

# AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR

Dedek Manik, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
Email: [dedekmanik114@gmail.com](mailto:dedekmanik114@gmail.com)  
Arsin Lukman, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
Email: [fx\\_arsin@yahoo.com](mailto:fx_arsin@yahoo.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i08.p18>

## ABSTRAK

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis pembatalan akta pemberian hak tanggungan dan perlindungan hukum pada kreditur. Penelitian ini menggunakan penelitian Doktrinal yang bersumber pada undang-undang atau peraturan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan di Pengadilan dengan pencoretan catatan sertifikat hak tanggungan pada buku hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, serta ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Tidak hanya berakibat pada pencoretan catatan sertifikat hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, pembatalan ini berakibat secara langsung terhadap kreditur. menyebabkan kreditur tidak lagi memiliki hak jaminan yang kuat untuk memberikan kepastian hukum akan dilunasinya piutang yang ia salurkan kepada debitor.

**Kata Kunci:** Akta, Perlindungan, Kreditur

## ABSTRACT

*This study aims to analyze the cancellation of the deed of mortgage rights and legal protection for creditors. This study uses doctrinal research that originates from applicable laws or legal regulations. Based on the results of the research, it can be concluded that the cancellation of the mortgage certificate in court by crossing out the mortgage certificate record on the land title book by the Land Office, and withdrawing it and together with the mortgage land book is declared no longer valid. This does not only result in the abolition of the mortgage certificate record in the land book of land rights by the Land Office, this cancellation has a direct impact on creditors. causing the creditor to no longer have strong collateral rights to provide legal certainty that the receivables distributed to the debtor will be paid.*

*Keywords:* Act, Protection, Creditor

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Hutang-piutang menjadi salah satu bentuk pemenuhan pembiayaan bagi masyarakat saat membutuhkan tambahan uang demi memenuhi kebutuhan hidup. Hutang piutang tidak hanya antara orang perorangan saja juga berkembang pada perbankan. Hutang piutang telah menjadi salah satu produk bank saat ini, yang sering disebut pemberian kredit. Jika dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang lain, keuntungan dari suatu Lembaga perbankan lebih banyak bersumber dari pemberian kredit.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), 123.

Selain memberikan keuntungan, penyaluran dana dalam bentuk kredit bukan tidak mungkin memiliki resiko. Resiko tersebut salah satunya adalah tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan. Bila dilihat dari segi pemaknaan, kredit memiliki arti yaitu kepercayaan. Maksud dari kepercayaan itu, bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, maka ia telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit tersebut.<sup>2</sup>

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana. Dengan demikian, perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Sebagai prinsip umum, maka manusia adalah makhluk bertanggung jawab, dengan demikian maka lahir prinsip yang lebih khususnya adalah bahwa segala perbuatan dan akibatnya yang dilakukan oleh manusia harus dapat dipertanggungjawabkan. Jaminan bila dilihat dari sudut filosofis, maka merupakan keyakinan kreditur terhadap debitur bahwa debitur dapat melunasi atau dapat melaksanakan kewajibannya terhadap kreditur. Keberadaan jaminan sangat erat hubungannya dengan tanggung jawab subjek hukum dengan perbuatan subjek hukum dan akibat hukum daripada perbuatan subjek hukum tersebut.<sup>3</sup>

Melihat resiko tersebut, maka bank pada praktiknya menetapkan berbagai syarat tertentu bagi calon debitur dengan membuat Surat Persetujuan Prinsip. Salah satu syarat tersebut mengatur mengenai barang-barang jaminan yang diminta.<sup>4</sup> Berdasarkan hal ini, keberadaan jaminan menjadi hal yang cukup diperhatikan dalam pemberian kredit. Adanya jaminan ini tidak lain adalah demi keamanan pemberian kredit, keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal (kreditur).<sup>5</sup> Agar memiliki suatu kekuatan hukum, jaminan keamanan pemberian kredit yang dimaksud itu pun diaplikasikan ke dalam bentuk perjanjian tambahan (*accessoir*).

