

---

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT PEMBATALAN SERTIPIKAT

Oleh

Christian Alexander P Siregar<sup>1</sup>, Wira Franciska<sup>2</sup>, Iran Sahril<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: <sup>1</sup>[christian.tyn.siregar@gmail.com](mailto:christian.tyn.siregar@gmail.com)

---

### Article History:

Received: 02-02-2025

Revised: 13-02-2025

Accepted: 05-03-2025

### Keywords:

Grant,

Legitime Portie

**Abstract :** *In everyday life, problems often occur related to the existence of objects of ownership of rights obtained unlawfully whose guarantees often become problems regarding the truth of the objects of guarantee as regulated in Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over land and the land in question. often becomes the object of bank guarantees which will be burdened with Mortgage Rights. Problem Formulation What are the legal consequences for creditors of the cancellation of property rights certificates that are encumbered with Mortgage Rights and how to provide legal protection to creditors for cancellation of property rights certificates that are the object of Mortgage Security. Theory of legal protection According to Satijipto Raharjo, theory of legal consequences according to Soeroso. The method used in this study is a type of normative juridical research, namely literature law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. The research approach used is a legislative, analytical, conceptual and case approach. The technique of collecting legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal rules, literature, books, journals and other sources of legal materials. For legal material analysis techniques, it is carried out by grammatical and systematic legal interpretation as well as legal construction methods, analogies, and legal refinement. Research results: Protection for creditors against cancellation of mortgage certificates that have been encumbered with mortgage rights in the form of preventive and repressive protection. Preventive protection in the Mortgage Rights Law does not yet accommodate the regulation that canceling a certificate based on a Court Decision does not result in the cancellation of the Mortgage Rights that burden it, so that the bank as the creditor is not harmed. Repressive legal protection if the debtor defaults or defaults on the promise of his debts and receivables, the bank can also file a civil lawsuit against the debtor's debt to the creditor or take the path of peace through non-litigation. The legal consequence for creditors is that the removal of the title certificate which is the object of collateral for mortgage rights also removes the right of precedence in payment of the debtor's debt in the event of default.*

## PENDAHULUAN

Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif, arti dari sistem ini adalah Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, namun tidak mutlak. Maksudnya seseorang pemegang hak atas tanah masih ada peluang untuk di batalkan haknya sesuai putusan pengadilan. Pembatalan Hak Atas Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pembatalan produk hukum yang diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dinyatakan bahwa pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena (1) cacat administrasi dan/atau cacat yuridis; (2) pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota (Kantor Pertanahan). Sedangkan, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif tanpa melalui permohonan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau Sertifikatnya tanpa adanya permohonan dan Pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yaitu pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.<sup>1</sup>

Masih terjadi permasalahan adanya objek kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh secara melawan hukum yang dijadikan jaminan hak tanggungan berkaitan dengan perjanjian kredit beserta jaminannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan tanah yang menjadi objek dalam jaminan bank yang akan dibebani Hak Tanggungan atas tanah yang berarti hak kebendaan tersebut sudah ada kreditor semua, dan jika terjadi wanprestasi maka prosedur hukum penyelesaiannya dengan cara di lelang, dijual, dan lainnya tanpa menghilangkan tanggung jawab dari objek yang di jaminankan yang telah diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan serta dalam peranan notaris terhadap akta yang dibuatnya terjadi kesalahan atau cacat hukum maka akan dibatalkan demi hukum yang telah diputuskan oleh pengadilan, yang diakibatkan dari para pihak dan Notaris yang tidak berdasarkan penerapan aturan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus adalah :

---

<sup>1</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta .2005, hlm 182.

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 316/PK/Pdt/2021 gugatan pembatalan sertipikat oleh Senah CS dengan tergugat siti Agustin CS pokok gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang jaminan dengan cara merekayasa Akta Jual Beli dan membuat pembebanan Hak Tanggungan tanpa seizin pemilik asli Sertifikat, dan Bank pun tidak melaksanakan Survey Lapangan kepada objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan dijadikan jaminan APHT dalam pemberian kredit sehingga dapat terjadinya Jaminan Kredit.
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1138 K/Pdt/2012, gugatan Heni Nurani untuk pembatalan pembatalan Sertipikat Hak Milik yang sedang dibebani Hak Tanggungan dibatalkan karena proses balik nama Sertipikat Hak Milik terjadi rekayasa proses pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah yang dibuat PPAT adalah cacat hukum dikarenakan rekayasa oleh Tergugat 1 Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan Tergugat II (Notaris/PPAT), serta Tergugat 1 tidak memiliki kewenangan pengikatan jaminan Hak Tanggungan atas objek hak atas tanah.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 31 K/TUN/2020, yaitu Penggugat Afifi Ahmad menggugat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik yang diperoleh dengan proses hibah dari orang tua kepada anaknya dikarenakan melebihi hak mutlak, sementara sertipikat hak milik sedang dibebani Hak Tanggungan.

