



PETITUM

<https://uit.e-journal.id/JPetitum>

Vol 13, No. 01, April 2025 pp, 21-27
p-ISSN: 2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Perkara Nomor: :228/Pdt.G/2021/PN. Bpp)

R. Cheppy Gumilang¹, Resdianto Willem², Arlyanda³, Asba Hamid⁴

^{1,2,3,4}Magister Hukum, Universitas Indonesia Timur, Email: cheppygumilang@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received: 12-04-2025

Revised: 21-04-2025

Published: 27-04-2025

Keywords: Legal Protection, Creditor, Mortgage Rights, Null and Void.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Kreditur, Hak Tanggungan, Batal demi Hukum.

ABSTRACT: This research analyzes the legal protection for creditors holding mortgage rights (Hak Tanggungan) over collateral objects declared null and void by the court, using Case Number 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp as a study. The findings indicate that the court's annulment of the mortgage object leads to the loss of the creditor's right to execution, resulting in significant financial losses and legal uncertainty within the financing system. Required legal protection encompasses preventive measures through more rigorous collateral verification and repressive measures such as compensation mechanisms or collateral substitution. The study suggests a revision of Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights (UUHT) to clarify creditor protection when collateral is declared void by law, alongside strengthening the land verification system to prevent future legal defects. These steps are crucial to maintaining public trust in banking institutions and ensuring legal certainty for security interests.

ABSTRAK: Penelitian ini menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan atas objek jaminan yang dinyatakan gugur demi hukum oleh pengadilan, dengan studi kasus Putusan Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan objek hak tanggungan mengakibatkan hilangnya hak eksekusi kreditur dan menimbulkan kerugian finansial yang signifikan serta ketidakpastian hukum dalam sistem pembiayaan. Perlindungan hukum yang dibutuhkan mencakup aspek preventif melalui verifikasi objek jaminan yang lebih ketat, serta aspek represif berupa mekanisme kompensasi atau penggantian jaminan. Peneliti menyarankan adanya revisi pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) untuk mempertegas perlindungan kreditur dalam kondisi objek batal demi hukum, sekaligus memperkuat sistem verifikasi pertanahan guna mencegah cacat hukum di masa depan. Upaya ini penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap institusi perbankan dan kepastian hukum jaminan.

Corresponden author:

Email: cheppygumilang@gmail.com

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULUAN

Lahirnya lembaga jaminan hak tanggungan melalui diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) bertujuan untuk mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Namun demikian masih terdapat kekosongan hukum dalam UUHT terkait perlindungan hukum bagi kreditur apabila terjadi obyek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan.

Di Kota Balikpapan, beberapa kasus menunjukkan bahwa obyek hak tanggungan yang menjadi agunan kredit dapat dinyatakan gugur demi hukum akibat sengketa hukum atau cacat administrasi dalam proses perolehannya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian bagi kreditur pemegang hak tanggungan karena hak eksekutorial yang dimiliki atas objek jaminan menjadi tidak dapat dilaksanakan. Hal ini berimplikasi pada kerugian kreditur dan berpotensi menghambat stabilitas dunia usaha serta sektor perbankan di Kota Balikpapan.

Seperti kasus hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, dimana objek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum karena adanya cacat hukum dalam status tanah yang dijadikan jaminan. Keputusan ini berdampak langsung pada kreditur yang tidak lagi dapat mengeksekusi jaminan, meskipun telah memiliki Sertifikat Hak Tanggungan yang sah. Kasus ini kemudian menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian finansial bagi kreditur, serta memperlihatkan adanya kekosongan norma hukum dalam perlindungan terhadap kreditur ketika hak tanggungan hilang akibat putusan pengadilan.

Permasalahan ini menunjukkan adanya ketimpangan antara perlindungan hukum normatif yang dijanjikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996) dan kenyataan hukum di lapangan yang justru merugikan pihak kreditur. Meskipun secara administratif kreditur telah memiliki kekuatan hukum melalui sertifikat hak tanggungan, kenyataan gugurnya objek jaminan akibat putusan pengadilan menjadi bukti bahwa perlindungan hukum belum sepenuhnya memberikan kepastian.

Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, objek jaminan berupa tanah yang telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan gugur demi hukum karena adanya cacat legalitas atas hak kepemilikan tanah tersebut. Kreditur yang telah bertindak sesuai prosedur hukum, termasuk mendaftarkan hak tanggungan di kantor pertanahan, kehilangan hak eksekusinya secara serta-merta akibat putusan tersebut. Hal ini menimbulkan kerugian finansial, hilangnya hak jaminan, dan yang paling mencolok adalah munculnya ketidakpastian hukum bagi kreditur.

Kejadian tersebut memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjanjikan kepastian, kedudukan yang diutamakan, dan perlindungan terhadap kreditur dengan realitas praktik hukum di lapangan, di mana putusan pengadilan

justru dapat menghilangkan hak jaminan yang sah. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa kreditur dapat mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi, tidak lagi dapat dijalankan apabila objek tersebut gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Maka dari itu tujuan dari penelitian ini adalah Bagaimana akibat hukum yang dialami oleh kreditur atas objek hak tanggungan yang dinyatakan gugur demi hukum berdasarkan putusan pengadilan dan Bagaimana Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur atas gugurnya objek jaminan hak tanggungan tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bertujuan untuk menguji fenomena berdasarkan data nyata yang diperoleh dari lapangan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang menekankan pada observasi langsung terhadap objek yang diteliti, serta interaksi mendalam dengan subjek-subjek yang relevan guna memperoleh pemahaman yang menyeluruh terhadap permasalahan hukum yang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Atas Gugurnya Objek Hak Tanggungan

1. Kedudukan Hak Tanggungan

Mengatur bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang memberikan kedudukan khusus bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dengan cara melakukan eksekusi terhadap objek yang dijadikan jaminan apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Secara umum, hak tanggungan memiliki posisi yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur, terutama dalam memastikan bahwa kreditur dapat memperoleh kembali piutang mereka jika terjadi wanprestasi (kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya).

Namun, dalam kasus gugurnya objek hak tanggungan sebagaimana yang tercermin dalam Perkara Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, masalah utama yang timbul adalah ketidakjelasan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur yang hak tanggungannya batal demi hukum. Ketika objek hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum atau gugur, maka posisi kreditur akan terancam, karena jaminan yang digunakan untuk menjamin pembayaran utang tersebut menjadi tidak sah atau hilang.

Akibat Hukum bagi Kreditur yang Mengalami Gugurnya Objek Hak Tanggungan Pada dasarnya, apabila objek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum, maka hal ini memengaruhi kedudukan kreditur sebagai pihak yang memiliki hak atas pelunasan utang melalui eksekusi objek tersebut. Dalam hal ini, akibat hukum yang dialami oleh kreditur adalah: Kehilangan Jaminan, Kerugian Materiil, Perlindungan Terhadap Kreditur, Eksekusi dan Penggantian Jaminan.

2. Realitas Hukum dalam Kasus *A Quo*

Dalam Perkara Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, realitas hukum yang terjadi menunjukkan adanya ketidakselarasan antara praktik hukum yang diterapkan dan ketentuan hukum yang seharusnya berlaku. Kasus ini berfokus pada pengalihan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II meskipun objek hak

tanggungan yang bersangkutan dinyatakan gugur demi hukum. Hal ini mengarah pada konflik yang tidak hanya menyangkut hak milik tetapi juga keabsahan hukum atas transaksi jual beli yang terjadi di antara para pihak. Dalam hal ini, meskipun Tergugat II beritikad baik dalam membeli objek yang menjadi sengketa, hukum seharusnya memberikan perlindungan terhadap kepemilikan yang sah dari Penggugat selaku ahli waris.

Realitas hukum dalam kasus ini memperlihatkan adanya kekosongan perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal objek hak tanggungan yang gugur demi hukum. Proses pengalihan hak oleh Tergugat I yang seharusnya tidak sah, tidak mendapat perhatian yang cukup dalam keputusan pengadilan. Meskipun keputusan pengadilan menyatakan bahwa objek hak tanggungan tersebut batal demi hukum, Tergugat II, yang membeli objek tersebut dengan itikad baik, tidak dilindungi dengan layak, dan Tergugat I tidak dihadapkan pada tanggung jawab yang jelas terkait dengan perbuatan melawan hukum yang mereka lakukan. Sebagai akibatnya, Penggugat yang memiliki hak sah atas objek tersebut mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, yang tidak segera diimbangi dengan keputusan yang memadai.

