.²³ Bahkan menurut ketentuan Pasal 55 ayat 1 UU Kepailitan, saat debitur mengalami proses kepailitan, pemegang hak tanggungan bisa melaksanakan eksekusi (*parate eksekusi*) terhadap objek yang dibebankan hak tanggungan secara mandiri seperti halnya proses kepailitan tidak terjadi. Disamping itu, cenderung meningkatnya harga tanah menyebabkan hak tanggungan masih menjadi pilihan utama jaminan kebendaan yang dipilih oleh lembaga kredit. Debitur pun masih dapat melakukan kegiatan bisnis ataupun menidirikan rumah tinggal di atas tanah yang dibebankan hak tanggungan. Keadaan ini tentunya menguntungkan bagi kreditur maupun debitur.

Kasus seperti musnahnya tanah sebagai objek hak tanggungan bisa menyebabkan kreditur kehilangan kedudukannya sebagai kreditur separatis. Ketika suatu objek dari hak tanggungan musnah, maka pihak yang mempunyai objek hak tanggungan kehilangan hak atas tanahnya. Maka berdasarkan pengaturan pada Pasal 18 ayat 1 huruf d UU 4/1996, hak tanggungan menjadi hapus. Pada keadaan ini, hapusnya hak tanggungan terjadi pada saat debitur belum melunasi utangnya kepada kreditur dan kreditur sudah tidak lagi memiliki jaminan kebendaan. UU 4/1996 maupun UU Kepailitan tidaklah menyebutkan secara eksplisit mengenai bagaimana kedudukan kreditur selaku pemegang jaminan berupa sertifikay hak tanggungan jika objek dari hak tanggungan tersebut musnah dan si berutang belum menyelesaikan utangnya kepada kreditur. Pasal 18 aat 4 UU 4/1996 hanya menegaskan bahwa debitur tidaklah terlepas

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt. Sus-Pailit/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1): 73, 71-91. DOI: <https://doi.org/10.24912/adigama.v3i1.8892>

²³ Natalia, T. S. (2018). Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 16(3): 156, 153-163. DOI: <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>

dari kewajiban untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur meskipun objek hak tanggungan telah musnah.

Kreditur yang kehilangan hak tanggungan yang dipegangnya pada prinsipnya tidak lagi memiliki hak keutamaan untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya kepada debitur. Musnahnya objek hak tanggungan menyebabkan kreditur tidak lagi bisa melaksanakan *parate eksekusi* terhadap objek yang dibebankan hak tanggungan manakala debiturnya wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajiban kreditnya sebagaimana mestinya. Kondisi ini menyebabkan pemegang hak tanggungan yang objek hak tanggungannya telah musnah memiliki kedudukan setara dengan kreditur lain yang tidak memegang jaminan berupa hak kebendaan. Sehingga berlakulah pula kepadanya Pasal 1131 KUHPer perihal jaminan umum. Dalam kata lain, tidak dilakukannya penggantian terhadap jaminan berupa objek hak tanggungan yang telah musnah dengan jaminan yang baru, menyebabkan kedudukan kreditur yang mulanya adalah kreditur separatis berubah turun sebagai kreditur konkuren dengan tidak lagi memegang hak kebendaan.

Terdegradasinya kedudukan kreditur Separatis yang memegang hak tanggungan dimana objeknya telah musnah menjadi kreditur konkuren adalah salah satu upaya untuk menghadirkan perlindungan hukum bagi kreditur saat debiturnya tidak lagi menunaikan kewajibannya untuk membayar utangnya.²⁴ Meskipun tidak lagi dapat melakukan *parate eksekusi*, kreditur pada Kasus ini dapat menempuh proses kepailitan sebagaimana yang diatur dalam UU Kepailitan untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitur bilamana debiturnya melakukan wanprestasi. Permohonan pailit terhadap debitur ini dapat diajukan secara mandiri maupun secara bersama-sama dengan kreditur yang lain. Seorang debitur bisa dimohonkan pailit jika mempunyai dua kreditur ataupun lebih yang tidak memperoleh pembayaran dengan lunas setidaknya satu saja utangnya yang sudah jatuh tempo dan bisa untuk ditagihkan.