Dalam memberikan kredit diperlukan adanya jaminan untuk suatu kepastian hukum. Pembebanan jaminan atas tanah memiliki kekuatan eksekutorial maka dari itu setiap pemberian jaminan berupa atas tanah sebaiknya di lakukan pembebanan hak tanggungan yang telah di atur dalam Undang-Undang hak tanggungan, yang di buat oleh pihak notaris dan di pasang sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maka setelah di pasang tersebut pihak kredit mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>6</sup> Dalam pemasangan pembebanan di aturnya dalam pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pendaftaran tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan nasional sesuai Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, 123

<sup>3</sup> Sulistiani, dan Jawade Hafidz "Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan", *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, (2017), 708

<sup>4</sup> *Ibid*, 133

<sup>5</sup> Prof Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003), 37.

<sup>6</sup> Made Robby Karna Aditya, I made Pujawan, "Akibat Hukum Terhadap Tanah sebagai Jaminan Kredit Yang Tidak Diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Lembaga Perkreditan Desa Pakraman Padang Sambian", *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 2, Nomor 06, (2014), 6

Jaminan yang di mintakan berfungsi untuk menimbulkan keyakinan kepada kreditor, bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya (prestasi) yang dapat dinilai dengan uang, dan timbul dari suatu perikatan. Selain itu, jaminan juga memperkuat atau memperkokoh kedudukan kreditor, serta mendorong debitur untuk melunasi hutangnya. Didalam Hukum Perdata mengenal dua sifat jaminan yaitu jaminan bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Jaminan yang akan dibahas disini yaitu tentang jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, jaminan ini memiliki ciri, yaitu: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.<sup>7</sup>

Hukum jaminan ada empat bentuk lembaga jaminan kebendaan, yaitu Gadai, Fidusia, Resi Gudang, dan Hipotik, serta Hak Tanggungan. Pada praktik perbankan dewasa ini, bentuk lembaga jaminan yang sering digunakan adalah Hak Tanggungan. Terkait pengaturan Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya akan disebut sebagai Hak Tanggungan.<sup>8</sup>

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 belum dikenal istilah Hak Tanggungan. Melihat Pasal 51 dalam hubungannya dengan Pasal 57 UUPA, dan membaca Bagian Menimbang dari pembukaan UU tersebut, bisa disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu lembaga hak jaminan, di mana objek yang menjadi jaminan suatu hutang (perikatan) adalah benda yang berupa tanah.<sup>9</sup> Mengenai objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1996 ayat (1) dan ayat (2) adalah:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan, yaitu:
  1. Hak milik
  2. Hak Guna Usaha
  3. Hak Guna Bangunan
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.<sup>10</sup>

Hak Tanggungan adalah hak yang diberikan pemberi hak tanggungan atau oleh debitur sendiri kepada kreditor. Pemberian Hak Tanggungan secara harfiah bukanlah hal tindakan satu waktu yang sederhana seperti memindahkan suatu objek dari pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan. Tindakan pemberian Hak Tanggungan memiliki beberapa prosedur administrasi yang telah ditentukan oleh UU. Pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, pemberian tersebut merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lainnya yang

---

<sup>7</sup> *Ibid*, 47.

<sup>8</sup> J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), 293.

<sup>9</sup> J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997). 59.

<sup>10</sup>*Ibid*. 296

menimbulkan hutang.<sup>11</sup> Bahwa jaminan hak tanggungan pada dasarnya adalah untuk memberikan perlindungan bagi kreditur sebagai kepastian atas pelunasan utang yang ia berikan kepada debitur. Namun yang menjadi permasalahan.<sup>12</sup>

Demi menjamin adanya kepastian hukum, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 huruf e Peraturan Pemerintah (Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, "pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan<sup>13</sup> selanjutnya disebut APHT. Setelah APHT dibuat selanjutnya APHT wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah didaftarkannya APHT tersebut, kantor BPN setempat mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut sebagaimana dimaksud.<sup>14</sup>

Sekalipun harus diakui ada kejanggalan di sana, karena ada ketentuan umum yang berbentuk peraturan pemerintah, tetapi dilaksanakan dengan ketentuan yang berbentuk Undang-Undang. Yang dimaksud dengan nilai tanggungan adalah besarnya beban tanggungan yang dipasang yang menindih benda jaminan, yang merupakan batas maksimum kreditur pemegang hak tanggungan preferen atas hasil eksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, sejak terjadinya perjanjian hutang-piutang, seorang debitor berpeluang untuk tidak beritikad baik melunasi hutang-piutang kepada kreditor. Adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan kepastian atas hak kreditor sebagai pemberi piutang, dan mendorong debitor untuk melunasi hutangnya, agar kesepakatan yang diperjanjikan oleh kreditor dan debitor dalam perjanjian pokok dapat terpenuhi.