penulis menganalisis bahwa meskipun hukum secara jelas mengatur mengenai gugurnya objek hak tanggungan demi hukum, praktik pengalihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur. Pengalihan hak atas tanah yang telah digugat dan dibatalkan keabsahannya oleh pengadilan seharusnya tidak berlaku, namun dalam kenyataannya, proses jual beli tetap diteruskan dan disahkan oleh BPN. Hal ini menunjukkan adanya ketidakselarasan antara teori hukum dan implementasi di lapangan, di mana hak-hak kreditur tidak cukup dilindungi meskipun mereka memiliki klaim yang sah atas objek yang terlibat. Kreditur seharusnya mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat agar tidak dirugikan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas objek tersebut.

3. Akibat Hukum Bagi Kreditur

Akibat hukum bagi kreditur dalam kasus ini sangat signifikan, terutama terkait dengan pengalihan objek hak tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata, harta benda debitur, termasuk objek yang dijadikan hak tanggungan, seharusnya dapat dijadikan jaminan bagi kewajiban debitur terhadap kreditur. Ketika objek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum, kreditur yang sebelumnya memiliki hak untuk mengeksekusi objek tersebut untuk memenuhi kewajiban debitur, menjadi kehilangan jaminan yang sah. Meskipun kreditur memiliki hak untuk mendapatkan kembali piutangnya, tindakan pengalihan yang tidak sah oleh Tergugat I telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi kreditur, yang seharusnya tidak mengalami kerugian atas objek yang sudah dijadikan jaminan. Hal ini juga berpotensi menimbulkan perkara baru terkait dengan klaim ganti rugi yang dapat diminta oleh kreditur terhadap pihak yang mengalihkan objek tersebut tanpa hak.

B. Bentuk Perlindungan hukum Terhadap Kreditur

1. Perlindungan *Preventif*

Perlindungan preventif terhadap kreditur dalam hal hak tanggungan yang batal demi hukum memiliki peranan penting untuk mencegah terjadinya kerugian sejak awal.

Dalam konteks ini, perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur sebelum atau saat melakukan pemberian kredit. Salah satu bentuk perlindungan preventif yang dapat diterapkan adalah dengan memastikan bahwa objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan memiliki status hukum yang jelas dan terjamin keabsahannya, misalnya dengan melakukan pemeriksaan atau verifikasi terhadap status hukum objek hak tanggungan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Langkah preventif ini juga mencakup penggunaan perjanjian kredit yang hati-hati, di mana kreditur dapat menyusun ketentuan-ketentuan yang memberikan jaminan yang kuat terkait keabsahan objek hak tanggungan, termasuk kewajiban debitur untuk menyelesaikan sengketa terkait hak tanggungan jika ada. Selain itu, kreditur dapat menggunakan asuransi atau instrumen lain untuk melindungi nilai jaminan jika terjadi hal-hal yang dapat menyebabkan objek hak tanggungan menjadi batal demi hukum, seperti proses peralihan atau perubahan status hukum yang tidak sah. Semua langkah ini bertujuan untuk mengurangi potensi kerugian finansial bagi kreditur sebelum masalah timbul, sehingga kreditur dapat terlindungi dari risiko kerugian yang besar akibat kegagalan eksekusi objek jaminan.

2. Perlindungan Represif

Perlindungan represif adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau kerugian terhadap pihak yang dirugikan, dalam hal ini kreditur. Dalam Perkara Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, kreditur yang telah sah mendapatkan hak tanggungan atas objek yang dijaminakan oleh debitur, namun kemudian objek tersebut dibatalkan oleh pengadilan, kehilangan hak eksekusi atas objek hak tanggungan yang seharusnya menjadi dasar pelunasan utang. Gugurnya objek hak tanggungan ini mengakibatkan kerugian finansial yang besar, yang harus mendapat pemulihan hukum yang sesuai.

Perlindungan represif seharusnya hadir untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada kreditur atas kerugian yang dialami akibat pembatalan objek jaminan yang sah. Dalam hal ini, jika objek hak tanggungan telah dibatalkan karena alasan cacat hukum atau sengketa yang tidak disebabkan oleh kesalahan kreditur, maka kreditur seharusnya diberikan alternatif perlindungan, seperti pengalihan jaminan atau pemberian ganti rugi. Perlindungan represif ini juga dapat berbentuk gugatan perdata untuk memperoleh ganti rugi materiil dan immateriil atas kerugian yang dialami oleh kreditur akibat tidak terlaksananya hak eksekusi terhadap objek jaminan.