Kepailitan adalah suatu sita umum yang dilakukan kepada harta milik debitur pailit secara menyeluruh yang penyelesaiannya diurus oleh pihak kurator dengan diawasi oleh hakim pengawas.²⁵ Melalui sita umum yang dilakukan di bawah pengawasan pengadilan diharapkan setiap kreditur memperoleh pembayaran yang proporsional dari hasil likuidasi harta pailit. Menurut ketentuan Pasal 190 UU Kepailitan, kreditur kreditur konkuren akan memperoleh pembayaran atas piutangnya berdasarkan persentase piutangnya dari akumulasi seluruh utang yang dimiliki oleh debitur. Namun kekurangannya adalah kreditur konkuren dapat memperoleh haknya untuk mendapat pembayaran paling terakhir. Sehingga terkadang kreditur konkuren tidak mendapatkan pembayaran atas piutangnya dikarenakan hasil dari penjualan harta pailit tidak mencukupi.

Uraian di atas menunjukkan bahwa kreditur konkuren memiliki kedudukan yang lebih rawan daripada kreditur separatis. Maka dari itu, pemegang hak tanggungan yang

²⁴ Mantili, R., & Dewi, P. E. T. (2020). Perlindungan Kreditor Konkuren Dalam Hukum Kepailitan. *Jurnal Akses*, 12(2): 104, 97-108. DOI: <https://doi.org/10.47329/jurnalakses.v12i2.681>

²⁵ Isfardiyana, S. H. (2016). Sita Umum Kepailitan Mendahului Sita Pidana dalam Pemberesan Harta Pailit. *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, 3(3): 629, 628-650. DOI: <https://doi.org/10.22304/pjih.v3n3.a10>

objek hak tanggungannya musnah sebaiknya segera melakukan *reconditioning* terhadap syarat tentang jaminan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit dengan debiturnya. Akan lebih baik jika dapat dilakukan pembharuan atau penggantian jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit tersebut agar kedudukan kreditur sebagai kreditur separatis tidak terdegradasi menjadi kreditur konkuren.

4. Kesimpulan

Tanah sebagai objek hak tanggungan bisa saja musnah akibat terjadinya bencana alam seperti abrasi, erosi, bahkan longsor. Berdasarkan formulasi Pasal 18 ayat 1 huruf d UU 4/1996 Ketika suatu objek hak tanggungan musnah maka pihak yang memberikan hak tanggungan kehilangan hak atas tanahnya dan hak tanggungan yang dibebankan terhadap bidang tanah tersebut menjadi hapus. Musnahnya tanah yang merupakan suatu objek hak tanggungan menyebabkan syarat objektif perjanjian prihal adanya suatu hal tertentu menjadi tidak lagi terpenuhi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPer tidak terpenuhinya persyaratan objektif menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian musnahnya objek hak tanggungan menyebabkan APHT menjadi batal demi hukum dan sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan atas dasar APHT tersebut menjadi tidak lagi memiliki kekuatan eksekutorial. Namun, meskipun jaminan berupa hak tanggungan atas suatu utang piutang dinyatakan hapus akibat musnahnya objek hak tanggungan, debitur tidaklah dapat terbebas dari kewajiban untuk melunasi utang-utangnya kepada kreditur. Kreditur yang kehilangan hak tanggungan yang dipegangnya pada prinsipnya tidak lagi memiliki hak keutamaan untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya kepada debitur. Dengan demikian kreditur tersebut memiliki kedudukan yang setara dengan kreditur lain yang tidak memegang jaminan berupa hak kebendaan. Sehingga berlakulah kepadanya Pasal 1131 KUHPer prihal jaminan umum dan kreditur yang mulanya kedudukannya adalah kreditur separatis terdegradasi menjadi kreditur konkuren.

