

KEDUDUKAN HUKUM HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN UTANG ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK YANG BATAL DEMI HUKUM

Ronni Gusra, Busyra Azheri., Wetria Fauzi.

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas
Kampus Fakultas Hukum Universitas Andalas Jl. Pancasila Nomor 10 Padang.

No Hp. : 081363307071

e-mail (ronniegusra@gmail.com)

ABSTRACT

This research discusses the legal position of mortgage rights as collateral for debts at banks for property rights certificates which have been decided to be null and void in court and legal protection for creditors as holders of mortgage rights and what efforts banks can take against debtors' debts. The research method used by the author is normative and descriptive, namely research in the form of systematic sentence descriptions by accurately describing and explaining the research results. In this discussion, the legal position of the mortgage right as collateral for a debt against a certificate of title that is null and void by law automatically causes the mortgage right to be invalidated and can no longer be used as collateral for the debt. Further settlement efforts can be made by the bank by asking the debtor to pay the remaining debt to the creditor or requesting a replacement guarantee and if this is not done by the debtor then this can be done by filing a simple lawsuit in court. It is recommended that legislation be clearer in processing land certificates in order to provide certainty to the public regarding ownership of land rights.

Keywords: *Legal Position, Mortgage, Debt Security*

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang kedudukan hukum terhadap hak tanggungan sebagai jaminan utang di bank atas sertifikat hak milik yang diputuskan batal demi hukum di pengadilan dan perlindungan hukum terhadap Kreditur sebagai pemegang Hak tanggungan dan Apa upaya yang dapat dilakukan bank terhadap utang debitur. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah normatif dan bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berupa uraian kalimat secara sistematis dengan menggambarkan dan menjelaskan secara tepat terhadap hasil penelitian. Dalam pembahasan ini bahwa kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang terhadap sertifikat hak milik yang batal demi hukum maka dengan sendirinya menyebabkan hak tanggungan tersebut hapus dan dapat tidak lagi dijadikan jaminan utang. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan lebih lanjut oleh bank dengan meminta debitur untuk membayar sisa utangnya kepada kreditur atau meminta jaminan pengganti dan apabila tidak dilakukan oleh debitur maka dapat ditempuh dengan melakukan Gugatan Sederhana di Pengadilan. Disarankan agar peraturan perundang-undangan lebih jelas dalam pengurusan sertifikat atas tanah agar dapat memberikan kepastian kepada masyarakat mengenai kepemilikan hak atas tanah.

Kata Kunci: *Kedudukan hukum, Hak Tanggungan, Jaminan Utang*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu kebutuhan fundamental dari setiap warga negara yang dapat dilihat dari keinginan setiap orang untuk dapat memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Di Indonesia tentang sumber daya alam termasuk tanah aturan hukum tertulisnya diatur dalam sistem hukum nasional yang digariskan dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang yang berwenangannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), diatur bahwa Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi organisasi kekuasaan seluruh rakyat, memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum hak milik atas tanah yang untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia.

Sertifikat hak milik dapat menjadi bukti hukum status kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia dan badan hukum atas tanah, sebagai wujud terciptanya kepastian hukum bagi pemiliknya, sehingga pemilik mempunyai kewenangan penuh untuk dapat mempunyai hak-hak lain atas tanah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disingkat (PP No. 24) dijelaskan bahwa sebidang tanah yang telah sah diterbitkan sertifikat atas nama orang

atau badan hukum, yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan benar-benar menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang menagajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan (Pasal 30, PP No. 24/1997).¹

Orang atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah apabila pihak yang merasa dirugikan bisa membuktikan bahwa perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik, maka dapat membatalkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri. Hal ini dapat terjadi karena yang menjadi dasarnya adalah sistim hukum pertanahan Nasional menganut sistim pendaftaran negative (*stelsel negative*) bertendensi positif, yaitu pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertipikat) dan pemerintah tidak juga bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertifikat hak milik atas tanah.

Masalah yang timbul dari penggunaan sistem publikasi negatif yaitu kurangnya kepastian hukum bagi pemilik tanah yang tercantum di sertifikat. Kedudukan hukum penggunaan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu apabila terbukti bahwa pemilik memperoleh tanah dengan melanggar asas *nemo plus juris* yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang menjadi haknya, serta tidak memiliki itikad baik, maka kepemilikan dan hak atas tanahnya dapat hapus. Meskipun sistem

¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

publikasi yang digunakan di Indonesia merupakan sistem publikasi negatif berunsur positif, namun unsur positifnya belum terwujud, karena yang digunakan dalam pendaftaran tanah mendekati negatif murni, sehingga jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah masih kurang.

