**Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)**
**Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)**
**https://lexgeneralis.co.id/**

# AKIBAT HUKUM PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN DISEBABKAN AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM

# (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 5708 K/PDT/2025)

# *THE LEGAL CONSEQUENCES OF THE CANCELLATION OF MORTGAGE RIGHTS BY THE COURT DUE TO A LEGALLY DEFECTIVE DEED OF SALE AND PURCHASE*

# *(A STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 5708 K/PDT/2025)*

**Muhammad Faris, Hasim Purba dan Suprayitno**

**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia**

Korespondensi Penulis : muhammadfarismz28@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id, suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Faris, Muhammad, Hasim Purba dan Suprayitno. *Akibat Hukum Pembatalan Hak Tanggungan Oleh Pengadilan Disebabkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

## ABSTRAK

Pembatalan Hak Tanggungan oleh pengadilan akibat Akta Jual Beli yang cacat hukum menimbulkan persoalan mengenai keabsahan jaminan dan perlindungan kreditur. Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025 menjadi dasar analisis dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Hasil analisis menunjukkan bahwa cacat hukum pada Akta Jual Beli yang menyebabkan tidak sahnya perolehan hak atas tanah turut mengakibatkan batalnya Hak Tanggungan karena sifatnya accessoir. Meskipun demikian, pembatalan Hak Tanggungan tidak menghapus hubungan utang-piutang, sehingga kreditur tetap dapat menuntut pelunasan utang dan ganti kerugian.

**Kata kunci: Akta Jual Beli, Cacat Hukum, Hak Tanggungan**

## *ABSTRACT*

*Abstract The annulment of a Mortgage Right (Hak Tanggungan) by a court arising from a legally defective Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli) raises questions concerning the validity of the security interest and the protection of creditors. Supreme Court Decision Number 5708 K/Pdt/2025 forms the basis of analysis, employing a normative legal research method through statutory, conceptual and case approaches. The analysis demonstrates that a legal defect in the Sale and Purchase Deed that invalidates the acquisition of land rights consequently renders the Mortgage Right void by reason of its accessoir nature. Notwithstanding this, the annulment of the Mortgage Right does not extinguish the underlying debt relationship and the creditor therefore retains the right to pursue repayment of the debt and claim damages.*

***Keywords: Legal Defect, Mortgage Right, Sale and Purchase Deed***

## A. PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memegang peran penting dalam sistem pembiayaan berbasis aset di Indonesia karena memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Secara normatif, hak tanggungan menempatkan hak atas tanah sebagai objek jaminan yang memiliki sifat kebendaan, sehingga hak tersebut bersifat *droite de suite* (mengikuti bendanya) dan dapat dieksekusi melalui mekanisme hukum sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak selalu berjalan lancar sesuai ketentuan formil yang berlaku; sering muncul kendala ketika timbul keberatan terhadap status kepemilikan objek jaminan dari pihak yang tidak terikat dalam perjanjian kredit, yaitu pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas objek tersebut. Situasi ini menimbulkan pertentangan antara prinsip kepastian hukum terhadap hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan dengan kebutuhan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan substantif pihak lain yang beritikad baik.[1]

Hak-hak atas tanah yang atas ditentukan sebagai objek Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UU No. 5 Tahun 1960") adalah Hak Milik, Hak Guna Bangungan serta Hak Guna Usaha, sedangkan Hak Pakai tidak ditentukan secara khusus dalam undang-undang tersebut sebagai objek Hak Tanggungan. Namun, dengan terus berkembangnya hukum agraria di Indonesia, Hak Pakai kemudian juga ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.[2]

---

[1] Rizki Ikrar Prihatanto, dkk., *Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*, Unes Journal of Swara Justisia, Vol.9, No.4 (2026).

[2] Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 4 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak selamanya berjalan lancar sesuai dengan ketentuan formil yang berlaku. Kerap timbul hambatan yuridis ketika muncul keberatan mengenai status kepemilikan objek jaminan yang diajukan oleh pihak yang tidak terikat dalam perjanjian kredit, yaitu pihak ketiga yang mengklaim memiliki hak atas objek tersebut. Kondisi ini menimbulkan pertentangan antara prinsip kepastian hukum terhadap hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan dengan kebutuhan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan materiil pihak ketiga yang beritikad baik. Problematika ini semakin kompleks ketika objek hak tanggungan ternyata mengandung cacat hukum yang bersumber dari transaksi sebelumnya, seperti akta jual beli yang dibatalkan pengadilan, surat hibah tanpa persetujuan ahli waris, atau sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan dokumen yang tidak sah.

Pembatalan hak tanggungan terjadi sebagai akibat hukum dari dibatalkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadikan dasar dibatalkannya, yang dapat disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum dalam proses peralihan hak atas tanah. Pembatalan sertifikat kepemilikan mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.[3]

Permasalahan cacat hukum dalam objek jaminan hak tanggungan merupakan isu krusial yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditur selaku pemegang hak tanggungan. Cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena kesalahan prosedur, penerapan peraturan yang salah, ketidaksesuaian data yuridis atau fisik, atau kesalahan administratif lainnya. Lebih jauh, cacat hukum dapat pula bersumber dari perbuatan melawan hukum pihak-pihak sebelumnya dalam rantai kepemilikan tanah, seperti pemalsuan dokumen, transaksi jual beli tanpa persetujuan pemilik sah, atau pengalihan hak atas tanah yang masih dalam status sengketa. Ketika cacat hukum tersebut baru diketahui setelah objek tanah dijadikan jaminan hak tanggungan, maka timbul permasalahan hukum yang kompleks terkait dengan keabsahan dan kekuatan mengikat hak tanggungan yang telah diberikan.

[3] Ryan D.Hutadjulu, dkk., *Akibat Hukum terhadap Bank atas Pembatalan Hak Tanggungan melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap*, USM Law Review, Vol.6, No.1 (2023).

