



Sekretariat:

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
Jl. Dukuh Kupang XXV No. 54 Surabaya
e-mail: perspektif_hukum@yahoo.com

Diterbitkan oleh:

Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM)
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

IMPLEMENTASI HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

Hero Satrio Wicaksono

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga
e-mail: herosatrio@gmail.com

Yeni Yuliani

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga
e-mail: yeni.yuliani-2021@fh.unair.ac.id

Muhammad Andhika Rivaldy

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga
e-mail: andhikarivaldy0@gmail.com

ABSTRAK

Pembatalan atas Hak Atas Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan yang diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri berkekuatan hukum tetap menimbulkan akibat hukum terhadap hak kreditor pemegang hak tanggungan. Pembatalan obyek jaminan ini juga berdampak pada kreditor. Oleh sebab itu, penelitian ini meneliti mengenai kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan hak atas tanah yang dijaminan setelah adanya putusan pengadilan yang membatalkan alas hak atas tanah tersebut serta mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan atas hak atas tanah yang alas haknya dinyatakan batal tersebut. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa dalam hal alas hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dibatalkan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka dapat mengakibatkan batal dan hapusnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Di samping itu, dapat juga dilakukan pengikatan jaminan tambahan berupa jaminan perorangan (*Borgtoc Hak Tanggungan*) sedangkan untuk perlindungan represif bilamana terjadi kredit bermasalah dapat dilakukan melalui restrukturisasi kredit yang apabila tidak berhasil pun dapat dilanjutkan dengan penyelesaian kredit dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan atas dasar wanprestasi dan juga dapat dilakukan oleh bank dengan melakukan hapus buku.

Kata Kunci: Hak atas Tanah; Hak Tanggungan; Putusan Pengadilan; Perlindungan Hukum

ABSTRACT

*The cancellation of Land Rights are encumbered with Mortgage Rights which are decided by a District Court Decision with legal force will still result in legal consequences for the rights of creditors holding mortgage rights. The cancellation of the object of this guarantee also has an impact on creditors. Therefore, this study examines the position of the Mortgage Certificate of land rights that are guaranteed after a court decision cancels the basis of the land rights and examines the legal protection of creditors holding mortgage rights on land whose rights are declared null and void. The research method used is a normative research method with a statutory, conceptual, and case approach. The results of the study indicate that in the event that the base of land rights that have been encumbered with Mortgage Rights is canceled by a court decision with permanent legal force, it can result in the cancellation and cancellation of the Mortgage Certificate. In addition, it can also be done binding additional guarantees in the form of individual guarantees (*Borgtoc Hak Mortgage*) while for repressive protection in the event of non-performing loans can be done through credit restructuring which if not successful can be continued with credit settlement by filing a lawsuit to the court on the basis of default and Banks can also do this by write-off.*

Keywords: Land Rights; Mortgage Right; Sentence; Legal Protection

PENDAHULUAN

Pengaturan keuangan memiliki peran utama untuk meningkatkan ekonomi suatu negara, yang paling utama untuk hal-hal mengelola dana yang dimiliki oleh rakyat.¹ Bank sebagai salah satu lembaga keuangan publik dalam hal pengadaan dan penyaluran dana rakyat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 7, Pasal 3 Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disingkat UU No. 10 Tahun 1998), fungsi utama pengelolaan dana sasaran hal ini diatur. Berdasarkan fitur ini, bank merupakan perantara yang mempertemukan dua pemangku kepentingan: pembiayaan, penyaluran dana, serta layanan transaksi keuangan dan pembayaran.²

Distribusi dana yang dilakukan bank secara kredit atau dalam bentuk lainnya, dan fungsi penyaluran kredit adalah untuk meluaskan kegunaan, penyaluran dan pemindahan uang dan barang. Memberikan kredit kepada debitur merupakan kegiatan usaha yang memiliki resiko, menimbang memberikan kredit dapat menyebabkan kredit bermasalah apabila bank tidak dapat mengelola risiko tersebut. Manajemen risiko merupakan setelan tata cara dan mekanisme yang dipakai dalam pengidentifikasian, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian risiko yang akan muncul dari pinjaman seperti bank.³

Apabila para pihak menyetujui klaim, mereka bertanggung jawab atas perjanjian yang dibuat untuk alasan keamanan publik.⁴ Hal ini didasarkan pada Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang menerangkan bahwa semua harta debitur menjadi tanggung jawab semua persekutuan individunya. Oleh karena itu, jika seorang debitur wanprestasi atau ingkar janji, seluruh harta kekayaan dapat disita. Semua aset ataupun benda yang dimiliki oleh debitur ini, baik yang sudah ada maupun yang baru, baik yang sudah ada maupun yang baru, melekat pada musuh dengan dibuatnya persekutuan dan menjadi jaminan umum persekutuan. Hal ini merupakan bentuk perlindungan kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau ingkar janji. Namun, karena kreditur berada pada kedudukan yang sama

dengan kreditur lain sebagai kreditur pesaing, tidak ada yang mengutamakan pembayaran, dan mereka dibagi menurut jumlah masing-masing kreditur. Kedudukan kreditur pesaing pasti akan kalah dengan kreditur preferen dengan jaminan khusus sesuai Pasal 1133 BW. Jaminan khusus adalah jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan yang diatur di luar BW adalah jaminan hipotik dan wali amanat. Karena jaminan khusus merupakan jaminan substantif dan hak substantif didahulukan, pemegang jaminan substantif akan dibayar kembali secara istimewa.