Dengan demikian segala sesuatu yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah bersitat tidak bersifat mutlak. Sepanjang dapat dibuktikan pengadaan tanah tersebut tidak dilakukan dengan itikad baik maka orang atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah, dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila pihak yang merasa dirugikan bisa membuktikan bahwa perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik. Hal ini apabila terjadi akan berdampak buruk terhadap pembangunan ekonomi kemasyarakatan dalam hal pengadaan dana yang dapat diperoleh dengan fasilitas kredit yang disalurkan oleh lembaga perbankan nasional. Salah satu sumber pendanaan yang diharapkan dapat menunjang perkembangan dunia usaha adalah pendanaan dari perbankan yang menggunakan sertifikat hak milik sebagai jaminan atas pendanaan tersebut.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.² Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang ikut sebagai alat

pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.³ Berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan diartikan sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴

Barang-barang yang menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan utang masing-masing, kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan (Pasal 1132 KUH Perdata). Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk selanjutnya disingkat (UU Hak Tanggungan) dapat mengakomodir kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya pengamanan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Ketentuan mengenai hak milik yang dijadikan jaminan atas utang yang dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 25 (UUPA) yang mengatur bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan atas utang yang dibebani hak tanggungan.

Maka hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, adalah hak jaminan yang dikenakan atas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam (UUPA), termasuk atau tidak beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang mengutamakan kreditur tertentu di atas kreditur lainnya. (Pasal 1 butir 1 UU Hak Tanggungan). Sedangkan menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 66.

³ Rinda Asytuti, *Isu-isu Kontemporer Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Indonesia*, CV Duta Media Utama, Pekalongan, 2015, hlm. 135.

⁴ Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 20.

Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah sesuatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Keyakinan atas pembebanan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan tersebut, pihak bank sebagai perseorangan atau badan hukum mempunyai kewenangan untuk melakukannya terhadap obyek Hak Tanggungan. Maka selanjutnya yang menjadi permasalahan, pihak bank selaku kreditur setelah membebani hak tanggungan sertipikat hak milik sebagai jaminan utang, sertipikat hak milik yang dijaminan tersebut batal demi hukum. Pembatalan tersebut selain berdampak kepada debitur bank yang mengalami kehilangan hak miliknya, juga berdampak kepada pihak bank yang tidak dapat lagi menjadikannya sebagai jaminan utang di bank.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah normatif yaitu dengan melaksanakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan yang diteliti. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif yaitu penelitian yang berupa uraian kalimat secara sistematis dengan menggambarkan dan menjelaskan secara tepat terhadap hasil penelitian. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi kepustakaan dan analisa data yang diolah secara kualitatif.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

1. Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang Atas Sertifikat Hak Milik Yang Batal Demi Hukum

Berdasarkan banyak kasus yang berkaitan dengan tanah, dapat dilihat bahwa tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia.⁵ Sejalan dengan itu, prinsip nasionalisme yang dianut oleh Indonesia untuk tanahnya telah tercermin dalam UUPA. Sebagai suatu wilayah yang dimiliki oleh suatu bangsa yang berdaulat dan bersatu, maka seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia berkenaan dengan pemilikan atau pemegang hak milik atas tanah di Indonesia yaitu mereka yang boleh mempunyai harta haknya adalah warga negara Indonesia.⁶

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, dapat dilihat bahwa Hak Tanggungan mengutamakan kreditur tertentu atas kreditur lainnya. Yang dimaksud dengan kreditur tertentu adalah mereka yang memperoleh atau menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Ketentuan Angka 4 Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan mendahulukan kreditur tertentu atas kreditur lainnya adalah: Bahwa dalam hal debitur wanprestasi, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang diagunkan menurut peraturan perundang-undangan. ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului terhadap kreditur lainnya. Kedudukan yang diprioritaskan tersebut tentu

⁵ Sunaryati Hartono, Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1978, hlm, 7.

⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21

saja tidak mengurangi prioritas piutang negara sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal 1 angka 4 penjelasan umum di atas menunjukkan bahwa salah satu ciri hak kebendaan yaitu bersifat *preferensial (droit de preferensi)* bagi lembaga penjaminan Hak Tanggungan, yaitu keutamaan penyelesaian piutangnya terhadap kreditur lain. (kreditur konkuren). Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No. 4/1996 menegaskan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan tidak hanya terhadap hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan, tetapi juga terhadap bangunan, tanaman dan karya-karya berikut ini yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Bangunan gedung, tanaman dan karya seni yang merupakan satu kesatuan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 4/1996 sebagai benda yang berkaitan dengan tanah. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak terbatas pada benda-benda milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi juga termasuk benda-benda yang bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (5).) UU No. 4/1996. Kedudukan sebagai kreditur yang diutamakan (kreditur preferen) mengandung arti bahwa kreditur yang bersangkutan lebih diutamakan dalam mengambil pembayaran hasil atas pelaksanaan eksekusi obyek penjaminan tertentu yang dalam kaitannya dengan hak tanggungan terikat khusus untuk menjaminkan piutang kreditur.

Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditur preferen hanya berperan dalam suatu eksekusi. Itupun jika harta debitur tidak cukup untuk memenuhi seluruh utangnya. Agar

perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dapat tercapai, maka pembebanan hak tanggungan harus memenuhi syarat dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahapan kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebelum Akta Tanah. Penciptaan petugas dan tahapan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan (Rachmadi Usman 2008:397-401), karena pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan salah satu syaratnya adalah dapat membuat perjanjian.

Pasal 18 ayat (1) huruf d, salah satu sebab hapusnya hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Penghapusan hak tanggungan sebagai suatu perjanjian kebendaan menimbulkan akibat hukum, yaitu berubahnya kedudukan kreditur dari yang tadinya kreditur preferen yang mempunyai hak kebendaan menjadi kreditur konkuren yang mempunyai hak perseorangan. Hak perseorangan adalah hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 BW. Oleh karena itu kreditur mempunyai hak dan kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya dalam hal harta kekayaan seorang debitur sehingga dalam memenuhi pelunasan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya walaupun ada diantara mereka

yang mempunyai tagihan yang lahir lebih awal dari yang lain.

Sebagai contoh misalnya dari piutang-piutang yang wajib dilunasi oleh seseorang debitor itu ada piutang yang diletakkan dengan hak privilege, gadai, dan hak tanggungan. Hak privilege ini merupakan penyimpangan karena gadai dan hak tanggungan merupakan penyimpangan yang terjadi karena perjanjian. Jadi, jelaslah bahwa piutang-piutang yang pelunasannya harus didahulukan itu disebut piutang preference atau piutang istimewa, sedangkan piutang-piutang yang pelunasannya diselesaikan menurut asas keseimbangan dinamakan piutang konkruen. Fungsi dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.⁷

Konkritnya seorang kreditur tidak mempunyai hak untuk menuntut pelunasan lebih dahulu dari kreditur yang lain. Jaminan umum tersebut diberikan kepada setiap kreditur yang berhak atas seluruh harta kekayaan debitor sebagaimana telah dijelaskan di atas. Pasal 18 ayat (4) UUHT dengan tegas menyatakan bahwa dengan hapusnya hak tanggungan, maka utang dan piutang yang terjadi sebagai perjanjian pokok akan tetap ada. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin, maka penerima hak tanggungan tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian utang yang terjadi.

Penghapusan Hak Tanggungan tidak mengakibatkan hapusnya perjanjian pokok, namun hapusnya perjanjian pokok mengakibatkan hapusnya perjanjian Hak Tanggungan. Pendapat tersebut tidak perlu dipertanyakan lagi, karena sudah diatur secara tegas dalam UUHT. Keistimewaan hak tanggungan sebagai jaminan adalah memberikan prioritas kepada pemegang hak tanggungan dalam memenuhi piutangnya apabila debitor wanprestasi atau dengan kata lain tidak dapat memenuhi prestasinya yang dijanjikan. Apabila pelaksanaan yang dijanjikan tidak dapat dipenuhi, maka pemegang hak tanggungan dapat segera mengeksekusi benda jaminan yang dijadikan jaminan atas utang pemberi hak tanggungan.

Kedudukan kreditur setelah hapusnya hak milik atas tanah sebagai obyek jaminan hak tanggungan akan berubah. Dimana pada awalnya kreditur tersebut merupakan kreditur preferen atau kreditur yang diutamakan pembayaran pelunasan utang akan berubah menjadi kreditur konkuren. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren. Sehingga kreditur tidak lagi mempunyai hak yang diistimewakan melainkan hanya berkedudukan sebagai kreditur biasa. Tentu saja hal ini menjadikan kreditur tidak dapat lagi terjamin dan kemungkinan dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi kreditur. Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dijadikan jaminan umum berdasarkan pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: "Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu."

⁷ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus, Edisi Kelima*, Kencana, Jakarta, 2005, h. 14.

2. Pembahasan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Batal Demi Hukum.

Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur jika debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Proses pembebanan hak tanggungan merupakan proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pinjam meminjam dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. yaitu saat hak tanggungan dibebankan.

Pada saat hak tanggungan itu lahir, perlu adanya perlindungan hukum yang selanjutnya memberikan perlindungan kepada kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu hapus. Maka dengan batalnya sertipikat hak milik yang digadaikan, maka hapuslah hak debitur atas tanah itu dan ini berarti hapusnya hak tanggungan itu, tetapi bukan berarti hapus juga utang tersebut sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa hapusnya hak tanggungan itu. hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang. terjamin.

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar yang Menyatakan perbuatan Tergugat mengajukan permohonan pensertipikatan tanah perkara kepada Badan

Pertanahan Tanah Kabupaten Tanah Datar batal demi hukum, maka Direksi PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan berdasarkan Kebijakan Perkreditan Bank (PKB) dan Pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK) PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan dalam Surat Keputusan Nomor: 037/BPR-PRG/DIR-IN/11-2019, penyelesaian permasalahan yang diteliti, melakukan proses Restrukturisasi kredit dengan cara pembaruan sesuai dengan dengan isi permohonan:

1. Penurunan plafond kredit yang pada awalnya Rp.130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah) menjadi Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) yang merupakan hasil dari kesepakatan pihak BPR Pariangan dengan Debitur terkait dengan Putusan Pengadilan No.26/Pdt.G/2013/PN BS.
2. dan untuk penurunan pinjaman ini debitur wajib menyetorkan ke pokok pinjaman uang dengan total sejumlah Rp.60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dengan komitmen jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai ditandatanganinya dokumen tersebut sampai lunas.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang atas sertipikat hak milik yang dinyatakan batal demi hukum, maka tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan yang oleh hakim di pengadilan itu sendiri dinyatakan batal demi hukum juga menyebabkan hak tanggungan dihapuskan. Dengan demikian kedudukan hak tanggungan sebagai jaminan utang atas sertipikat hak milik yang diputuskan batal demi hukum pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan oleh Pengadilan, tidak lagi dapat dijadikan jaminan

kebendaan terhadap perjanjian pokok yang telah dibuat sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT. Berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan, tidak dapat mengakibatkan hapusnya perjanjian pokok yang berkaitan dengan utang debitur kepada kreditur. Dengan demikian, debitur tetap memiliki kewajiban untuk melunasi utangnya kepada kreditur sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Perlindungan Hukum dan Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Bank Terhadap Utang Debitur adalah saat lahirnya hak tanggungan perlu adanya Perlindungan Hukum yang mengikuti yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Maka dengan adanya pembatalan hak sertipikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti utang juga terhapus sebagaimana dijelaskan diatas bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

SARAN

Debitur harus tetap melunasi semua utangnya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pokok yang dibuat antara debitur dan kreditur. Itikad baik debitur merupakan salah satu wujud nyata debitur dalam melunasi utangnya meskipun hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan telah hapus.

Pihak kreditur dalam tahap proses pemberian kredit harus melakukan penilaian dengan teliti terhadap objek jaminan yang diberikan saat pengajuan kredit. Terutama

keabsahan sertipikat yang diserahkan sebagai dokumen jaminan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan dan menjalin komunikasi dengan pemerintah daerah atau instansi terkait guna mengetahui informasi yang akurat apakah objek jaminan dapat dihapus sebelum jatuh tempo pembayaran utang oleh debitur atau tidak, agar tidak menimbulkan kerugian yang besar bagi kreditur dapat dihindari nantinya.

Selain itu bank sebagai kreditur pada setiap tahapan proses pemberian kredit kepada debitur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, terutama dalam menilai jaminan yang diberikan oleh debitur. Termasuk dalam hal jaminan berupa hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu (dalam hal ini Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai atas tanah negara), yaitu dengan memperhatikan jangka waktu atas tanah tersebut. Hal ini mengingat hapusnya hak atas tanah akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Usman, Rachmadi. Hukum Jaminan Keprdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Asytuti, Rinda. Isu-isu Kontemporer Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Indonesia, CV Duta Media Utama, Pekalongan, 2015
- Hartono, Hadisaputro, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Saliman, Abdul R. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus, Edisi Kelima, Kencana, Jakarta, 2005,
- Hartono, Sunaryati. *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1978.