Dalam hukum, proses jual beli yaitu praktik dari pembuatan kesepakatan/perjanjian yang mana selalu memiliki konsekuensi hukum atas tindakan tersebut. Namun, proses tersebut dibolehkan melewati ketentuan yang sudah terdapat pada ketetapan hukum Indonesia. Kegiatan jual beli adalah satu di antara beberapa bentuk transaksi untuk mendapatkan hak/peralihan hak, transaksi ini merupakan upaya hukum dengan tujuan mengalihkan hak.[4]

Transaksi jual beli tanah berdasarkan definisi Hukum Adat yakni, mekanisme hukum yang dilakukan dengan cara menyerahkan tanah untuk selama-lamanya dengan konsekuensi penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.[5]

Pemerintah menetapkan undang-undang dan peraturan ketat lainnya yang mengatur tindakan setiap warga negara untuk menjamin kepastian hukum. Kenyataan bahwa Indonesia adalah negara hukum *(rechstaat)* membuktikan adanya jaminan kepastian hukum oleh pemerintah dalam segala bidang kehidupan berbangsa dan bernegara. Perlindungan hukum yakni mengutamakan kemurnian serta keadilan, serta kepastian dan kedisiplinan dijamin oleh asas supremasi hukum. Hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat harus ditentukan secara jelas dengan alat bukti, antara lain untuk menjaga kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.[6]

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditegaskan Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan secara khusus keberadaannya diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 Juncto PP No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang menegaskan bahwa pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum berwenang membuat Akta Jual Beli (AJB), pembebanan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan akta kuasa untuk hak tanggungan sesuai peraturan.[7]

---

[4] John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, p.37.
[5] R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, Djambatan, Jakarta, 1982, p.126.
[6] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
[7] Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, 2020, p.27.

Pasal 33 ayat (3) Undang- undang Dasar Tahun 1945, yang dinyatakan pada Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Pasal dan Ayat tersebut mempunyai arti bahwa negara atau pemerintah adalah penguasa, pengatur dan pengelola dan memiliki otoritas dalam melakukan distribusi hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.[8]

Peran pejabat pembuat akta tanah dalam industri perbankan akan menjadi topik utama dalam penelitian ini. Dalam industry perbankan, PPAT berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada bank dalam pelaksanaan transaksi dengan agunan berupa hak atas tanah. Dengan melaksanakan tugas dan kewenangannya secara kompeten serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT membantu mengurangi risiko hukum dan perselisihan, serta menjamin terlaksananya kelancaran dan efisiensi pelaksanaan transaksi kredit.[9]

Pembatalan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menimbulkan akibat hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Secara yuridis, pembatalan sertifikat hak atas tanah mengakibatkan hapusnya hak atas tanah tersebut, yang secara otomatis berdampak pada keabsahan hak tanggungan yang melekat padanya. Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.[10] Dengan demikian, ketika sertifikat hak atas tanah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, maka hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut secara hukum ikut hapus, sehingga kreditur kehilangan jaminan atas kredit yang telah diberikannya.

---

[8] Pahlefi, *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, Majalah Hukum: Forum Akademika, Vol.25, No.1 (2014).

[9] Rieka Anita Sari, *Implikasi Hukum terhadap Akta yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.10, No.1 (2025).

[10] Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

Permasalahan hukum tersebut tergambar jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025 yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Dalam perkara tersebut, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Gisawa selaku kreditur memberikan fasilitas kredit kepada Made Wisesa (almarhum) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Penatih, Kota Denpasar, Bali, yang diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2014 tertanggal 11 April 2014. Objek jaminan tersebut sebelumnya dibeli oleh Made Wisesa dari I Nyoman Liwat Arnawa dan Ni Wayan Sriganthi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61 tertanggal 11 April 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ni Wayan Mudayu Ratnadi, S.H. Namun, ternyata tanah tersebut adalah milik sah I Nyoman Liwat Arnawa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Penatih yang diperolehnya pada tahun 1982 dan proses transaksi jual beli kepada Made Wisesa dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan I Nyoman Liwat Arnawa selaku pemilik yang sah.

Berdasarkan fakta persidangan, Pengadilan Negeri Denpasar melalui Putusan Nomor 1003/Pdt.G/2024/PN.Dps tanggal 6 Mei 2025 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Putusan Nomor 132/PDT/2025/PT DPS tanggal 15 Juli 2025 menyatakan bahwa proses transaksi jual beli tanah milik I Nyoman Liwat Arnawa kepada Made Wisesa (almarhum) adalah tidak sah dan melawan hukum. Akta Jual Beli Nomor 61 tertanggal 11 April 2014 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 437/Penatih atas nama Made Wisesa tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Konsekuensi yuridis dari pembatalan tersebut adalah bahwa Perjanjian Kredit antara Made Wisesa dengan BPR Gisawa dinyatakan cacat hukum dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2014 serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03317/2014 dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.

Putusan Mahkamah Agung yang menguatkan putusan pengadilan tingkat banding tersebut menimbulkan implikasi hukum yang serius bagi BPR Gisawa selaku kreditur pemegang hak tanggungan. Dengan dibatalkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, maka BPR Gisawa kehilangan jaminan atas kredit yang telah diberikannya, terlebih pada saat debitur telah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak mampu melunasi utang.

Kondisi ini menempatkan kreditur pada posisi yang sangat dirugikan karena telah memberikan kredit dengan itikad baik berdasarkan jaminan yang secara formal telah terikat hak tanggungan dan tercatat dalam sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, namun kemudian jaminan tersebut dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Kasus ini memunculkan beberapa isu hukum fundamental yang memerlukan kajian mendalam. Pertama, terkait dengan keabsahan hak tanggungan yang objeknya ternyata mengandung cacat hukum yang bersumber dari transaksi sebelumnya. Meskipun secara prosedural pembebanan hak tanggungan telah dilakukan sesuai ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, namun ketika dasar kepemilikan debitur atas objek jaminan ternyata tidak sah, maka timbul pertanyaan apakah hak tanggungan tersebut tetap sah dan dapat dipertahankan. Kedua, terkait dengan perlindungan hukum bagi kreditur yang telah memberikan kredit dengan itikad baik berdasarkan dokumen-dokumen formal yang secara administratif telah memenuhi persyaratan hukum, namun kemudian jaminannya dibatalkan oleh pengadilan. Ketiga, terkait dengan tanggung jawab notaris/PPAT yang telah membuat akta jual beli dan akta pemberian hak tanggungan atas objek yang ternyata mengandung cacat hukum. Keempat, terkait dengan posisi hukum dan hak-hak kreditur setelah hak tanggungannya dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, khususnya dalam hal mencari ganti kerugian atas kredit yang telah diberikan.

Berdasarkan pada uraian di atas, penelitian mengenai akibat hukum pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan disebabkan objek jaminan yang cacat hukum menjadi sangat penting dan relevan untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam memperkaya kajian hukum perdata khususnya terkait dengan hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi kreditur, serta memberikan manfaat praktis bagi perbankan, lembaga pembiayaan, notaris/PPAT dan para praktisi hukum dalam menangani kasus-kasus serupa di masa mendatang. Kajian mendalam terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025 diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif mengenai landasan yuridis pembatalan hak tanggungan, akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak-pihak, tanggung jawab notaris/PPAT,

serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur untuk melindungi kepentingannya ketika menghadapi situasi serupa.

Permasalahan ini menjadi menarik untuk dikaji karena menyangkut beberapa aspek hukum sekaligus, yaitu hukum perjanjian, hukum pertanahan, hukum jaminankebendaan, serta tanggung jawab notaris/PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Selain itu, perkara ini juga menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik sah tanah serta bagaimana kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan yang diterimanya ternyata berasal dari perolehan hak yang cacat hukum.

Lebih lanjut, pembatalan Hak Tanggungan oleh pengadilan dalam kasus seperti ini menimbulkan implikasi hukum yang penting, baik terhadap pihak kreditur, pemberi Hak Tanggungan, maupun pihak ketiga lainnya yang berkepentingan. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang mendalam mengenai dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan Hak Tanggungan serta akibat hukum yang timbul dari pembatalan tersebut.

Untuk menjamin orisinalitas penelitian, penulis telah melakukan penelusuran terhadap berbagai repositori perguruan tinggi di Indonesia dan tidak menemukan penelitian dengan judul yang identik. Namun, terdapat beberapa penelitian yang relevan, yaitu penelitian Aqsa Januar Widi Kurnianda (2020) mengenai pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani Hak Tanggungan, Winda Purwati (2025) mengenai perlindungan pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua akibat kredit macet dan Ronggur Sitompul (2019) mengenai hapusnya Hak Tanggungan karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian ini memiliki perbedaan karena secara khusus menganalisis akibat hukum pembatalan Hak Tanggungan oleh pengadilan yang disebabkan oleh objek jaminan yang diperoleh secara melawan hukum.

Adapun permasalahn yang dikaji dinataranya:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Tanggungan yang objeknya didasarkan pada Akta Jual Beli yang cacat hukum?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang beritikad baik selaku pemegang hak tanggungan atas pembatalan akta jual beli tanah yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan?
3. Bagaimana analisa pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam putusan nomor 5708 K/Pdt/2025 terkait batalnya hak tanggungan?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan logika hukum untuk menganalisis norma, asas, peraturan perundang-undangan, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025 terkait pembatalan Hak Tanggungan akibat objek jaminan yang cacat hukum. Sumber data terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, buku, jurnal, doktrin hukum, serta kamus hukum.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Akibat Hukum terhadap Hak Tanggungan yang Objeknya Didasarkan Pada Akta Jual Beli yang Cacat Hukum

#### a. Bentuk Cacat Hukum dalam Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu instrumen hukum yang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, jual beli tanah tidak hanya dipandang sebagai hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan adanya perubahan data yuridis atas suatu bidang tanah. Oleh karena itu, keabsahan perbuatan hukum jual beli menjadi hal yang penting karena menjadi dasar bagi terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak yang memperoleh hak. Pemindahan hak atas tanah melalui jual beli merupakan salah satu bentuk pemindahan hak yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan.[11]

[11] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, p.365.

Keberadaan AJB dalam proses peralihan hak atas tanah pada dasarnya memiliki kedudukan yang penting karena akta tersebut menjadi bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. PPAT mempunyai tugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran tanah. Dengan demikian, AJB tidak hanya mempunyai fungsi sebagai dokumen yang membuktikan adanya transaksi antara penjual dan pembeli, tetapi juga mempunyai fungsi dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dua syarat pertama dalam Pasal 1320 KUHPerdata merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek dan isi perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian pada prinsipnya dapat dimintakan pembatalan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan sejak semula atau batal demi hukum.[12] Ketentuan mengenai sahnya perjanjian tersebut menjadi relevan dalam jual beli tanah karena AJB pada hakikatnya merupakan perwujudan dari suatu perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Dengan demikian, pembuatan AJB tidak dapat dipisahkan dari keabsahan kehendak para pihak, kecakapan atau kewenangan para pihak, kejelasan objek yang diperjanjikan, serta tidak adanya sebab yang bertentangan dengan hukum.

Dalam hukum pertanahan, jual beli sebagai perbuatan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak atas tanah harus memenuhi ketentuan hukum agraria dan pendaftaran tanah. Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut menurut Pasal 23 ayat (2) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan dari hak tersebut. Selanjutnya,

[12] R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, p.17.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[13]

Kewenangan tersebut menunjukkan bahwa PPAT mempunyai posisi penting dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Dalam pembuatan AJB, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pihak yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta, tetapi juga mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam jual beli tanah, kedudukan penjual sebagai pemilik atau pihak yang mempunyai kewenangan untuk mengalihkan hak merupakan unsur yang sangat penting. Seseorang pada prinsipnya tidak dapat mengalihkan hak atas tanah yang bukan menjadi haknya atau tidak berada dalam kewenangannya. Oleh karena itu, apabila seseorang bertindak sebagai penjual terhadap tanah yang sebenarnya merupakan milik orang lain tanpa adanya kuasa atau kewenangan yang sah, maka terdapat cacat pada aspek materiil perbuatan hukum tersebut. Sementara itu, aspek formil berkaitan dengan pemenuhan bentuk dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks pendaftaran peralihan hak melalui jual beli, aspek formil antara lain berkaitan dengan dibuatnya akta oleh PPAT yang berwenang serta terpenuhinya persyaratan yang diperlukan dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi dasar penting mengenai keharusan pembuktian peralihan hak melalui akta PPAT untuk dapat didaftarkan.[14]

---

[13] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[14] *Ibid*..

Cacat hukum dalam AJB pada dasarnya dapat terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta dengan ketentuan hukum yang berlaku. Cacat tersebut dapat bersumber dari subjek yang melakukan perbuatan hukum, objek yang diperjualbelikan, kehendak para pihak, maupun prosedur dan bentuk akta yang tidak memenuhi ketentuan hukum.

**b. Akibat Hukum Atas Hak Tanggungan yang Dibatalkan bagi Kreditur dan Debitur**

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT terdapat beberapa penyebab hak tanggungan hapus yaitu:[15]

1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dikarenakan sifat accesoir hak tanggungan;
2) Pemegang hak tanggungan (Kreditor) melepaskan haktanggungan yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan (Debitor);
3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4) Hapusnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1238 dan 1243, maka debitor harus dinyatakan lalai terlebih dahulu dengan dikirimkannya somasi, yaitu suatu teguran yang dikirimkan oleh kreditor kepada debitor agar debitor rmemenuhi prestasi sesuai denganisi dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.[16] Terdapat tiga hal timbulnya somasi, yaitu :

1) Debitor melakukan suatu prestasi yang tidak semestinya atau keliru;
2) Debitor tidak memenuhi prestasi pada hari yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian;
3) Prestasi yang dilaksanakan oleh debitortidak lagi memiliki nilai guna untuk kreditorkarena sudah lewat masa waktu atau kadaluwarsa.[17]

---

[15] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2015, p.450.

[16] Arrisman, *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Tampuniak Mustika Edukarya, Jakarta, 2020, p.18.

[17] *Ibid*..

Pada umumnya, suatu perjanjian memuat ketentuan mengenai pilihan hukum (*choice of law*) dan pilihan forum penyelesaian sengketa (*choice of forum*) sebagai dasar bagi para pihak dalam menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul di kemudian hari. Penyelesaian sengketa tersebut pada dasarnya dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi. Jalur litigasi dilakukan melalui lembaga peradilan, sedangkan penyelesaian secara nonlitigasi dapat dilaksanakan melalui mekanisme alternatif, seperti mediasi, konsiliasi, atau arbitrase.

Apabila para pihak telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, maka pihak bank selaku kreditur berhak mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri yang berwenang, baik berdasarkan domisili tergugat maupun forum yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dalam proses pemeriksaan perkara tersebut, kreditur juga dapat mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, kepada Ketua Pengadilan Negeri. Permohonan sita jaminan tersebut bertujuan untuk menjamin agar harta milik debitur tetap berada dalam penguasaannya selama proses persidangan berlangsung sehingga pelaksanaan putusan pengadilan di kemudian hari tidak mengalami hambatan.[18]

**2. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga yang Beritikad Baik, Khususnya Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Menjadi Dasar Pembebanan Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum dalam setiap transaksi perbankan merupakan aspek yang sangat penting untuk menjamin terpenuhinya hak dan kepentingan seluruh pihak yang terlibat, baik bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur ataupun pihak ketiga yang berkepentingan. Adanya perlindungan hukum bertujuan menciptakan hubungan hukum yang seimbang, sehingga setiap tindakan yang dilakukan dalam penyelenggaraan kegiatan perbankan memiliki dasar hukum yang jelas serta guna memperoleh jaminan kepastian apabila di kemudian hari timbul sengketa.

[18] Sudikno Mertukusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian konflik, tetapi juga sebagai instrumen pencegahan terhadap terjadinya pelanggaran hak dan penyalahgunaan kewenangan dalam praktik perbankan.[19]

Pada hakikatnya, perlindungan hukum merupakan manifestasi dari pelaksanaan dan penegakan hukum. Penegakan hukum dapat dipahami sebagai suatu proses untuk mewujudkan norma-norma hukum ke dalam kehidupan masyarakat melalui penerapan aturan yang berlaku secara konsisten. Dalam perspektif konseptual, penegakan hukum merupakan suatu kegiatan yang bertujuan menyelaraskan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat dengan kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penegakan hukum tidak hanya dimaknai sebagai penerapan sanksi terhadap pelanggaran hukum, tetapi juga sebagai upaya menciptakan keteraturan, ketertiban dan perlindungan terhadap hak-hak setiap subjek hukum.

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Kredit dari Surat Keputusan tersebut menyatakan bahwa bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa adanya jaminan pemberian kredit. Jaminan kredit dapat berupa benda bergerak atau benda tidak begerak. Jaminan pada umumnya digunakan jika adanya perbuatan hukum dalam perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur. Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan dalam peraturan perundang-undang dapat ditemukan. Di berbagai literatur digunakan istilah "zekerheid" untuk jaminan dan "zekerheidsrecht" untuk hukum jaminan atau hak jaminan, "recht" dalam bahasa Belanda dapat berarti hukum, hak atau keadilan, sedangkan hukum menurut Bahasa Inggris adalah law dan hak berarti right.[20]

---

[19] Dominicus Aditio Nugraha, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Obyek Jaminan yang Tidak Dilakukan Pengikatan Jaminan oleh Kreditur*, Indonesian Notary, Vol.2, No.4 (2020).

[20] Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Ind Hil, Jakarta, 2009, p. 6.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari Bank selaku Kreditur kepada nasabah selaku Debitur. Perjanjian tersebut berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur dan berfungsi pula sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminnya merupakan perjanjian assessor (perjanjian ikutan) yang berfungsi untuk agar pihak kreditur mempunyai keyakinan atas kesanggupan dari pihak debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.[21]

Apabila terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa dirinya merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut, maka gugatan tersebut dapat memengaruhi kedudukan hukum debitur dan Hak Tanggungan yang telah dibebankan. Apabila berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dinyatakan bahwa pihak ketiga merupakan pemilik sah atas sertipikat hak atas tanah tersebut, maka hak debitur atas objek jaminan menjadi hapus atau tidak lagi memiliki dasar hukum yang sah. Mengingat Hak Tanggungan bersifat accessoir dan keberadaannya bergantung pada hak atas tanah yang menjadi objeknya, hapusnya hak debitur atas objek jaminan tersebut pada akhirnya dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut. Kondisi ini tentunya menimbulkan konsekuensi hukum terhadap kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, terutama apabila kreditur sebelumnya telah menerima objek tersebut sebagai jaminan dengan itikad baik.

Mengenai kasus APHT dibatalkan dan dinyatakan cacat hukum oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap yang dikarenakan pemberi Hak Tanggungan tidak mempunyai kewenangan, maka bank sendiri telah dirugikan hak-haknya karena perjanjian kredit yang dilakukan antara bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur tidak lagi mempunyai jaminan atas kredit yang disalurkannya kepada debitur. Namun,

[21] Mulyoto, *Perjanjian*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, p.58-59.

meskipun perjanjian utang piutang dalam hal ini perjanjian kredit tidak mempunyai jaminan Hak Tanggungan lagi, Bank selaku kreditur dapat melakukan penuntutan kepada debitur yang tidak melaksanakankewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau conservatoir beslag dengan dasar gugatan seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 1131 KUHPerdata dan 1132 KUHPerdata.[22]

Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1131 KUHPerdata yang pada pokoknya mengatur bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang telah dimiliki maupun yang akan diperoleh di kemudian hari, menjadi jaminan atas seluruh perikatan yang dimilikinya. Selanjutnya, Pasal 1132 KUHPerdata menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, sehingga hasil penjualannya digunakan untuk memenuhi kewajiban debitur dan dibagikan kepada para kreditur secara proporsional berdasarkan besarnya masing-masing piutang, kecuali terdapat kreditur yang berdasarkan ketentuan hukum mempunyai hak untuk didahulukan dalam memperoleh pelunasan.

Meski begitu, perjanjian jaminan kebendaan yang berakibat batal demi hukum tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditur yang beritikad baik. Pihak kreditur yang sudah terbukti beritikad baik melakukan pinjaman kredit kepada debitur dengan menyerahkan sejumlah uang dan sesuai dengan peraturan yang berlaku telah melakukan penerimaan jaminan, maka kreditur berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum atas haknya sebagai kreditur preferen atas objek hak tanggungan yang telah diberikan debitur untuk menjamin hutang-hutangnya.[23]

Perlindungan hukum kreditur yang beritikad baik semakin penting apabila kemudian terdapat putusan pengadilan yang menyatakan bahwa hak debitur atas objek tanah tersebut cacat hukum atau tidak sah, sehingga berakibat pada batal atau hapusnya Hak Tanggungan yang telah dibebankan.

---

[22] R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, p.128.

[23] Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum bagi Kreditor yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.2 (2016).

Keadaan tersebut pada dasarnya menimbulkan risiko bagi kreditur karena jaminan yang semula dimaksudkan sebagai sarana untuk menjamin pelunasan utang menjadi tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Meskipun demikian, hapusnya atau batalnya jaminan akibat adanya cacat hukum pada objek tanah tidak seharusnya menghilangkan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dari debitur. Hubungan utang-piutang antara kreditur dan debitur pada dasarnya tetap menjadi dasar bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.[24]

Kreditur yang telah terbukti bertindak dengan itikad baik dan telah melaksanakan seluruh prosedur pemberian kredit serta penerimaan jaminan sesuai dengan ketentuan hukum patut memperoleh perlindungan hukum atas kepentingannya. Perlindungan tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian bahwa kreditur tidak menanggung seluruh akibat hukum yang timbul dari adanya cacat atau permasalahan hukum yang sebenarnya berada di luar pengetahuan dan kesalahannya. Dengan demikian, kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pihak yang memiliki piutang terhadap debitur tetap perlu diperhatikan dalam penyelesaian sengketa mengenai keabsahan objek jaminan. Prinsip perlindungan terhadap kreditur beritikad baik juga menjadi penting dalam menciptakan kepastian hukum serta menjaga kepercayaan dalam hubungan perkreditan, khususnya dalam penggunaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas pelunasan utang.

Perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang APHTnya ditetapkan cacat hukum dan tidak mengikat oleh pengadilan dapat ditempuh dengan mengupayakan agar mendapatkan hak preferennya kembali. Upaya yang dapat ditempuh oleh Bank selaku kreditur jika objek hak tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan sebagai bentuk perlindungan hukumnya, adalah dengan memilih cara-cara penyelesaian sebagai berikut:[25]

---

[24] *Ibid*..

[25] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, p.307.

a. Melalui jalur non litigasi (out of court settlement), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan.
b. Melalui jalur litigasi (incourt settlement), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.

Penyelesaian non-litigasi dapat dilakukan melalui negosiasi atau mediasi antara kreditur dan debitur. Dalam proses tersebut, para pihak dapat membicarakan penyelesaian mengenai jumlah kewajiban yang masih harus dibayar, jangka waktu pembayaran, pemberian jaminan pengganti, ataupun mekanisme pelunasan lainnya. Apabila tercapai kesepakatan, hasil penyelesaian tersebut sebaiknya dituangkan dalam perjanjian tertulis agar mempunyai kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak serta dapat menjadi dasar apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan.

Penyelesaian sengketa kontrak dengan menggunakan jalur litigasi biasaditempuh para pihak apabila penyelesaian melalui jalur damai sudah tidakmembuahkan hasil. Oleh karena itu, dapat dikatakan penyelesaian sengketakontrak ini merupakan jalur terakhir.[26] Penyelesaian jalur litigasi ini didasari dengan Pasal 1267 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.[27]

Salah satu hal yang penting dalam proses litigasi adalah membuktikan itikad baik kreditur. Kreditur perlu menunjukkan bahwa pada saat memberikan fasilitas kredit dan menerima Hak Tanggungan, kreditur telah melakukan tindakan yang wajar dan sesuai dengan ketentuan hukum, seperti melakukan pemeriksaan terhadap dokumen kepemilikan tanah, identitas pemberi jaminan, status objek tanah, serta memastikan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui prosedur yang berlaku.[28]

---

[26] Hasim Purba, *Hukum Perikatan & Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, p.113.
[27] Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011, p.82-83.
[28] *Ibid*..

Pembuktian tersebut menjadi penting untuk menunjukkan bahwa kreditur tidak mengetahui dan tidak terlibat dalam cacat hukum yang kemudian menyebabkan objek jaminan dibatalkan.

Selain itu, kreditur tetap dapat mempertahankan hak tagihnya terhadap debitur. Perlu dibedakan antara hapusnya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan dengan hapusnya hubungan utang-piutang sebagai perikatan pokok. Pembatalan atau hapusnya Hak Tanggungan tidak dengan sendirinya menghapus kewajiban debitur untuk membayar utangnya. Oleh karena itu, apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi untuk menuntut pembayaran utang beserta kewajiban lain yang timbul berdasarkan perjanjian kredit, sepanjang memiliki dasar hukum.

Dalam proses persidangan, kreditur dapat mengajukan berbagai alat bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara kreditur dan debitur, seperti perjanjian kredit, bukti pencairan dana, dokumen Hak Tanggungan, sertipikat hak atas tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta bukti pembayaran atau kewajiban debitur. Bukti-bukti tersebut diperlukan untuk memperkuat dalil bahwa kreditur benar-benar memiliki piutang dan bahwa pemberian kredit serta penerimaan jaminan dilakukan berdasarkan hubungan hukum yang sah dan dengan itikad baik. Dengan demikian, penyelesaian melalui jalur litigasi dapat menjadi sarana bagi kreditur untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum ketika Hak Tanggungan yang menjadi jaminan piutangnya dibatalkan. Meskipun pembatalan Hak Tanggungan dapat menghilangkan kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan atas objek tersebut, hal tersebut tidak serta-merta menghapus hak kreditur untuk menuntut pelunasan piutang dari debitur.

Dengan kata lain, terdapat 2 (dua) cara penyelesaian atas objek jaminan, dalam hal ini Hak Tanggungan, yang diberikan debitur yang dibatalkan oleh pengadilan yang dapat dilakukan oleh kreditur, yaitu:

a. Melalui musyawarah/mufakat.

Kreditur dapat bermusyawarah dan mufakat dengan Debitur agar memberikan objek jaminan baru yang secara nominal mempunyai nilai yang sama seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit dan objek jaminan baru tersebut harus diikat dengan perjanjian jaminan yang baru pula sesuai dengan jenis objek jaminan yang diberikan sebagai pengganti objek jaminan yang dahulu telah dibatalkan oleh Pengadilan.

b. Melalui Peradilan Negara (Pengadilan).

Kreditur sebaiknya melakukan penyelesaian terhadap dibatalkannya objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan jika pihak Debitur tidak menunjukan itikad baik dalam memenuhi kewajibannya untuk memberikan jaminan pengganti sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, Kreditur harus terlebih dulu memberikan somasi kepada Debitur.

Gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit akan lebih baik bagi kreditor, hal ini karena kredit mengandung resiko maka sesuai penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyatakan bahwa sebelum memberikan kredit, salah satu yang harus dinilai oleh bank adalah watak (character) yang dimaksudkan untuk menilai itikad baik dan kejujuran debitor untuk mengembalikan pinjaman.[29] Dengan tidak dilaksanakannya pemenuhan prestasi oleh debitor menunjukkan tidak adanya itikad baik debitor sehingga apabila perjanjian kredit tetap dilanjutkan maka akan ada kemungkinan dapat menyulitkan bank sebagai kreditor di kemudian hari.

Dalam penyelesaian melalui Pengadilan ini Kreditur sebaiknya mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit, hal tersebut dilakukan agar Debitur mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Kreditur kepadanya secara seluruhnya dan seketika serta untuk meminta pembayaran atas semua biaya yang timbul yang telah Kreditur keluarkan, hal itu termasuk pula pembayaran ganti rugi yang diakibatkan atas keuntungan yang hilang yang diharapkan oleh Kreditur.

[29] Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998.

Setelah APHT dibatalkan oleh pengadilan, kreditur dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan terhadap debitur untuk mempertahankan haknya atas pelunasan piutang. Pembatalan APHT pada dasarnya hanya berakibat pada hilangnya jaminan kebendaan yang sebelumnya digunakan untuk menjamin pelunasan utang, sehingga tidak serta-merta menghapus kewajiban debitur berdasarkan perjanjian kredit. Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat mengajukan gugatan untuk menuntut pelunasan utang berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati.

Dalam pemberian kredit, kreditur khususnya bank juga menghadapi risiko tidak terpenuhinya kewajiban debitur. Oleh karena itu, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur bahwa bank harus memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam mengenai itikad, kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan kredit sesuai dengan perjanjian. Penilaian tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa debitur memiliki karakter dan itikad baik serta kemampuan untuk memenuhi kewajibannya.[30]

Kreditur yang telah melakukan analisis dan pemeriksaan secara cermat sebelum memberikan kredit serta tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek jaminan, maka kreditur dapat menunjukkan bahwa dirinya telah bertindak dengan itikad baik. Apabila kemudian APHT dibatalkan akibat permasalahan hukum pada objek jaminan, kreditur tetap dapat mempertahankan hak tagihnya terhadap debitur melalui gugatan berdasarkan perjanjian kredit. Langkah tersebut diperlukan agar pembatalan jaminan tidak mengakibatkan hilangnya hak kreditur untuk memperoleh pelunasan atas piutang yang telah diberikan kepada debitur.

Beranjak dari pemahaman mengenai itikad baik tersebut di atas, para pihak yang melakukan perjanjian tidak boleh merugikan pihak lain, serta tidak memanfaatkan pihak lain untuk menguntungkan dirinya sendiri.

[30] Shofiah Arasyti, *Hak Tanggungan yang Lahir Berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/Pdt/2017)*, Indonesian Notary, Vol.2, No.1 (2020).

Dengan demikian perjanjian tidak hanya ditetapkan oleh kata-kata yang dirumuskan oleh para pihak, tetapi hakim dapat melakukan intervensi terhadap kebebasan berkontrak para pihak dengan mendasarkan pada asas itikad baik dan menafsirkan isi kontrak di luar kata-kata yang telah tercantum.[31]

Apabila berdasarkan putusan pengadilan perjanjian kredit dinyatakan batal atau berakhir, debitur tetap dapat diwajibkan untuk mengembalikan dana atau kredit yang sebelumnya telah diterimanya dari kreditur, termasuk biaya-biaya yang timbul sebagai akibat dari hubungan kredit tersebut. Selain kewajiban untuk mengembalikan kredit, debitur juga dapat diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami kreditur sepanjang kerugian tersebut dapat dibuktikan dan menjadi bagian dari pertimbangan serta amar putusan pengadilan. Hal ini dimaksudkan agar kreditur tidak menanggung kerugian akibat tidak terpenuhinya kewajiban debitur setelah adanya penyelesaian melalui pengadilan.

Setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap debitur tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela, maka kreditur dapat memohon pelaksanaan eksekusi kepada pengadilan. Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Salah satu bentuk eksekusi yang dapat dilakukan adalah penyitaan dan penjualan secara lelang di muka umum terhadap harta kekayaan debitur yang dapat dieksekusi sesuai dengan ketentuan hukum. Hasil penjualan lelang tersebut selanjutnya digunakan untuk memenuhi kewajiban debitur kepada kreditur sesuai dengan jumlah dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam amar putusan pengadilan. Dengan demikian, mekanisme eksekusi menjadi sarana bagi kreditur untuk memperoleh pemenuhan haknya apabila debitur tidak melaksanakan putusan secara sukarela.[32]

**3. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5708 K/Pdt/2025 yang Menyatakan Hak Tanggungan Batal Demi Hukum**

[31] Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*..
[32] M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, p.65.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1003/Pdt.G/2024/PN Dps, dapat diketahui bahwa timbulnya Hak Tanggungan dalam perkara a quo berawal dari adanya peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Penatih yang semula tercatat atas nama I Nyoman Liwat Arnawa menjadi atas nama Made Wisesa. Peralihan tersebut kemudian dijadikan dasar bagi Made Wisesa untuk memperoleh fasilitas kredit dari PT BPR Gisawa sebesar Rp900.000.000,00 dengan menjadikan tanah tersebut sebagai objek jaminan. Atas jaminan tersebut kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2014 tanggal 11 April 2014 dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03317/2014.[33]

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar terlebih dahulu menilai keabsahan perolehan hak atas tanah oleh Made Wisesa sebelum mempertimbangkan keabsahan pembebanan Hak Tanggungan. Dalam pertimbangannya, Majelis menemukan bahwa penguasaan awal Made Wisesa terhadap sertifikat tersebut hanyalah sebagai jaminan atas pinjaman kepada Penggugat II, bukan sebagai akibat dari suatu transaksi jual beli dengan pemilik tanah. Meskipun kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor 61/2014 yang menjadi dasar perubahan nama pemegang hak menjadi Made Wisesa, proses tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat I sebagai pemegang hak atas tanah. Kondisi tersebut menyebabkan Majelis menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dari Penggugat I kepada Made Wisesa dilakukan secara melawan hukum.

Keadaan tersebut mempunyai konsekuensi terhadap kedudukan tanah sebagai objek jaminan. Meskipun pada saat pemberian kredit Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Penatih telah tercatat atas nama Made Wisesa dan secara administratif telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan PT BPR Gisawa, pencatatan tersebut tidak dapat menghilangkan cacat hukum yang terdapat pada proses perolehan hak sebelumnya. Dengan demikian, keabsahan formal dari dokumen jaminan tidak dapat dilepaskan dari keabsahan materiil mengenai hak pemberi Hak Tanggungan atas objek yang dijaminkan.

[33] Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1003/Pdt.G/2024/PN Dps.

Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa dalam menentukan keabsahan Hak Tanggungan, pengadilan tidak hanya melihat keberadaan sertifikat dan kelengkapan formal pembebanan Hak Tanggungan, tetapi juga mempertimbangkan keabsahan hak pemberi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan. Hal tersebut menjadi penting karena Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah yang dimiliki secara sah oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila dasar perolehan hak atas tanah tersebut ternyata cacat hukum, maka pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan atas tanah tersebut juga kehilangan dasar hukum yang sah.

Dalam perkara ini, PT BPR Gisawa telah mengajukan bukti berupa dokumen permohonan kredit, perjanjian kredit, laporan appraisal, Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Penatih, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03317/2014. Namun, Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti tersebut pada dasarnya hanya membuktikan adanya hubungan kredit antara PT BPR Gisawa dengan Made Wisesa dan tidak membuktikan persoalan pokok mengenai keabsahan perolehan hak atas tanah oleh Made Wisesa. Dengan demikian, pemenuhan prosedur administratif dalam pemberian kredit belum dapat memberikan perlindungan terhadap Hak Tanggungan apabila objek yang dijadikan jaminan ternyata diperoleh debitur melalui perbuatan melawan hukum.

Akibat hukum dari cacatnya objek jaminan dalam perkara a quo adalah hilangnya kekuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek tanah tersebut. Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Made Wisesa dengan PT BPR Gisawa cacat hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2014 tidak sah dan cacat hukum, serta Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03317/2014 tidak sah dan cacat hukum. Selain itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 437/Penatih yang telah beralih atas nama Made Wisesa dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan diperintahkan untuk dikembalikan kepada Penggugat I sebagai pemilik yang sah. Dengan demikian, putusan tersebut memperlihatkan adanya hubungan kausal antara cacat hukum pada perolehan objek jaminan dengan cacat hukum pada Hak Tanggungan yang dibebankan atas objek tersebut.

Hak Tanggungan yang secara formal telah lahir melalui APHT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan tidak dapat dipertahankan apabila kemudian terbukti bahwa hak atas tanah yang menjadi objek jaminan diperoleh melalui perbuatan melawan hukum. Dalam konteks tersebut, perlindungan terhadap pemegang Hak Tanggungan dibatasi oleh keabsahan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan.

Namun demikian, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1003/Pdt.G/2024/PN Dps tidak secara tegas menyatakan bahwasanya PT BPR Gisawa merupakan kreditur yang beritikad buruk. Majelis Hakim lebih menekankan bahwasanya pembuktian yang diajukan oleh BPR Gisawa berkaitan dengan hubungan kredit yang merupakan peristiwa hukum kedua, sedangkan inti sengketa terletak pada peristiwa hukum pertama, yaitu perolehan hak atas tanah oleh Made Wisesa. Sehingga oleh karena itu, putusan ini lebih tepat dipahami sebagai penegasan bahwa keberadaan dokumen formal dan prosedur administratif pemberian kredit tidak dengan sendirinya menjamin keberlangsungan Hak Tanggungan apabila kemudian terbukti bahwa objek jaminan diperoleh debitur secara melawan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum pembatalan Hak Tanggungan yang objeknya cacat hukum adalah hilangnya kekuatan hukum Hak Tanggungan atas objek tersebut, sehingga kreditur tidak lagi dapat menggunakan Hak Tanggungan tersebut sebagai dasar untuk mempertahankan hak jaminan kebendaan atas tanah. Kondisi ini menunjukkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam penerimaan objek jaminan oleh kreditur, tidak hanya dari aspek administratif berupa pemeriksaan sertifikat, tetapi juga dari aspek materiil mengenai keabsahan perolehan hak dan kondisi penguasaan fisik atas tanah yang akan dijadikan jaminan.

## C. PENUTUP

Hak Tanggungan yang didasarkan pada Akta Jual Beli cacat hukum kehilangan keabsahannya karena sifatnya yang accessoir terhadap hak atas tanah,

tetapi pembatalannya tidak menghapus kewajiban utang-piutang antara debitur dan kreditur. Putusan Mahkamah Agung Nomor 5708 K/Pdt/2025 menegaskan pentingnya keabsahan materiil perolehan tanah, di samping pemenuhan syarat administratif, serta perlunya keseimbangan antara perlindungan pemilik tanah yang sah dan kreditur beritikad baik. Oleh karena itu, kreditur wajib menerapkan prinsip kehati-hatian secara menyeluruh, sedangkan debitur tetap bertanggung jawab melunasi utangnya dan hakim perlu memberikan pertimbangan yang adil terhadap seluruh pihak terkait.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Arrisman. 2020. *Hukum Perikatan Perdata dan Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Tampuniak Mustika Edukarya).

Harahap, M.Yahya. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Harsono, Boedi. 2015. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Universitas Trisakti).

Hasbullah, Frieda Husni. 2009. *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. (Jakarta: Ind Hill).

Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).

Mertukusomo, Sudikno. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty).

Mulyoto. 2012. *Perjanjian*. (Yogyakarta: Cakrawala).

Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan & Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Santoso, Urip. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana).

Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju).

Soepomo, R.D. 1982. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*. (Jakarta: Djambatan).

Subekti, R. 1989. *Hukum Acara Perdata*. (Bandung: Bina Cipta).

_____. 2002. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).

Usman, Rachmadi. 1998. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. (Jakarta: Djambatan).

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Jakarta: Kencana).

Yahman. 2011. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. (Jakarta: Prestasi Pustakaraya).

**Publikasi**

Arasyti, Shofiah. *Hak Tanggungan yang Lahir Berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/Pdt/2017)*. Indonesian Notary. Vol.2. No.1 (2020).

Ginting, Lilawati. *Perlindungan Hukum bagi Kreditor yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (2016).

Hutadjulu, Ryan Dwitama, dkk.. *Akibat Hukum terhadap Bank atas Pembatalan Hak Tanggungan melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap*. Jurnal USM Law Review. Vol.6. No.1 (2023).

Nugraha, Dominicus Aditio. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Obyek Jaminan yang Tidak Dilakukan Pengikatan Jaminan oleh Kreditur*. Indonesian Notary. Vol.2. No.4 (2020).

Pahlefi. *Analisis Bentuk-Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*. Majalah Hukum: Forum Akademika. Vol.25. No.1 (2014).

Prihatanto, Rizki Ikrar, dkk.. *Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*. Unes Journal of Swara Justisia. Vol.9. No.4 (2026).

Sari, Rieka Anita. *Implikasi Hukum terhadap Akta yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Dibatalkan oleh Pengadilan*. Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.10. No.1 (2025).

**Sumber Hukum**

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 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1003/Pdt.G/2024/PN Dps.