Jaminan tambahan biasanya merupakan jaminan penting atas hak atas tanah yang dipunyai oleh debitur hak atas tanah. Sebab, dinilai bermanfaat dan paling esensial dalam memperoleh kredit bank.⁵ Boedi Harsono menyatakan, bahwa Hak Tanggungan yaitu hak atas penguasaan tanah yang diberikan wewenang kepada kreditor untuk melakukan penjualan secara lelang atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan apabila si debitur cidera janji/wanprestasi, dalam hal ini bank selaku kreditur preferen yaitu bisa mendahului pelunasan hutangnya si debitur atas lelang hak tanggungan dari pada kreditor lainnya, oleh sebab itu bank selaku kreditur dapat menjalankan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan.⁶ Menurut ketentuan Pasal 4, Pasal 10 ayat (3), Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan) jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UURS), objek Hak Tanggungan juga berwujud: a. Sertifikat Hak Milik; b. Sertifikat Hak Guna Usaha; c. Sertifikat Hak Guna Bangunan; d. Hak Pakai di atas tanah hak milik; e. Sarusun (satuan rumah susun); f. Hak lama yang belum dikonversi; serta g. Hak lama yang dikonversi dan belum didaftarkan.

Kepemilikan tanah yaitu hak yang sangat kuat dan amat terpenuhi dari setiap pemilikan tanah lainnya, sesuai dengan uraian dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

¹ Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional*. Edisi Kedua. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media, h. 3.

² Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. (2016). *Hukum Perbankan*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana Prenada Media, h. 9.

³ Ashofatul Lailiyah. "Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko." *Yuridika*. Vol. 29 No. 2 Tahun 2014, h. 227.

⁴ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. *op.cit.*, h. 10.

⁵ Fani Martiawan Kumara Putra. "Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan." *Yuridika*. Vol. 28 No. 2 Tahun 2013, h. 3.

⁶ Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, dikutip dari Sigit Supto Nugroho, *et.al.* (2007). *Hukum Agraria Nasional*. Solo: Kafilah Publishing, h. 59.

Peraturan Pokok Pertanian (selanjutnya disingkat UUPA).

Kepemilikan tanah juga dapat diperoleh atas dasar *rechstverwerking* yaitu lembaga hukum adat yang menjelaskan apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan dan/atau menelantarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain, yang diperoleh dengan itikad baik maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, ketentuan tersebut diterapkan pada hukum agraria nasional, yaitu diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, akan tetapi dengan diaturnya lembaga *rechstverwerking* dalam hukum positif di Indonesia, menunjukkan lembaga hukum adat tersebut diakui eksistensinya. Akan tetapi *rechstverwerking* juga dalam penerapannya ternyata tidak selalu dapat menyelesaikan permasalahan dan/atau sengketa yang timbul

Hal ini penulis memakai contoh kasus No.1094K/Pdt/2012, yang merupakan lanjutan dari kasus No. 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg tentang pokok yang menjadi objek persengketaan berbentuk sebidang Tanah Petok D, dimana dalam kasasi tersebut Penggugat dimenangkan sekaligus melakukan upaya eksekusi. Pemberlakuan Subyek Kavling No. 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg. Berlandaskan putusan Pengadilan Kasasi No. 1443K/Pdt/1994 dan peraturan perundang-undangan No. 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg, oleh ahli waris penggugat, maka Sertipikat Hak Milik (SHM) akan menjadi Penggugat/Penggugat Pengadilan Kasasi atas nama ahli waris, Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah disetujui untuk menerbitkan Hak Milik No. 616/Kelurahan Tunggulwulung atas tanah tersebut. Tanah tersebut kemudian dibagi serta dipindahtanggankan kepada pihak lain dengan menerbitkan lima belas (15) SHM yang sebagian diberikan hak tanggungan kepada bank dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sawah. Dalam tata cara pendaftaran hak dasar, kepala seksi survai tanah dan pendaftaran tanah mengumpulkan dan menyelidiki keutuhan data hukum di kantor negara kawasan real estate, dan tentu saja mengungkapkan data fisik dan hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Putusan MA Nomor 52PK/Pdt/2002, pemilik harta kekayaan Petok D, yang kemudian menjadi SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung, berdasarkan putusan Kasasi Nomor 1443K/Pdt/1994 tersebut di dalam pertimbangan Majelis Hakim menyatakan bahwa pihak-pihak tersebut tidak berhak atas hak atas tanah tersebut.

Pihak lain yang memiliki hak atas tanah lantas mengajukan gugatan ke pihak yang mengelola serta menggunakan tanah tersebut, sekaligus pihak-pihak yang menerima tanah tersebut melalui pengalihan tanah SHM setelah diterbitkannya tanah Petok D.⁷ Hal ini berarti bahwa bank tidak dapat memaksakan aset Hak Tanggungan mereka, karena mereka merugikan bank sebagai kreditur dan aset HAT mereka dapat disita (*Conservatoire Beslag*). Selain itu, semua perjanjian atau peralihan hak atas tanah, termasuk Sertifikat Hak Tanggungan atas Tanah (APHT), yang dihasilkan dari SHM, dapat dicabut oleh pengadilan yang mengadili perkara tersebut. Sebelumnya, bank sebagai kreditur menjalankan proses penganalisisan kredit sesuai tata cara yang telah diatur di dalam ketentuan UU Perbankan, namun diasumsikan kepemilikan tanah oleh debitur memiliki bukti yang kuat. Hal ini jelas merugikan bank sebagai kreditur KPR. Hal ini karena jika debitur wanprestasi karena klaim Hak Tanggungan dibatalkan, bank tidak dapat menggunakan haknya.

PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat terdapat rumusan masalah sebagai berikut, yaitu: Akibat hukum sertifikat hak tanggungan yang alas hak atas tanahnya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, serta Perlindungan hukum kreditor preferen yang obyek jaminannya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang digunakan oleh peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), serta pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah muatan materi yang terkandung dalam peraturann perundangaundangan juga mempelajari dasar ontologis, landasan filosofis, serta *ratio legis* peraturan perundang-undangan tersebut.⁸ Sedangkan, pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dilakukan dengan cara mempelajari pandangan dan doktrin para sarjana yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan dan teliti.⁹

⁷ Urip Santoso. *op.cit.*, h. 95.

⁸ Peter Mahmud Marzuki. (2019). *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-14. Jakarta: Kencana Prenada Media, h. 142.

⁹ *ibid.*, h. 135-136.

PEMBAHASAN

Akibat Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Yang Alas Hak Atas Tanahnya Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Hak-hak kebendaan yaitu suatu hak yang diberikan kekuasaan atas suatu benda yang bisa dilindungi dari orang yang melanggarnya.¹⁰ Hak kebendaan dan hak pribadi merupakan sama dalam memberikan hak atas benda, tetapi perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan berbeda dengan hak perorangan yang sifatnya relatif mengikat semua orang.¹¹ Dan hanya mereka yang terikat oleh suatu perjanjian tertentu. Keabsolutan hak milik memberikan kepada pemilik hak kebendaan untuk menuntut pengembalian (*revindicatie*) dari orang yang mengurusnya bila hal itu termasuk dalam pengertian Pasal 574 BW. Klaim pengabaian hak kebendaan adalah pengejaran atau tindakan kebendaan ataupun *actiones in rem*.¹² Oleh karenanya, selain mempunyai sifat absolut, hak kebendaan juga mempunyai *droit de suite* ataupun yang bisa disebut hak-hak yang mengikuti benda tersebut. Hal ini merupakan hak kebendaan sangat melekat pada objeknya sekalipun objek tersebut berpindah-pindah tangan ataupun dalam penguasaan pihak manapun. Apabila objek tersebut berpindah-pindah tangan, maka pemilik hak kebendaan bisa dapat memancarkan hak-haknya terhadap objek tersebut dan pihak-pihak yang berhubungan yang menguasai objek tersebut wajib menghormati.

Hak-hak kebendaan juga mempunyai asas prioritas, yaitu hak-hak kebendaan yang lahir dahulu mempunyai lebih diutamakan ataupun diprioritaskan dari pada yang lahir sesudahnya. Oleh karena bisa menerapkan apabila terjadi hantaman antara dua atau lebih dari hak kebendaan. Oleh karena itu, hak kebendaan tersebut, merupakan tingkatan pertama untuk yang lahir terlebih dahulu dan seterusnya, selama nilai objek yang dijaminan tersebut mencukupi. Perihal pelunasan hutang, pemegang hak-hak kebendaan yang lebih dahulu lahir diprioritaskan dari pada pemegang hak kebendaan lain yang lahir setelahnya. Pemegang hak kebendaan pertama dapat meneguhkan hak-haknya dalam perolehan pelunasan tanpa memikirkan hak kebendaan yang lahir sesudahnya,

¹⁰ Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-31. Jakarta: Intermasa, h. 42.

¹¹ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. (1984). *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*. Cetakan Pertama. Surabaya: Bina Ilmu, h. 11-12.

¹² Subekti. *op.cit.*, h. 43.

pemegang hak kebendaan kedua bahkan sesudah haknya memperoleh pelunasan hutang dari hasil penjualan objek yang dijaminan setelah pemegang hak kebendaan yang pertama dilunasi.¹³

Bilamana terdapat benturan antara hak kebendaan dan hak perorangan, maka hak kebendaan yang mempunyai karakter yang lebih ulung. Hal ini merupakan adanya preferen yang dipunyai oleh hak kebendaan, yang dimana diatur pada Pasal 1133 BW. Hak kebendaan mempunyai karakter *droit de preference* (hak untuk didahulukan) yang dimana hal tersebut mewujudkan pemegang hak kebendaan andai kata terdapatnya benturan kepentingan dengan pemegang hak perorangan mendapatkan pelunasan hutangnya terlebih dahulu, tanpa melihat apakah hak kebendaan tersebut lahir dahulu atau lahir setelah hak perorangan.¹⁴

Hak kebendaan yang mempunyai sifat jaminan lahir seketika jaminan itu dibuat dan mencukupi asas publisitas.¹⁵ Asas publisitas dilangsungkan dengan cara mendaftarkan yang memiliki fungsi diumumkan kepada rakyat/publik perihal status pemilik, sehingga pihak-pihak yang berkaitan untuk memandang hak kebendaanya.¹⁶ Dengan dijaminkannya suatu objek maka dari itu sebagian kekuasaan terhadap objek tersebut dilepas oleh pemiliknya.¹⁷ Kekuasaan yang dilepas tersebut untuk mengalihkan objek yang menjadi jaminan kepada pihak-pihak yang lain. Beralihnya kekuasaan tersebut mempunyai tujuan dari pemberi jaminan yang mempertaruhkan perlingkungannya bagi kreditor untuk melangsungkan perjanjian kredit dengan bank sebagai kreditornya, jaminan yang distribusikan berupa jaminan hak tanggungan (yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan). Jaminan Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan, sebagaimana yang telah dipaparkan oleh Boedi Harsono, yaitu hak yang secara lelang untuk melunasi piutangnya. Jaminan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan kebendaan yang melahirkan hak kebendaan. Hal ini merupakan Hak Tanggungan mempunyai ciri sebagaimana

¹³ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. *op.cit.*, h. 24.

¹⁴ R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. *op.cit.*, h. 14.

¹⁵ Trisadini Prasastinah Usanti. "Lahirnya Hak Kebendaan." *Perspektif*. Vol. 17 No. 1 Tahun 2012, h. 51.

¹⁶ Nadia Imanda. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire*. Vol. 3 No. 1 Tahun 2020, h. 161.

¹⁷ Subekti, *op.cit.*, h. 27.

dimiliki hak kebendaan. Hal ini merupakan ciri hak kebendaan yang dimiliki hak tanggungan yaitu:

a. *Droit de suite*

Hak tanggungan melekat pada objek walaupun berpindah-pindah tangan.¹⁸ Sebagaimana apabila hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam penguasaan atau dipunyai oleh pihak-pihak lain dan debitor telah wanprestasi/ingkar janji, maka pemegang Hak Tanggungan masih bisa meneguhkan hak-haknya untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan walaupun objek tersebut dalam penguasaan pihak lain.

b. *Droit de preference*

Apabila debitor memiliki hutang lebih dari satu kreditor yang terdiri atas kreditor-kreditor preferen yang pemegang tanggungan serta kreditor konkuren, maka sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b UUH ak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk mendahului pelunasan hutang-hutangnya dari pada kreditor pemegang hak perorangan lainnya.¹⁹

c. Prioritas

Objek hak atas tanah yang telah dibebani dengan dua Hak Tanggungan ataupun lebih, maka Hak Tanggungan yang lebih dahulu lahir diprioritaskan pembayaran/pelunasan piutangnya daripada yang lahir setelahnya. Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UU Hak Tanggungan mengatur agar pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjalankan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dan diperolehnya pembayaran/pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut terlebih dahulu. Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya hanya memperoleh pembayaran/pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan setelah pemegang Hak Tanggungan pertama memperoleh pembayaran/pelunasan piutang-piutangnya.

Kedudukan Bank Sebagai Kreditor Preferen dalam Pemberian Hak Tanggungan yang Alas Haknya Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Dalam melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan, subjek pemberi Hak Tanggungan

harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat merupakan pemberi Hak Tanggungan harus pemilik objek tersebut, untuk menjamin piutangnya tertentu. Hal ini pemberi Hak Tanggungan merupakan debitor sendiri ataupun pihak ketiga dari perjanjian utang-piutang yang sudah disepakati untuk membebaskan objek miliknya dengan Hak Tanggungan. Debitor Hak Tanggungan harus merupakan pemilik dari objek yang dibebani Hak Tanggungan, hal ini merupakan agar terpenuhinya syarat-syarat yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

Pasal 12 UU Hak Tanggungan juga mengatur bahwa janji-janji untuk mengizinkan penerima Hak Tanggungan memiliki objek Hak Tanggungan dalam hal debitor wanprestasi/ingkarjanji merupakan batal demi hukum. Hal ini karena nilai hak tanggungan pada umumnya lebih besar dari pada utangnya, sehingga untuk melindungi hak-hak debitor, kecuali dengan tata cara yang diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, hak milik atas hipotek diberikan kepada penerima hipotek dilarang mengalihkan. Jika komitmen tersebut dicantumkan dalam APHT pendaftaran tanah, maka komitmen tersebut juga mengikat pihak-pihak manapun.

Sebelum dilaksanakan pembuatan APHT, terlebih dahulu dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKM Hak Tanggungan) dikarenakan hal ini wajib memberikan SKM Hak Tanggungan kepada bank sebagai kreditor, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan dengan akta notaris atau akta PPAT apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir di hadapan PPAT. Dalam proses penyusunan dan pembuatan SKM Hak Tanggungan dilaksanakan dalam hal pemberi jaminan bukan merupakan debitor sendiri melainkan pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor dimana pihak ketiga tersebut berhalangan hadir karena kesibukannya.²⁰ SKM Hak Tanggungan tersebut wajib diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan telah terpenuhinya syarat-syarat tidak memuat kuasa untuk melaksanakan perbuatan hukum lain selain untuk membebaskan Hak Tanggungan, serta tidak memakai kuasa substitusi atau penggantian penerima kuasa melalui

¹⁸ *ibid.*

¹⁹ *ibid.*

²⁰ J. Satrio. (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan.* Buku 2. Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, h. 168.

pengalihan, dan mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, nama dan identitas kreditor serta nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Sesudah tahap awal pemberian Hak Tanggungan dilakukan ke tahap yang kedua, yaitu pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (5) UU Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan timbul pada tanggal pendaftaran Hak Tanggungan.²¹ Hak Tanggungan adalah hak kebendaan untuk memberikan jaminan, sehingga pembuatan Hak Tanggungan tergantung pada penerapan prinsip publisitas.²² Hal ini berlaku untuk Hak Tanggungan secara konvensional dan/atau elektronik. Sebelum terbitnya Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019 dan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengenaan Hak Tanggungan, yaitu dengan cara mendaftar di kantor pertanahan. UU Hak Tanggungan mengatur proses pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dengan cara sebagai berikut:

- a. PPAT memberikan APHT serta warkah ataupun dokumen lainnya yang dibutuhkan pada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sesudah APHT ditandatangani;
- b. Kantor Pertanahan melakukan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat ke buku tanah hak atas tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan serta meneruskan catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- c. Kantor Pertanahan melangsungkan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang dalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”

Hal ini selaras dengan kasus yang telah dipaparkan di atas, yaitu perkara Nomor 1094K/Pdt/2012, dimana kelanjutan dari perkara Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg, kedatangan 4 (empat) Sertipikat Hak Tanggungan atas SHM yang terbit berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 1443K/Pdt/1994 serta Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg. Dimana pada perkara tersebut ditemukannya fakta-fakta bahwa sebelum objek tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan

lalu telah timbul Sertipikat Hak Tanggungan, objek tersebut merupakan salah satu objek yang dalam sengketa kepemilikannya atas objek tersebut menurut Putusan MA Nomor 52PK/Pdt/2002 bahwa objek tersebut dijelaskan dalam pertimbangannya bahwa objek tersebut bukan hak dari Penggugat. Sebelum keluarnya Putusan Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut PK), Penggugat telah melakukan pendaftaran objek tanah tersebut dan telah muncul Hak Milik No. 616/Kelurahan Tunggulwulung yang selanjutnya dibagi dan/atau dipecah menjadi 15 (lima belas) Hak Milik. Ditemukan 4 (empat) Objek yang telah dibebani Hak Tanggungan kepada bank dan telah muncul Sertipikat Hak Tanggungan atas objek tersebut, merupakan 3 (bidang) objek pada tahun 2007 dan 1 (satu) objek pada tahun 2009. Dalam melaksanakan pendaftaran hak atas objek tanah, Penggugat selayaknya melalui tata cara pemeriksaan terhadap data fisik ataupun data yuridis terhadap tanah yang dilakukan pendaftaran. Data yuridis merupakan berupa dokumen alat bukti sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada kasus tersebut mempunyai bukti berupa Petok D. Data yuridis merupakan alas hak kepemilikan atas objek tanah yang akan dilakukan pendaftaran. Apabila melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah hak milik oleh Penggugat diterima oleh kantor pertanahan, maka sewajarnya kantor pertanahan sudah memvalidasi konsistensi serta bukti lengkap dokumen fisiknya dan dokumen yuridis atas tanah tersebut, oleh karena itu telah dibuktikan berdasarkan Putusan Nomor 1443 K/Pdt/1994 dan Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg. beserta bukti kepemilikan yaitu Petok D. berdasarkan kasus yang telah dipaparkan di atas, alas hak kepemilikan atas tanah yang dipunyai oleh pihak Penggugat sudah dibatalkan dengan Putusan MA Nomor 52 PK/Pdt/2002, maka dari itu dalam hal ini selayaknya Hak milik yang telah terbit berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 1443 K/Pdt/1994 dan Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg. terdapat cacat yuridis. Dimana hal tersebut terhadap objek tanah sengketa tersebut dialihkan kepada pihak lain oleh Penggugat. Pengalihan objek tanah yang setelah itu dibebani Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan sesudah keluarnya Putusan MA Nomor 52 PK/Pdt/2002 yang dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa Penggugat bukanlah merupakan pihak yang berwenang atas objek tanah dalam sengketa

²¹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *op.cit.*, h. 94.

²² Trisadini Prasastinah Usanti, *loc.cit.*

tersebut. Penggugat yang mengalihkan tanah kepada pihak lain dilaksanakan dengan proses jual beli yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT. Menimbang bahwa objek tanah yang dilakukan pengalihan merupakan objek yang masih dipersengketakan, maka sebagaimana halnya telah diatur di dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selayaknya PPAT menolak untuk melakukan pembuatan AJB andaikata mendapat informasi secara tertulis/fisik bahwasanya tanah tersebut merupakan objek yang masih dipersengketakan dengan melampirkan dokumen laporan kepada pihak berwajib, gugatan yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan dan telah muncul nomor sengketanya.