Namun, dalam kasus ini, tidak ada ketentuan dalam UUHT yang mengatur secara eksplisit mekanisme ganti rugi atau kompensasi bagi kreditur yang objek hak tanggungannya dibatalkan demi hukum. Hal ini menunjukkan adanya kekosongan norma yang merugikan kreditur, karena tidak ada instrumen yang memberikan jalan keluar bagi mereka dalam situasi ini. Oleh karena itu, perlu adanya perubahan dalam regulasi yang ada untuk mengatur dengan jelas perlindungan represif bagi kreditur, khususnya dalam situasi di mana objek hak tanggungan hilang nilai hukumnya akibat keputusan pengadilan.

3. Upaya Hukum

Menghadapi situasi di mana objek hak tanggungan dinyatakan gugur demi hukum, seperti yang terjadi dalam Perkara Nomor 228/Pdt.G/2021/PN.Bpp, kreditur

menghadapi kerugian yang signifikan. Oleh karena itu, penting untuk mencari alternatif upaya hukum yang dapat membantu kreditur mendapatkan pemulihan hak dan ganti rugi atas kerugian yang dialaminya akibat gugurnya objek hak tanggungan. Upaya hukum ini seharusnya memberikan kesempatan bagi kreditur untuk memperjuangkan haknya meskipun objek jaminan telah dibatalkan oleh pengadilan.

Salah satu alternatif upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur adalah gugatan perdata terhadap debitur atau pihak lain yang menyebabkan masalah pada status hukum objek hak tanggungan. Jika terbukti bahwa debitur atau pihak ketiga bertindak dengan sengaja atau kelalaian dalam menyampaikan dokumen yang tidak sah, maka kreditur dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul dari pembatalan objek hak tanggungan. Dalam hal ini, kreditur dapat mengklaim kerugian finansial yang timbul akibat kehilangan hak eksekusi dan hilangnya nilai objek jaminan yang sudah diterima secara sah.

KESIMPULAN

Akibat hukum atas objek hak tanggungan yang dinyatakan gugur demi hukum oleh pengadilan mengakibatkan akibat hukum yang signifikan bagi kreditur. Kreditur yang semula memiliki hak eksekusi atas objek hak tanggungan yang telah sah terdaftar di BPN, kehilangan hak tersebut tanpa adanya ganti rugi atau kompensasi yang memadai. Hal ini menyebabkan kerugian material yang besar bagi kreditur, karena objek yang dijadikan jaminan utang tiba-tiba kehilangan nilai hukumnya. Akibat ini bertentangan dengan asas kepastian hukum, yang seharusnya memberikan perlindungan bagi kreditur yang telah mengikuti prosedur hukum dengan benar. Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap kreditur sangat lemah, karena tidak ada mekanisme untuk mengganti kerugian yang timbul akibat pembatalan objek hak tanggungan oleh pengadilan.

Perlindungan hukum yang diperlukan bagi kreditur dalam kasus objek hak tanggungan yang gugur demi hukum seharusnya mencakup perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif dapat dilakukan melalui verifikasi yang lebih menyeluruh terhadap status objek hak tanggungan sebelum disetujui sebagai jaminan, sehingga risiko gugurnya objek jaminan dapat diminimalkan. Sementara itu, perlindungan represif harus menyediakan mekanisme kompensasi atau penggantian objek jaminan yang hilang nilainya, seperti melalui pemberian ganti rugi atau pengalihan objek jaminan yang baru. Hal ini sangat penting untuk menghindari ketidakadilan bagi kreditur yang telah bertindak sesuai dengan hukum. Oleh karena itu, perlu ada perubahan dalam UUHT yang memberikan perlindungan lebih kuat bagi kreditur, khususnya dalam kondisi di mana objek hak tanggungan dibatalkan demi hukum oleh pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar metode penelitian hukum*. RajaGrafindo Persada.
- Isnaeni. (2016). *Hukum perikatan*. UII Press.
- Safa'at, M. A. (2006). *Teori hukum murni (Hans Kelsen)*. Intrans Publishing.
- Soeroso, R. (2015). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.

Supramono, G. (2009). *Hukum perbankan di Indonesia*. Djambatan.