Ketiga putusan Mahkamah Agung yang menjadi bahan penelitian ini telah memiliki kekuatan hukum tetap atau *Inkracht*.

## LANDASAN TEORI

### a. Teori Akibat Hukum

Teori akibat hukum tidak dapat dilepaskan dari perbuatan hukum. Perbuatan hukum menurut R. Soeroso adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.<sup>2</sup>

Lebih lanjut dijelaskan oleh Soeroso bahwa perbuatan hukum atau tindakan hukum baru terjadi apabila ada "pernyataan kehendak". Untuk adanya pernyataan kehendak diperlukan:<sup>3</sup>

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- 3) Lahirnya, sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum

### b. Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan

<sup>2</sup> R. Soeroso dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Ke 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2011*.hlm. 291.

<sup>3</sup> *Ibid* 291-292

kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>4</sup> Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.<sup>5</sup>

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan pendekatan perundang-undangan, analisis, konseptual dan kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan sistematis serta metode kontruksi hukum analogi dan penghalusan hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Analisis akibat hukum bagi kreditur atas pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani Hak Tanggungan.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Hak Tanggungan telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tujuan utama dari regulasi ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus-kasus di mana Hak Tanggungan yang telah dibebankan pada sertifikat hak milik dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Pembatalan sertifikat hak milik dalam Putusan Mahkamah Agung terjadi karena tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran Akta Jual Beli yang dibuatnya. Akta yang dibuat dengan itikad tidak baik dinyatakan cacat hukum sehingga peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah. Akibatnya, debitur tidak lagi berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah yang telah dijamin kepada bank. Hal ini mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, yang mensyaratkan terpenuhinya unsur subjektif dan objektif dalam perjanjian.

Putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat hak milik menyebabkan Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir turut batal. Pasal 1265 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian batal harus mengembalikan segala sesuatu pada keadaan semula. Dalam konteks ini, tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan wajib dikembalikan kepada pemilik awal dan dibebaskan dari Hak Tanggungan. Hal ini juga berimplikasi pada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan yang kehilangan hak preferen-nya.

Pembatalan Hak Tanggungan juga didukung oleh Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh pihak yang memiliki kewenangan atas tanah. Jika debitur kehilangan kewenangannya, maka perjanjian Hak Tanggungan menjadi batal. Hal ini menegaskan bahwa hubungan kontraktual antara debitur dan kreditur harus dikembalikan seperti sebelum adanya Hak Tanggungan.

Akibat dari pembatalan Hak Tanggungan, kreditur yang semula memiliki hak preferen

<sup>4</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Cet Ke 3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 69.

<sup>5</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, cet ke 1, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118.

berubah menjadi kreditur konkuren. Kreditur kehilangan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas wewenang sendiri (Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT) serta hak pemisahan dalam kepailitan (Pasal 21 UUHT). Dengan hilangnya jaminan kebendaan, kreditur harus mengandalkan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam kasus ini juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 29 ayat (1) regulasi tersebut memungkinkan pembatalan sertifikat hak milik meskipun telah dibebani Hak Tanggungan, dengan alasan adanya cacat administrasi atau yuridis. Jika bank tidak mengajukan upaya hukum, maka putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah juga akan berakibat pada pembatalan Hak Tanggungan.

Dari perspektif teori hukum, Subekti menyatakan bahwa kekurangan syarat subjektif tidak membuat perjanjian batal demi hukum, tetapi dapat dibatalkan oleh pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Dengan demikian, bank yang kehilangan Hak Tanggungan tetap dapat menuntut pelunasan utangnya melalui jalur litigasi dengan gugatan wanprestasi.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengatur bahwa jika terjadi kredit macet, bank dapat membeli agunan melalui lelang atau penyerahan sukarela oleh debitur. Hal ini merupakan upaya lain bagi kreditur untuk memitigasi risiko kehilangan jaminan akibat pembatalan Hak Tanggungan.

Dalam kasus Putusan Nomor 31 K/TUN/2020, debitur juga perlu mendapatkan perlindungan hukum karena dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Pasal 531 dan 532 KUH Perdata mengatur bahwa seseorang yang memperoleh hak tanpa mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak atas tanahnya dianggap sebagai pemegang hak yang sah. Pembeli beritikad baik memiliki perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 24 dan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, pembeli beritikad baik tetap harus melakukan pemeriksaan atas keabsahan jual beli, termasuk melalui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 39 dan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan PPAT memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan bebas dari sengketa sebelum menerbitkan akta. Hal ini menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur yang membeli tanah harus dilakukan secara cermat.