Walaupun dengan adanya SHT tidak menjadikan kreditor terhindar dari resiko tidak dikembalikannya pemberian kredit oleh debitor. Pada praktiknya, eksekusi SHT sebagai bukti otentik pelunasan piutang kreditor tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diharapkan pemegang hak tanggungan. Maksudnya, SHT akan bermasalah apabila tidak dapat dieksekusi ataupun keberadaannya dilawan oleh debitor atau pihak ketiga yang tanah atas haknya dijadikan jaminan atau dengan sebutan perlawanan pihak ketiga terhadap pensitaan.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 10 ayat (1).

<sup>12</sup>Wansan. "Pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan", *Law Review*, Volume XVIII, Nomor 2 (2018),167

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>14</sup>Setyaningsih, Hidayat Abdulah dan Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto", *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, (2015), 189

<sup>15</sup> Enjang Teguh Brawijaya dan I Gusti Ayu Agung Ariani, *Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Haktanggungan(Apht) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmhht)*, *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 3, Nomor 01, (2015), 4

<sup>16</sup> Retnowulan Sutanto, S.H., Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju 1995), 175.

Perlawanan terhadap SHT bisa dilakukan dengan gugatan pembatalan atau dibatalkan ke Pengadilan Negeri. Apabila SHT akhirnya dinyatakan batal oleh Majelis berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka bagaimana kepastian perlindungan hukum pelunasan piutang kreditor preferen yang dilindungi oleh Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Jaminan Hak Tanggungan adalah salah satu bentuk perlindungan hukum bagi kreditor yang telah diatur oleh undang-undang.

### 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas mengenai pembatalan akta pemberian hak tanggungan, maka beberapa permasalahan dalam penelitian ini antara lain:

1. Apa akibat hukum pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor atas pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan?

### 1.3 Tujuan Penulisan

1. untuk menganalisis akibat hukum pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan
2. untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor atas pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan

## 2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang mana penulisan ini diteliti dengan bahan Pustaka atau juga bisa disebut data sekunder yang ditinjau dari Undang-Undang yang berlaku serta buku-buku yang terkait dengan akibat hukum pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan perlindungan hukum bagi kreditor. Sesuai dengan jenis penelitian yang digunakan Peneliti, data penulisan diperoleh melalui data sekunder atau bahan kepustakaan.<sup>17</sup>

Dengan hal tersebut, dapat kita mengerti bahwa penelitian ini digunakan untuk memperkuat atau menguji hasil penelitian atau keadaan hukum yang sudah ada, sehingga dapat menyempurnakan dan memberikan nuansa baru dalam penerapan teori atau norma hukum. Penelitian menggunakan metode pendekatan secara kualitatif. Peneliti bermaksud memahami permasalahan dan dari data yang diperoleh dianalisis untuk selanjutnya dideskripsikan dalam bentuk kata atau bahasa atas suatu konteks khusus yang ilmiah.<sup>18</sup>

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN.

### 3.1 Akibat Hukum Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pengertian mengenai jaminan dalam KUHPerdara yakni dalam Pasal 1131 segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu. Pada Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan menyebutkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah (debitor) kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

---

<sup>17</sup> Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta, Rajawali Press, 2001), 14

<sup>18</sup> Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya. 2005), 56

Jaminan atau agunan merupakan perjanjian tambahan atau *accecoir*. Perikatan tambahan merupakan perikatan yang mengikuti perjanjian pokok dan perjanjian pokok adalah perjanjian yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian lain.<sup>19</sup> salah satu bentuk perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit. Hubungan hutang-piutang antara debitor dan kreditor sering disertai dengan jaminan. Dengan adanya benda jaminan, kreditor mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitor tidak membayar hutangnya.<sup>20</sup>

Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan memberikan penjelasan, bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>21</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut pula, biasanya bank meminta hak tanggungan yang dapat dikatakan bahwa hak tanggungan tersebut merupakan salah satu jaminan kredit yang paling kuat. Hal tersebut disebabkan karena keutamaan dari hak tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh hak tanggungan itu sendiri, karena mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Selain itu, hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan. Bahwa jika terjadi cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.<sup>22</sup>

Jaminan Kebendaan ini mempunyai ciri-ciri:

1. Mempunyai hubungan langsung atas bendanya.
2. Dapat dipertahankan kepada siapapun.
3. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*).
4. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
5. Dapat diperalihkan kepada orang lain.

Berdasarkan ciri tersebut, dapat dilihat bahwa keuntungan bank sebagai kreditor atas suatu jaminan kebendaan cukup dibutuhkan dalam perjanjian kredit yang ia lakukan dengan seorang debitor. Adanya benda jaminan hak tanggungan, bank sebagai kreditor mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitor tidak membayar hutangnya.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> M. Bahsan, S.H., S.E., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 133

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 170.

<sup>21</sup> Herowati Poesoko, S.H., M.H., *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Sinar Grafika 2010, Jakarta Timur, 126.

<sup>22</sup> Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, "Implementasi Kekuatan Eksekutorial terhadap Hak tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris, *Jurnal Akta* Volume 04, Nomor 02, (2017), 291

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perdata ...* 170

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperbolehkan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau selanjutnya disebut SKMHT. Untuk pembuatan SKMHT selain kepada Notaris,<sup>24</sup> ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan,” SKMHT tersebut berbentuk akta autentik sesuai Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Surat kuasa tersebut SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, apabila tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa itu batal demi hukum yang tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.<sup>25</sup> Lalu, SKMHT itu lah yang ketentuan tersebut berada dalam Angka 7 Penjelasan UU menjadi landasan dalam pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama sesuai dengan Pasal 1132 dan 1133 KUHPerdata, menentukan kedudukan kreditor dengan sesama kreditor preferen tertulis didalam Pasal 5 ayat 2 UU Hak Tanggungan, dan kedudukan kreditor kalau debitor jatuh pailit.<sup>26</sup>

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan – seperti hak tanggungan – adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi seorang kreditor.<sup>27</sup> Diartikan dengan bank sebagai pemegang hak tanggungan mendapatkan kedudukan yang diutamakan, menunjukkan pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditor preferen dan dengan sendirinya mempunyai hak preferensi terhadap kreditor-kreditor lain.

Mariam menjelaskan bahwa ada 5 (lima) hak dari pemegang hak tanggungan, yaitu:

1. Hak pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e) UU Hak Tanggungan tanpa perlu mendapat persetujuan dari debitor.
2. Pemegang hak tanggungan dapat memperoleh pelunasan dengan hak mendahului dari hasil penjualan obyek hak tanggungan (Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan jo. Pasal 1133, 1134 KUH Perdata).
3. Pemegang hak tanggungan mempunyai hak separatis atas obyek hak tanggungan dalam hal debitor dinyatakan pailit (Pasal 21 UU Hak Tanggungan).
4. Pemegang hak tanggungan pertama berhak mengadakan janji tidak ada pembersihan atas obyek hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UU Hak Tanggungan).

---

<sup>24</sup> Mariam Darus Badruzaman, S.H., *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni 1978), 81

<sup>25</sup> Henny Tanuwidjaja, S.H., Sp.N., *Pranata Hukum Jaminan Hutang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), 25

<sup>26</sup> J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), 144.

<sup>27</sup> Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), 176.