Dalam hal ini, seandainya PPAT tidak memperoleh pemberitahuan/pengumuman secara tertulis, akibatnya PPAT tidak mengetahui apabila objek tersebut masih dipersengketakan sehingga tetap untuk membuat dokumen peralihan tersebut, maka menurut ketentuan Pasal 100 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 telah diatur bahwasanya pemilik hak atas tanah yang mempunyai maksud untuk mengalihkan dan/atau menjual hak atas objek tanah tersebut terlebih dahulu membuat surat pernyataan yang dimana menyatakan apabila objek tanah yang akan dialihkan tersebut tidak lagi dipersengketakan dan pihak yang mengalihkan dan/atau menjual benar merupakan pemilik objek tanah tersebut untuk kemudian diterima oleh penerima hak. Hal tersebut dilangsungkan andaikata di kemudian terbukti ditemukan fakta bahwa objek tanah sedang dipersengketakan kepemilikannya oleh para pihak, serta terhadap tanah yang ternyata bukan merupakan pihak yang berhak, maka pemilik atas tanah yang mengalihkan dan/atau menjual tanah tersebut berkenan untuk dituntut baik secara perdata ataupun pidana. Selain itu, menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24/1997, selayaknya kantor pertanahan menolak untuk melangsungkan pendaftaran maupun peralihan-peralihan apabila objek tanah yang akan diperalihkan yakni objek yang lagi dipersengketakan di Pengadilan, melainkan dikarenakan tidak catatan dalam buku tanah perihal sengketa yang menjadi objek aquo di Pengadilan dan juga tidak dilaksanakannya eksekusi terhadap objek yang dipersengketakan menurut Putusan MA No. 52PK/Pdt/2002, hal tersebut mengakibatkan data yuridis yang tercatat dalam buku tanah merupakan tanah yang statusnya *Clear and Clean*.

Berdasarkan konsep yang telah dipaparkan di atas tersebut, segala perbuatan-perbuatan hukum yang diajukan oleh para penggugat terhadap objek yang disengketakan itu kurang memenuhi hak-haknya sehubungan dengan kewenangan yang mereka miliki untuk mengajukannya terhadap objek tersebut, sehingga dalam pengalihan hak milik yang telah mereka lakukan. Hak peralihan hak milik adalah alas hak pendaftaran hak atas tanah, sebab itu pihak-pihak bisa membuktikannya adanya peralihan hak atas tanah bisa melakukan AJB yang dibuat oleh PPAT. Jika pengalihan itu tidak valid, maka terdaftarnya hak-hak atas tanah atas nama penerima hak atas tanah yang baru juga batal. Oleh karena apabila dianggap tidak ada peralihan hak milik dalam peralihannya dikarenakan terdapat cacat hukum, maka objek yang dibebani Hak Tanggungan juga terdapat ketidak sempurnaan. Sedasar dengan perkara Nomor 1094K/Pdt/2012, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mempunyai pendapat bahwa apabila sertifikat induk tidak valid, oleh karenanya semua perbuatan-perbuatan hukum yang dilaksanakan terhadap objek sengketa maupun perjanjian-perjanjian pengalihan hak atas tanah beserta dibebaninya Hak Tanggungan merupakan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) sehingga tidak dilindungi oleh undang-undang.²³

Hak Tanggungan yang terbit baik secara konvensional atau elektronik dengan mengandung irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan adanya irah-irah tersebut Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini sesuai dengan ciri Hak Tanggungan yang mudah dan pasti dalam menjalankan eksekusinya. Akan tetapi, andaikata Sertipikat Hak Tanggungan terdapat ketidaksempurnaan atau maladministrasi, maka sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.²⁴ Validitas pembebanan Hak Tanggungan berlandaskan pada ada atau tidaknya kewenangan untuk melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum kepemilikannya oleh pemberi Hak Tanggungan. Dalam contoh kasus yang telah dipaparkan sebelumnya di atas, alas hak atas tanah hak milik yang dipunyai oleh debitor

²³ Putusan Mahkamah Agung No. 1094K/Pdt/2012 tanggal 15 Januari 2013, h. 74.

²⁴ Jamilus. "Persoalan dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan." *De Jure*. Vol. 17 No. 2 Tahun 2017, h. 293.

selaku pemberi Hak Tanggungan diterangkan bahwa tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Putusan Pengadilan. Pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh debitor mempunyai dan/atau terdapat ketidak sempuranaan atau maladministrasi karena pada saat dibebanannya Hak Tanggungan alas hak tersebut tidak valid. Andaikata debitor adalah pembeli yang mempunyai itikad baik, maka kepemilikan atas objek tanah tersebut merupakan sah. Dimana pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa sistem publikasi yang dianut dalam UUPA merupakan prosedur publikasi negatif dengan sedikitnya komponen positif, maka oleh karenanya telah terbit sertipikat atas nama orang ataupun badan hukum yang telah diperoleh tanahnya dengan dengan itikad baik dengan perolehan yang sah serta menguasai objek tanah secara nyata dan berturut-turut, pihak lain mengklaim bahwa objek tanah tersebut miliknya tidak dapat menuntut/menggugat kembali atas objek tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat hak atas tanah tersebut diterbitkan, dengan tidak mengutarakan keberatan secara fisik dan/atau mengajukan gugatan ke Pengadilan. Maka, sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi unsur-unsur berikut secara kumulatif: a. Sertifikat terbit dengan keabsahan yang menurut peraturan; b. Sertifikat perorangan ataupun badan hukum; c. Diperolehnya objek hak atas tanah tersebut dengan itikad baik; d. Objek tanah tersebut dikuasai secara terus menerus ataupun secara nyata; e. Sertifikat telah berusia 5 (lima) tahun ataupun lebih.²⁵

Berdasarkan perkara Nomor 1094K/Pdt/2012, majelis hakim pemeriksa perkara mempunyai pendapat bahwa terbitnya sertifikat induk pada tahun 1998 yang dilaksanakan oleh ahli waris dari pihak Penggugat terdahulu terdapat cacat hukum karena terbitnya SHM dilaksanakan pada saat objek tanahnya masih dalam sengketa. Oleh karenanya majelis hakim pemeriksa perkara memutuskan bahwa perbuatan mengalihkan serta perolehan-perolehan hak atas objek tanah sengketa tersebut yang dilangsungkan baik oleh ahli waris Penggugat terdahulu dan pembeli-pemebelinya adalah tidak sah/cacat hukum. Dalam memutus perkara tersebut, majelis hakim mempunyai pertimbangan bahwa “selayaknya PPAT menolak para penjual ataupun

pembeli untuk membuat akta Jual beli atas objek *a quo* yang masih dalam tahap pemeriksaan Peninjauan Kembali oleh MA dimana dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f dan G serta Pasal 44 ayat (1) PP 24 Tahun 1997.” Cacat hukum tersebut berupa cacat hukum administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Permen Atr 9 Tahun 1999. Namun dalam proses perolehan hak milik yang dilakukan oleh baik pembeli pertama maupun debitor selaku pembeli kedua dari tanah tersebut telah dibuktikan dengan adanya AJB yang dibuat dihadapan PPAT.

Salah satu risiko pemberian kredit adalah gagalnya debitor dalam hal menjalankan kewajiban-kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran kredit kepada pihak bank sehingga selalu dilaksanakan analisis terkait data debitor sebelum kesepakatan pemberian kredit. Resiko lain yakni resiko terhapusnya jaminan kredit, misalnya yang terjadi dalam perkara Nomor 1094 K/Pdt/2012 yang berakibat pada pembatalan jaminan kredit berbentuk Hak Tanggungan dikarenakan alas hak atas objek tanah tersebut dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan. Terdapatnya resiko kredit mempengaruhi keutamaan aset profitabel bank.

Berdasarkan POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, aset profitabel merupakan pengadaan dana oleh bank untuk diperolehnya penghasilan. Dalam melaksanakan evaluasi terhadap kualitas kredit ditetapkan berdasarkan prospek usaha, performa, dan kemampuan membayar Debitor. Apabila kredit dinyatakan bermasalah serta apabila kualitas kredit tersebut tergolong dalam kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Apabila suatu kredit bermasalah dan dibatalkan jaminan kebendaannya seperti yang terjadi di Perkara Nomor 1094K/Pdt/2012, maka upaya-upaya yang dapat dilaksanakan oleh bank selaku kreditor adalah menjalankan penyelamatan kredit. Penyelamatan kredit dapat dilaksanakan dengan bentuk restrukturisasi kredit dengan dasar aturan POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan POJK Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Restrukturisasi kredit yaitu upaya-upaya perubahan yang dapat dilaksanakan bank selaku kreditor terhadap debitor yang kesulitan dalam menjalankan kewajibannya. Bentuk restrukturisasi kredit meliputi: a. Pengurangan tarif bunga kredit; b. Penambahan batas waktu kredit; c. Penurunan pinjaman bunga kredit; d. Penurunan

²⁵ Urip Santoso. *op.cit.*, h. 133-144.

pinjaman pokok-pokok kredit; e. Peningkatan fasilitas kredit; dan/atau; f. Perubahan kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Restrukturisasi utang bertujuan menata ulang utang debitor baik subyek hukum orang maupun badan hukum agar kembali sehat.²⁶ Bank dapat menjalankan restrukturisasi kredit saat debitor sulit memenuhi pembayaran pokok, bunga ataupun bagi hasil. Restrukturisasi kredit dikemukakan oleh debitor selaku pihak yang mendapati kesulitan-kesulitan dalam menjalankan kewajibannya membayar pokok ataupun bunga kredit akan tetapi tetap mempunyai itikad baik dalam membayar semua piutangnya sampai lunas piutangnya ke bank. Dalam menjalankan restrukturisasi kredit, sebagaimana halnya telah diatur didalam Pasal 54 POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, bank tidak boleh menjalankan perestrukturisasian kredit yang bertujuan cuma untuk mengubah kualitas kredit ataupun menghindar dari penambahan pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset (PPA) tanpa menghiraukan prospek usaha debitor dan kesulitan debitor dalam menjalankan pembayaran pokok ataupun bunga kredit.

Objek yang menjadi jaminan tambahan juga dapat berupa pengikatan jaminan atas aset likuid maupun non likuid milik debitor yang belum menjadi objek jaminan oleh debitor. Perihal jaminan tambahan dapat dicantumkan dalam klausula perjanjian dan merestrukturisasi kreditnya dengan mengubah jaminan pokok yang telah dihapus oleh putusan pengadilan tersebut. Baik addendum ataupun restrukturisasi kredit tersebut tetap harus memenuhi keabsahan perjanjian di Pasal 1320 BW, yaitu para pihak bersepakat tanpa adanya paksaan dan dijalankan dengan itikad baik.²⁷ Sesudah dilaksanakan restrukturisasi, bank akan meninjau dan memastikan kualitas kredit yang direstrukturisasinya tersebut berdasarkan Pasal 60 POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Penetapan kualitas kredit untuk debitor yang belum terpenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar angsuran pokok serta bunga secara berurutan selama 3 (tiga) kali

periode berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dengan melihat kualitas kredit sebelum dilaksanakan restrukturisasi. Debitor sudah memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar angsuran pokok serta bunga sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani sehingga kualitas kredit dapat ditingkatkan paling tinggi 1 (satu) tingkat dari kualitas kredit sebelum dilaksanakan restrukturisasi.

PENUTUP

Kesimpulan

Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan dalam Perkara Nomor 1094 K/Pdt/2012 mengakibatkan beralihnya hak atas tanah menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam peralihan hak atas tanah tersebut terdapat kesalahan prosedur atau maladministrasi perihal pembebanan Hak Tanggungan yang dapat berakibat batalnya Sertipikat Hak Tanggungan. Akan tetapi terhadap Perkara Nomor 1094K/Pdt/2012 gugatan terhadap objek *aquo* baru mengajukan gugatan setelah 12 (dua belas) tahun setelah SHM induk dimunculkan sehingga selayaknya dapat berlaku konsep *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 yang telah mengatur agar debitor sebagai pihak ketiga yang membeli objek *aquo* merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang.

Perlindungan hukum terhadap kreditor preferen yang objek jaminannya dibatalkan oleh Pengadilan dapat diterapkan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif dilaksanakan sebelum kredit disalurkan yaitu dengan melaksanakan penguraian kredit melalui 5C, 7P dan 3R serta pemberlakuan jaminan tambahan berwujud jaminan perorangan. Perlindungan represif diterapkan dengan cara merestrukturisasi kredit yang jika gagal sekalipun dapat dilanjutkan dengan proses gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi/ingkar janji serta masih ada pula opsi mendaftar ke skema hapus buku.

Rekomendasi

Perlunya aturan hukum yang lebih spesifik serta jelas perihal jangka waktu dalam konsep *rechtsverwerking* karena dalam praktiknya masih banyak putusan Hakim yang menggunakan pedoman jangka waktu yang berbeda-beda dan menyimpangi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga berakibat tidak mempunyai kepastian hukum

²⁶ Cita Yustisia Serfiyani, *et.al.* (2018). *Restrukturisasi Perusahaan Dalam Perspektif Hukum Bisnis Pada Berbagai Jenis Badan Usaha*. Jogjakarta: Penerbit Andi, h. 7.

²⁷ Riandhani Septian Chandrika. (2019). "Daya Mengikatnya Addendum Perjanjian Kredit Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan." *Tesis*. Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, h. 30.

bagi pemegang hak atas tanah yang seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat.

Bank hendaknya melakukan analisa kredit secara lebih rinci sejak sebelum pencairan pinjaman agar meminimalkan risiko kredit. Analisis kredit bersifat formal dan hanya dapat diperoleh dari data yang diberikan oleh debitur serta melakukan wawancara dengan orang-orang terdekat debitur dan menyelidiki agunan dari perspektif ekonomi dan hukum. Perjanjian pinjam-meminjam yang berlaku juga harus mencantumkan klausul tentang kewajiban mengganti agunan jika suatu saat objek yang dijaminakan dibatalkan oleh putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan:

- Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).*
- Herzien Inlandisch Reglement/ Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB), (Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44).*
- Reglement Op de Burgerlijke RecHak Tanggungansvordering (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 52 Jo. Staatsblad Tahun 1849 Nomor 63).*
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349).
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 197, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5734).
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen

Risiko Bagi Bank Umum Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5861).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6440).

Buku:

Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, dikutip dari Sigit Sapto Nugroho, *et.al.* (2007). *Hukum Agraria Nasional*. Solo: Kafilah Publishing.

Cita Yustisia Serfiyani, *et.al.* (2018). *Restrukturisasi Perusahaan Dalam Perspektif Hukum Bisnis Pada Berbagai Jenis Badan Usaha*. Jogjakarta: Penerbit Andi.

Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional*. Edisi Kedua. Cetakan ke-8. Jakarta: Kencana Prenada Media.

J. Satrio. (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 2. Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki. (2019). *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-14. Jakarta: Kencana Prenada Media.

R. Soetjojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan. (1984). *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*. Cetakan Pertama. Surabaya: Bina Ilmu.

Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-31. Jakarta: Intermedia.

Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. (2016). *Hukum Perbankan*. Edisi Pertama. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana Prenada Media.

Jurnal:

Ashofatul Lailiyah. "Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko." *Yuridika*. Vol. 29 No. 2 Tahun 2014.

Fani Martiawan Kumara Putra. "Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan." *Yuridika*. Vol. 28 No. 2 Tahun 2013.

Jamilus. "Persoalan dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat dan Hak Tanggungan." *De Jure*. Vol. 17 No. 2 Tahun 2017.

Nadia Imanda. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Notaire*. Vol. 3 No. 1 Tahun 2020.

Trisadini Prasastinah Usanti. "Lahirnya Hak Kebendaan." *Perspektif*. Vol. 17 No. 1 Tahun 2012.

Tesis:

Riandhani Septian Chandrika. (2019). "Daya Mengikatnya Addendum Perjanjian Kredit Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan." *Tesis*. Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.