Dari perspektif perlindungan hukum, Satjipto Rahardjo mengklasifikasikan perlindungan hukum menjadi preventif dan represif. Perlindungan preventif bagi kreditur tercermin dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua harta debitur menjadi jaminan utangnya. Sementara itu, perlindungan represif dapat dilakukan melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1865 dan 1866 KUH Perdata.

Dalam praktiknya, pembuktian dalam sengketa Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan mengajukan alat bukti tertulis, saksi, serta persangkaan hukum. Hak Tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan memiliki kekuatan hukum eksekutorial setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 UUHT.

Berkaitan dengan hapusnya Hak Tanggungan, Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus apabila hak atas tanah yang dibebani juga hapus. Dalam kasus

pembatalan sertifikat hak milik, Hak Tanggungan akan batal dengan sendirinya tanpa perlu diajukan permohonan pembatalan ke pengadilan. Ini sejalan dengan Pasal 20 UUHT yang menegaskan bahwa jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur.

Dengan demikian, meskipun Hak Tanggungan dapat batal karena putusan pengadilan, hak kreditur tetap dapat diperjuangkan melalui jaminan umum atau melalui jalur litigasi terhadap debitur. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur harus dilakukan secara seimbang agar tidak terjadi ketidakpastian hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

### **Analisis perlindungan hukum bagi kreditur atas pembatalan sertifikat hak milik yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan.**

Menurut Soeroso, akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum atau kejadian tertentu yang telah ditentukan oleh hukum. Dalam konteks Hak Tanggungan, akibat hukum yang timbul dari pembatalan sertifikat hak milik yang menjadi objek jaminan memberikan dampak besar terhadap posisi kreditur. Hak Tanggungan sebagai perjanjian aksesoir mengikuti keberlakuan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu. Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak eksekusi yang kuat apabila debitur wanprestasi, termasuk melalui pelelangan umum tanpa persetujuan debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.

Jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan memiliki karakteristik tertentu, di antaranya memiliki hubungan langsung dengan objek jaminan, dapat dipertahankan kepada siapa pun (*droit de suite*), serta memberikan hak preferen kepada kreditur pertama. Dengan demikian, Hak Tanggungan memberikan keuntungan besar bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan piutang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Jika SKMHT tidak memenuhi syarat sesuai Pasal 10 ayat (2) UUHT, maka dapat batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya, pendaftaran Hak Tanggungan menentukan kedudukan kreditur preferen sebagaimana diatur dalam Pasal 1132 dan 1133 KUHPerdata.

Hak pemegang Hak Tanggungan meliputi hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, hak mendapatkan pelunasan lebih dulu, hak separatis dalam kepailitan, dan hak untuk tidak dilakukan pembersihan Hak Tanggungan. Namun, hak-hak tersebut dapat hilang jika sertifikat hak milik sebagai objek Hak Tanggungan dibatalkan oleh pengadilan, baik melalui gugatan perdata maupun putusan tata usaha negara.

Dalam praktiknya, gugatan pembatalan Hak Tanggungan sering diajukan oleh pihak ketiga atau pemberi Hak Tanggungan dengan alasan adanya cacat hukum atau ketidaksesuaian dalam penerbitan sertifikat hak milik. Pasal 195 HIR serta Pasal 207 dan 208 HIR mengatur bahwa perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh pihak yang terkena eksekusi atau pihak ketiga yang memiliki klaim sah atas tanah tersebut.

Pasal 18 UUHT mengatur beberapa alasan hapusnya Hak Tanggungan, di antaranya: hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegangnya, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan putusan pengadilan, serta hapusnya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Dalam hal tanah musnah atau dicabut untuk kepentingan umum, Hak Tanggungan juga menjadi hapus secara otomatis.

Dalam konteks teori hukum, Subekti menjelaskan bahwa pembatalan kontrak berarti hubungan kontraktual dianggap tidak ada. Jika terdapat kekurangan syarat subjektif dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi dapat dibatalkan oleh pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara. Dengan demikian, pembatalan Hak Tanggungan harus melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Konsekuensi dari pembatalan Hak Tanggungan adalah perubahan status kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Kreditur yang sebelumnya memiliki jaminan kebendaan harus mengandalkan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Hal ini berimplikasi pada ketidakpastian pelunasan piutang dan risiko lebih tinggi bagi bank sebagai pemberi kredit.

Putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat hak milik juga berakibat pada pencoretan Hak Tanggungan dalam buku tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT. Namun, meskipun Hak Tanggungan batal, hutang debitur tidak serta-merta hapus. Kreditur masih dapat menempuh jalur hukum untuk menagih piutangnya melalui gugatan wanprestasi atau eksekusi terhadap aset lain milik debitur.

Pembatalan sertifikat hak milik sebagai objek Hak Tanggungan juga terkait dengan kebijakan hukum pertanahan. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 106 menyebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan karena cacat hukum administratif atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, kreditur perlu waspada terhadap potensi gugatan yang dapat menghilangkan jaminannya.