5. Hak pemegang hak tanggungan berwenang melakukan *parate eksekusi*.<sup>28</sup>

Tidak hanya berkedudukan sebagai kreditur preferen akan tetapi bank juga sebagai pemegang hak tanggungan diberikan status sebagai kreditur separatis yang artinya berhak untuk melakukan eksekusi berdasarkan kekuasaannya sendiri yang diberikan oleh undang-undang sebagai perwujudan dari kreditor pemegang hak jaminan, khususnya hak tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan berdasarkan persetujuan pemberi hak tanggungan.<sup>29</sup>

Berbeda hal apabila seorang debitur sudah benar-benar dianggap memenuhi unsur-unsur cidera janji terhadap isi dari perjanjian hutang-piutang yang dibuatnya, dan saat bank hendak mengeksekusi jaminan hak tanggungan tersebut dengan lelang umum, pihak ketiga atau pemberi hak tanggungan tersebut melakukan gugatan pembatalan hak tanggungan ke pengadilan. Gugatan tersebut berpotensi tentu mengganggu proses eksekusi hak tanggungan dan pemenuhan pelunasan piutang bank sebagai kreditur preferen pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa "lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan."<sup>30</sup>

Pasal 195 (6), (7) H.I.R., serta Pasal 207 dan Pasal 208 H.I.R. mengatur mengenai perlawanan terhadap sita eksekutorial, baik yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita maupun yang diajukan oleh pihak ketiga. Ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) H.I.R. tersebut di atas mengatur:

1. Perlawanan terhadap sita eksekutorial.
2. Yang diajukan oleh yang terkena eksekusi/tersita.
3. Yang diajukan oleh pihak ketiga atas dasar hak milik;
4. Perlawanan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi;
5. Adanya kewajiban dari Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa/memutus perlawanan itu untuk melaporkan atas pemeriksaan/putusan perkara perlawanan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memerintahkan eksekusi."

Menelaah dari ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) H.I.R maka pihak yang dapat melakukan perlawanan adalah mereka yang memegang alas Hak Milik atas benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan. Dalam penelitian ini, mereka yang menggugat pembatalan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan.

Pertama, UU Hak Tanggungan mengatur mengenai hal-hal yang mengakibatkan hak tanggungan batal demi hukum, ketentuan tersebut sebagai berikut:

1. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan

---

<sup>28</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian ...*, 53.

<sup>29</sup> Ivida Dewi Amrih Suci, Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitur Pailit*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2010), 92

<sup>30</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat 3 atau ayat 4, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 5 batal demi hukum dan ayat 6.

3. Sesuai dengan Pasal 20 bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
4. Pembuatan Surat Kuasa Mebebaskan Hak Tanggungan yang melanggar persyaratan dalam ketentuan Pasal 15 huruf a, b, dan c Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 18 ayat 10 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hal ini menjadi menarik, dimana UUHT sebagai dasar hukum dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan baik melalui SKMHT maupun APHT terhadap objek yang dijamin oleh debitur, tidak secara rinci menyebutkan mengenai akibat musnahnya tanah objek hak tanggungan terhadap sertifikat hak tanggungan.<sup>31</sup>

Ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus, yaitu:

1. Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah.
5. Tanahnya musnah.<sup>32</sup>

Kedua, batalnya hak tanggungan dipandang berdasarkan perikatan *accessoir* dalam KUHPerdara, sebagai berikut:

1. Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu sesuai dengan Pasal 1323.
2. Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun kebawah berdasarkan Pasal 1325.

---

<sup>31</sup> Ariel Doni Dharmawan, dan Maryanto, " Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Objek Hak Tanggungan karena Bencana Alam Di kabupaten grobogan", Jurnal Akta, Volume 05, Nomor 1, (2018), 171

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika 2008), 125.

3. Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan berdasarkan Pasal 1328.
4. Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk sesuai Pasal 1329

Pada umumnya yang dimohonkan oleh pelawan dalam suatu perlawanannya adalah:

1. Agar dinyatakan bahwa perlawanan tersebut adalah tepat dan beralasan;
2. Agar dinyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar;
3. Agar sita jaminan atau sita eksekutorial yang bersangkutan diperintahkan untuk diangkat; dan
4. Agar para terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara.

Ketentuan lain mengenai pembatalan suatu perjanjian diatur pula dalam Pasal 1266 antara lain:

1. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
2. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.
3. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.
4. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pembatalan kontrak (perjanjian) pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak ada. Adanya pembatalan kontrak, maka eksistensi kontrak dengan sendirinya menjadi berakhir atau terhapus. Subekti dengan menggunakan istilah perjanjian menjelaskan, bahwa apabila pada waktu pembuatan perjanjian ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (*cancelling*) oleh salah satu pihak.<sup>33</sup> Dijelaskan didalam pasal 1266 bahwa 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.

Apabila gugatan penggugat dikabulkan serta memperoleh kekuatan hukum tetap, dan sertifikat hak tanggungan dinyatakan batal, maka akibat hukum yang terjadi adalah dikembalikannya keadaan seperti sewaktu sebelum perikatan terjadi. Hal ini berdasarkan Pasal 1265 bila hak tanggungan dilihat sebagai perjanjian asesoris, bahwa 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. Maksudnya adalah tanah yang mejadi objek jaminan harus dikembalikan ke keadaan seperti semula dengan dibersihkan dari pembebanan hak tanggungan dan bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan harus

---

<sup>33</sup> Prof. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), 22.

mengembalikan tanah hak milik tersebut kepada pemiliknya yang sah yaitu peberi hak tanggungan.

Pengembalian objek tanah yang dimaksud berdasarkan Pasal 22 ayat (7) UU Hak tanggungan yakni pencoretan catatan hak tanggungan yang telah dinyatakan batal tersebut oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (7) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang memeriksa. Sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Namun, hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh debitor. konsekuensi dari adanya pembatalan ini, yaitu pemegang hak tanggungan berubah kedudukan dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren, bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya hutang debitor. Di mana kreditor ini tanpa ada hak istimewa ataupun hak seperatis yang melindungi kepastian pelunasan piutangnya. Ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan menegaskan, bahwa jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, yaitu untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditor dalam suatu perikatan yang dilakukan dengan debitor akan diterimanya Kembali. Jaminan memberikan kepastian hukum kepada kreditor, bahwa debitor akan mengembalikan dana yang telah diterimanya sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan.<sup>34</sup>

### **3.2 Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan**

Melihat tidak adanya lagi jaminan khusus yang memberikan perlindungan hukum pelunasan piutangnya, dikarenakan adanya pembatalan sertifikat hak tanggungan oleh pengadilan, apabila kredit tersebut dilakukan dengan pembiayaan syariah, maka bank mengupayakan melakukan tindakan penyelamatan pembiayaan yang dicantumkan dalam akad penyelamatan pembiayaan, antara lain berisi:

1. Penjadualan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan;
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut :
  - a. Penambahan dan bank dan/atau
  - b. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bagi hasil menjadi pokok pembiayaan baru; dan atau
  - c. Konversi seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadualan kembali dan/atau persyaratan pembiayaan.

Apabila kredit adalah kredit pada bank umum, maka penyelamatan kredit bermasalah yang dapat dilakukan oleh bank adalah dengan restrukturisasi kredit.

---

<sup>34</sup> Riky Rustam, S.H., M.H., *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), 47

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitor yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.

Namun, pelunasan dengan jaminan umum tidak diperoleh begitu saja oleh kreditor, demi memperoleh pelunasan dari jaminan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1131, bank harus melakukan suatu Gugatan Tambahan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahului dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Wanprestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah pelunasan atas piutang kreditor oleh debitor, di mana debitor tidak dapat memenuhi pelunasan hutangnya. Di mana sita umum berlaku terhadap seluruh harta debitor, yaitu harta yang telah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan, dan harta yang diperoleh selama kepailitan.<sup>35</sup>

Melihat telah dibatalkan dan dicoretnya sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit oleh Badan Pertanahan berdasarkan putusan pengadilan, tentu saja upaya hukum yang dilakukan bank dengan melayangkan gugatan wanprestasi terhadap debitor diharapkan dapat memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya. Menurut Retnowulan dan Oeripkartawinata, bila bank mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri, bukan saja ia mengharapkan agar memperoleh putusan yang menguntungkan baginya, namun disamping itu pula bahwa putusan tersebut akhirnya dapat dilaksanakan.<sup>36</sup>

Putusan yang dapat dilaksanakan merupakan tujuan adanya gugatan permohonan gugatan tambahan penyitaan, yakni dapat melakukan sita atas barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung, dengan kata lain agar terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dipindahtanggankan kepada orang lain.

Pada Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara hutang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Apabila tergugat (debitor) tidak memenuhi pembayaran secara sukarela, pelunasan hutang atau ganti rugi itu, maka diambil secara paksa dari barang sitaan melalui penjualan lelang.<sup>37</sup> Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat sebagai debitor bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita) tetapi diperuntukan melunasi pembayaran hutang tergugat kepada penggugat.

Namun, permohonan sita jaminan tersebut baru dapat dijalankan apabila gugatan pokoknya telah mendapat kekuatan tetap/pasti, di mana penggugat (kreditor) maupun tergugat (debitor) telah menerima baik putusan tersebut. Menjalankan putusan hakim selalu dimulai dengan perintah hakim, agar pihak yang dikalahkan memenuhi bunyi putusan dalam suatu tempo yang telah ditentukan, jika putusan tidak dijalankan maka mulailah putusan-putusan itu dilaksanakan.<sup>38</sup>

Ada 5 (lima) akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi menurut KUH Perdata, antara lain:

---

<sup>35</sup> Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Total Media 2008, Yogyakarta, hlm 191

<sup>36</sup> Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 97

<sup>37</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), 63.

<sup>38</sup> Elise T. Sulistini, S.H., Drs. Rudy T. Erwin, S.H., *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987), 43

1. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan sesuai Pasal 1266 KUH Perdata),
3. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitor sejak terjadi wanprestasi sesuai Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdata.
4. Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian Pasal 1267 KUHPerdata),
5. Debitor wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan negeri dan debitor dinyatakan bersalah.<sup>39</sup>

Pada dasarnya setiap orang bertanggungjawab terhadap hutangnya, tanggung jawab tersebut berupa menyediakan kekayaannya, baik benda bergerak maupun benda tetap, jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya.<sup>40</sup> Bila kembali pada kredit, dari segi pemaknaan kredit memiliki arti yaitu kepercayaan. Maksud dari kepercayaan itu, bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank, maka ia telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit.<sup>41</sup>

Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh Pengadilan atas dasar gugatan pembatalan adalah hal yang merugikan bagi bank sebagai kreditor. Kerugian yang didapat oleh bank sebagai kreditor antara lain adalah hak istimewa dari pemegang jaminan hak tanggungan menjadi hilang, di mana jaminan tersebut dibuat sejak awal untuk menyelamatkan dan melindungi pemberian kredit yang bank hutangkan kepada debitor. Tidak hanya kehilangan jaminan khusus beserta keistimewaan yang melekat padanya, bank kehilangan jaminan kepastian pelunasan.

Perlindungan hukum yang diberikan Pasal 1131 KUH Perdata dengan jaminan umum melalui tuntutan sita jaminan masih dirasa kurang dalam memberikan kepastian pelunasan piutang bank sebagai kreditor. Tidak hanya menempuh proses pemeriksaan gugatan pokok yang panjang di pengadilan hingga memperoleh putusan tetap. Apabila putusan pengadilan tersebut pada akhirnya tidak mengabulkan gugatan kreditor, maka sita jaminan yang telah dimintakan sebagai jaminan pelunasan piutang gugur.

#### 4. KESIMPULAN

Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan di Pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (2) UU Hak Tanggungan adalah pencoretan catatan sertifikat hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, serta ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Tidak hanya berakibat pada pencoretan catatan sertifikat hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, pembatalan ini berakibat secara langsung terhadap kreditor. Di mana kedudukan bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren. Berubahnya kedudukan kreditor, menyebabkan kreditor tidak lagi memiliki hak jaminan yang kuat untuk memberikan kepastian hukum akan dilunasinya piutang yang ia salurkan kepada debitor. Dibatalkannya hak tanggungan berimplikasi

---

<sup>39</sup> Retnowulan, Oeripkartawinata,, 98.

<sup>40</sup>Ivida Dewi Amrih Suci, Herowati Poesoko, *Hak Kreditor...*, 16.

<sup>41</sup> Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, 123.

terhadap hilangnya jaminan pelunasan hutang-piutang bagi kreditor beserta hak istimewa yang melekat padanya.

Atas ada pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan kreditor tidak lagi memiliki perlindungan hukum yang menjamin pelunasan piutangnya. Upayakan oleh kreditor dalam menyelesaikan pembiayaan atau kredit bermasalah, yaitu antara lain dengan penyelamatan pembiayaan yang dicantumkan dalam akad penyelamatan pembiayaan, atau restrukturisasi kredit, tergantung dalam bentuk apa perjanjian hutang-piutang tersebut dibuat. Apabila tidak berhasil dengan restrukturisasi kredit maka kreditor dapat melakukan suatu Gugatan Tambahan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahului dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Hal yang harus diperhatikan bahwa perlindungan hukum pelunasan piutang kreditor yang diupayakan dengan jaminan umum melalui sita jaminan ke muka pengadilan masih dirasa kurang. Selain harus menempuh proses pemeriksaan pokok perkara yang panjang, dan memakan waktu lama hingga memperoleh putusan tetap.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990)
- Elise T. Sulistini, S.H., Drs. Rudy T. Erwin, S.H., *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987)
- H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005),
- Henny Tanuwidjaja, S.H., Sp.N., *Pranata Hukum Jaminan Hutang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, (Bandung: Refika Aditama, 2012).
- Herowati Poesoko, S.H., M.H., *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Sinar Grafika 2010, Jakarta Timur, 126.
- Ivida Dewi Amrih Suci, Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2010).
- J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007)
- J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997).
- J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan buku 2*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998).
- M. Bahsan, S.H., S.E., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Mariam Darus Badruzaman, S.H., *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni 1978).
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, PT Remaja Rosdakarya. 2005).
- Prof Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2003)
- Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979)
- Rachmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika 2008).
- Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Prenada Media, 2005).
- Retnowulan Sutanto, S.H., Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju 1995).

- Riky Rustam, S.H., M.H., *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017),  
Siti Anisah, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum  
Kepailitan Di Indonesia*, (Yogyakarta :Total Media, 2008).  
Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta, Rajawali  
Press, 2001).  
Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1988).  
Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta:  
Kencana, 2008).

### **Jurnal**

- Bong, Wansan. "Pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan." *Law Review* 18, no. 2  
(2019): 165-182.
- Brawijaya, Enjang Teguh dan I Gusti Ayu Agung Ariani, *Kewajiban Pembuatan Akta  
Pemberian Haktanggungan(Apht) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa  
Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht)*, *Jurnal Kertha Semaya*, 3, No.1 (2015)
- Deviani, Yunita. "KEKUATAN HUKUM TERHADAP AKTA PEMBERIAN HAK  
TANGGUNGAN (APHT) YANG PENANDATANGANNYA TIDAK  
DIHADIRI SALAH SATU PIHAK." *Jurnal Notarius* 1, no. 1 (2022).
- Dharmawan, Ariel Doni, and Maryanto Maryanto. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak  
Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana  
Alam Di Kabupaten Grobogan." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 167-178.
- Made Robby Karna Aditya, I made Pujawan, *Akibat Hukum Terhadap Tanah sebagai  
Jaminan Kredit Yang Tidak Diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada  
Lembaga Perkreditan Desa Pakraman Padang Sambian*, *Kertha Semaya* 2, No. 6  
(2014)
- Prakasa, Fasatama, Mada Apriani Zuhir, and Herman Adriansyah. "Pembatalan  
Sertifikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung  
Nomor 1138 K/Pdt/2012)." *Recital Review* 2, no. 1 (2020): 39-53.
- Setyaningsih, Setyaningsih, Hidayat Abdulah, and Anis Mashdurohatun. "Peranan  
Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)  
Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak  
Tanggungan Di Purwokerto." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 187-196.
- Subhan, Muhammad. "Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak  
Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak  
Tanggungan." *Journal de Facto* 7, no. 1 (2020): 23-37.
- Sulistiani, Sulistiani. "Kerjasama Notaris-PPAT Terhadap Bank Di Dalam Pembuatan  
Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 707-714.
- Sundah, Fadhillah, and Jawade Hafidz. "Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap  
Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta  
Yang Telah Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017): 289-296.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan  
Lelang.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R.  
Titjtrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006)