Daftar Pustaka

Buku

- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya. Malang: Sinar Grafika (Bumi Aksara)*
- Dwi Tatak Subagio.(2018). *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar), Surabaya: UWKS Press*
- Jonaedi Efendi, S. H. I., S. H. Johnny Ibrahim, and M. M. Se.(2018). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris. Jakarta: Prenada Media*
- Muhaimin, M. (2020). *Metode Penelitian Hukum. Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram University Press*
- Munir Fuady. (2013). *Hukum Jaminan Hutang, Jakarta: Erlangga*

Jurnal

- Amrin, R. N., Imantaka, A. H., Yanengga, E. T. N., & Maulida, G. C. (2022). Status Hukum Hak Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam. *Tunas Agraria*, 5(1), 65-76. DOI: <https://doi.org/10.31292/jta.v5i1.168>

- Anrizmadha, I Gde., I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari. (2022). Kedudukan Masyarakat Hukum Adat Dalam Proses Hak Tanggungan Yang Objeknya Bersumber Dari Tanah Ulayat. *Acta Comitas*, 7(1). 385-399. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i03.p4>
- Dharmawan, A. D., & Maryanto, M. (2018). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan. *Jurnal Akta*, 5(1), 167-178. DOI: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2545>
- Handrig, H., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan Yang Objeknya Musnah Akibat Bencana Alam Serta Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 6(3), 10180-10180. DOI: <http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v6i3.3370>
- Hapsari, R. (2022). Penerapan Prinsip 3r (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk. 03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019. " Dharmasisya" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 1(4), 2097-2110. DOI: <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.341>
- Intansari, M., & Putra, I. M. W. (2017). Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*. 5(2), 1-7
- Isfardiyana, S. H. (2016). Sita Umum Kepailitan Mendahului Sita Pidana dalam Pemberesan Harta Pailit. *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, 3(3), 628-650. DOI: <https://doi.org/10.22304/pjih.v3n3.a10>
- Kamahayani, M., & Margono, S. (2020). Penerapan Asas Pari Passu Pro Rata Parte Terhadap Pemberesan Harta Pailit PT Dhiva Inter Sarana dan Richard Setiawan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 169 PK/Pdt. Sus-Pailit/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), 71-91. DOI: <https://doi.org/10.24912/adigama.v3i1.8892>
- Khasanah, D. D., & Alfons, A. (2021). Analisis Yuridis Akibat dari Musnahnya Obyek Jaminan yang Dilekati Hak Tanggungan Karena Bencana Alam. *Widya Bhumi*, 1(2), 149-159. DOI: <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.15>
- Kusumaningrat, I. D. G. A. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Hapusnya Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan, 4(2): 251, 251-260, DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p08>
- Lestari, T. W. S., & Santoso, L. (2018). Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional Dan Perjanjian Syariah. *Yudisia: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 8(2), 281-298. DOI: <http://dx.doi.org/10.21043/yudisia.v8i2.3240>
- Mantili, R., & Dewi, P. E. T. (2020). Perlindungan Kreditur Konkuren Dalam Hukum Kepailitan. *Jurnal Akses*, 12(2), 97-108. DOI: <https://doi.org/10.47329/jurnalakses.v12i2.681>
- Muchtar, A. (2018). Eksistensi Dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Keadilan*, 5(2), 42-57. DOI: <https://doi.org/10.59635/jihk.v5i2.117>
- Natalia, T. S. (2018). Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 16(3), 153-163. DOI: <https://doi.org/10.29259/jmbs.v16i3.7378>

- Santoso, H. A. (2021). Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan Pkpu "PTB". *Jatiswara*, 36(3), 325-334. DOI: <https://doi.org/10.29303/jtsw.v36i3.341>
- Suhadi, E., & Fadilah, A. A. (2021). Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(7), 1967-1978. DOI: <https://doi.org/10.47492/jip.v2i7.1078>
- Sularto, M. (2012). Perlindungan Hukum Kreditur Separatis dalam Kepailitan. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(2), 241-253. DOI: <https://doi.org/10.22146/jmh.16128>
- Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas dan Anggita Doramia Lumbanraja, 2020, Implementasi Objek Jaminan Kredit, *Jurnal Notarius*, 13(2), pp. 667-681, DOI: <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31087>

Online/World Wide Web:

- Abrasi di Pesisir Pebuahan Jembrana Bali Rusak 70 Rumah", <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20221101223339-20-868279/abrasi-di-pesisir-pebuahan-jembrana-bali-rusak-70-rumah.>, diakses 20 September 2023
- Tebing Vila Irwan Mussry di Bali Longsor, Maia Estianty Ungkap Kondisinya, <https://seleb.tempo.co/read/1729715/tebing-vila-irwan-mussry-di-bali-longsor-maia-estianty-ungkap-kondisinya>, diakses 20 September 2023

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Nomor 1996
- Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara 4443