Dalam teori keadilan komutatif, perlindungan hukum terhadap kreditur harus mempertimbangkan hak milik seseorang yang telah sah sejak awal. Kreditur yang telah memperoleh Hak Tanggungan secara sah berhak atas perlindungan hukum apabila terjadi sengketa kepemilikan tanah yang dijamin. Oleh karena itu, perlu ada keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur dalam sistem hukum pertanahan.

Perlindungan hukum bagi kreditur dapat dilakukan secara preventif maupun represif. Perlindungan preventif mencakup pemeriksaan dokumen dan sertifikat secara cermat sebelum pemberian kredit serta pencantuman klausul perlindungan dalam perjanjian kredit. Sementara itu, perlindungan represif dapat dilakukan melalui gugatan hukum atau upaya hukum lainnya jika Hak Tanggungan dibatalkan.

Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur separatis meliputi hak untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*) serta hak untuk menuntut ganti rugi jika Hak Tanggungan dibatalkan karena kesalahan administrasi. Selain itu, dalam hal terjadi gugatan pembatalan Hak Tanggungan, kreditur dapat mengajukan perlawanan hukum berdasarkan Pasal 195 HIR.

Dalam Putusan Pengadilan terkait sengketa Hak Tanggungan, hakim seringkali mempertimbangkan proses pendaftaran sertifikat hak milik serta keabsahan dokumen yang

digunakan dalam penerbitan sertifikat. Jika ditemukan adanya kesalahan administratif atau pelanggaran prosedur, maka sertifikat hak milik dan Hak Tanggungan di atasnya dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Sehingga, akibat hukum dari pembatalan sertifikat hak milik yang dijamin sangat merugikan kreditur. Oleh karena itu, penting bagi bank dan lembaga keuangan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Dengan perlindungan hukum yang tepat, hak kreditur dapat tetap terjaga meskipun terjadi pembatalan Hak Tanggungan akibat gugatan hukum atau putusan pengadilan.

### **Pengakuan/Acknowledgements**

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

### **KESIMPULAN**

1. Akibat hukum bagi kreditur atas pembatalan sertipikat hak milik yang dibebani hak tanggungan. Kreditur pemegang jaminan hak tanggungan merupakan kreditur yang memiliki hak didahulukan untuk pembayaran apabila debitur wanprestasi. Dengan hapusnya sertipikat hak milik yang menjadi objek jaminan hak tanggungan maka hapus juga hak didahulukan dalam pembayaran hutang debitur apabila wanprestasi.
2. Perlindungan terhadap kreditur terhadap pembatalan sertifikat hak tanggungan yang sudah dibebankan hak tanggungan yaitu berupa perlindungan Preventif dan Represif yang mana perlindungan prefentif berupa pencegahan agar bank selaku kreditur tidak mengalami kerugian maka bank harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kreditnya dan juga dapat menambahkan didalam klausula perjanjiannya untuk penggantian jaminan atau agunan apabila objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan hapus dikarenakan hak tanggungan merupakan perjanjian (*accessoir*), dan langkah represif apabila debitor melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap janji hutang piutangnya, bank juga dapat melakukan gugatan perdata atas hutang debitur kepada kreditur (bank) sebagaimana yang diatur didalam pasal 1131 KUHPerdata ataupun menempuh jalur perdamaian melalui non litigasi.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Kompas, Jakarta .2005.
- [2] Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003. "Kamus Istilah Perbankan", Atalya Rileni Sudeco, Jakarta.
- [3] Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Edisi Ke-6, Cet. Ke-6.
- [4] Adiwarmar Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, (Jakarta: The International Institute of Islamic Thought, 2000).
- [5] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999.
- [6] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group,

- Jakarta, 2006.
- [7] R. Soeroso dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Ke 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
  - [8] Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Cet Ke 3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
  - [9] Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, cet ke 1, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993.
  - [10] R Setiawan, Pokok-Pokok Penkatan, Bina Cipta, Bandung, 1987.
  - [11] Subekti, Hukum Perjanjian, Inter Nusa, Jakarta. 2003.
  - [12] Wirjono Prodjodikoro, Asas -Asas Hukum Perjanjian, Bale, Bandung, 2001.
  - [13] Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2003.
  - [14] Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaab Perdata, Cetakan kedua, Ind Hill, Jakarta, 2005.

### **Perundang-Undangan**

- [15] Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan amandemennya;
- [16] Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- [17] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- [18] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- [19] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor. 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
- [20] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- [21] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- [22] Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- [23] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- [24] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- [25] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan.

### **Yurisprudensi**

- [26] Direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012.
- [27] Direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 31 K/TUN/2020.
- [28] Direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 316 PK/Pdt/2021

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN