

## Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Berakhirnya Jangka Waktu Sertifikat Induk Diatas Unit Satuan Rumah Susun

Ibay Misbah Uzurur<sup>1</sup>, Anriz Nazaruddin Halim<sup>2</sup>, Wayan Karya<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jaya Raya, Indonesia

E-mail: ibaymisbah09@gmail.com<sup>1</sup>, dranrizhalim@pascajayabaya.ac.id<sup>2</sup>, wkyas31003@gmail.com<sup>3</sup>

### Article History:

Received: 06 Februari 2026

Revised: 24 Maret 2026

Accepted: 07 April 2026

### Keywords:

Perjanjian  
Kredit, Jaminan, Hak atas  
Tanah, Satuan Rumah Susun,  
Prinsip Kehati-hatian,  
Perlindungan Hukum,  
Kepastian Hukum.

**Abstract:** Pembangunan rumah susun merupakan salah satu solusi penyediaan perumahan di kawasan perkotaan yang memiliki keterbatasan lahan. Dalam praktiknya, satuan rumah susun kerap dijadikan objek jaminan kredit melalui pembebanan Hak Tanggungan guna memperoleh fasilitas pembiayaan dari lembaga perbankan melalui perjanjian kredit. Pemberian Hak tanggungan pada sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus melakukan mitigasi risiko dan juga meingimplementasikan prinsip kehati-hatian, khususnya terkait kedaluwarsa atau habisnya masa aktif Hak Guna Bangunan (HGB) induik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penenelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Analitis dan Pendekatan Konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisir aturan hukum positif, buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian, dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknis analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis. Kesimpulan dari penelitian ini ialah Perlindungan hukum bagi kreditur terletak pada upaya preventif yaitu melakukan mitigasi risiko dan juga meingimplementasikan prinsip kehati-hatian serta menerapkan prinsip 5C yaitu Character (Karakter/Watak), Capacity (Kapasitas/Kemampuan membayar), Capital (Modal), Collateral (Agunan/Jaminan), dan Condition (Kondisi ekonomi) Serta pengikatan jaminan dan kuratif, yaitu dengan melakukan somasi serta gugatan perdata kepada debitur, guna memastikan kepastian hukum dalam

---

*pengembalian piutang dan menghindari kerugian yang timbul akibat risiko, seperti berakhirnya jangka waktu sertifikat induk satuan rumah susun.*

---

## PENDAHULUAN

Dinamika perumahan dan pemukiman di Indonesia pada dasarnya telah diantisipasi dan diamanatkan melalui ayat 1 Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.<sup>1</sup> Kebijakan pemerintah mengambil langkah untuk pembangunan rumah susun disebabkan adanya peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya sebagai suatu permasalahan diperkotaan.<sup>2</sup> Pembangunan suatu rumah susun dilatarbelakangi dengan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.<sup>3</sup>

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun sendiri menegaskan rumah susun merupakan bentuk hunian vertikal yang terdiri atas satuan-satuan yang bisa dimiliki secara individual namun berada dalam satu kesatuan struktur, dengan bagian bersama dan tanah bersama yang dikelola bersama. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun sendiri menjadi sebuah landasan hukum utama penyelenggaraan rumah susun di Indonesia, mulai dari pemanfaatan, pembangunan, kepemilikan, peningkatan hingga pengelolaan.<sup>4</sup> Beberapa penelitian menunjukkan bahwa rumah susun dapat menjadi solusi efektif untuk mengatasi masalah perumahan di perkotaan. Menurut penelitian yang ditulis dan dipublikasikan oleh Prabowo, rumah susun dapat mengurangi kepadatan penduduk di daerah perkotaan dan memberikan akses yang lebih baik terhadap fasilitas umum.<sup>5</sup>

Rumah Susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>6</sup> Rumah susun sendiri menurut Soekanto dapat diartikan sebagai bentuk perumahan yang dirancang untuk menampung banyak keluarga dalam satu bangunan yang sama.<sup>7</sup> Sementara itu pengertian rumah susun menurut Winarno yaitu rumah susun bukan hanya sekedar tempat tinggal, tetapi juga menciptakan ruang sosial dan interaksi antara penghuni.<sup>8</sup>

Pembelian unit rumah susun dalam praktiknya yang dilakukan oleh atau di bank yang bertindak sebagai kreditur dengan memberikan pinjaman mengalami permasalahan ketika rumah susun tersebut berdiri di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang memiliki jangka waktu tertentu yang memungkinkan terjadinya wanprestasi. Oleh karena itu dalam kondisi tersebut yang mana sertifikat induk diatas unit satuan rumah susun dalam hal dimana jangka waktu tanah bersamaan telah berakhir, muncul ketidak pastian hukum mengenai kedudukan dan kekuatan hak tanggungan yang melekat pada unit satuan rumah susun tersebut, Sehingga kreditur mengalami

---

<sup>1</sup> Hartanto, J. A., & SH, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakad Media Publishing. 2018. hlm 1

<sup>2</sup> Ritohardoyo, S. *Strategi Pembangunan Rumah Susun Berkelanjutan*. Jurnal Patrawidya, 16(3), 2015, hlm 391–405.

<sup>3</sup> Chaerani, S., Badriyah, S. M., & Suharto, R. *Eksekusi Penjaminan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Yang Berdiri Di Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan*. Diponegoro Law Journal, 10(2), 2021, hlm. 464-475.

<sup>4</sup> Peraturan Pemerinta Nomor 13 Tahun 2021.

<sup>5</sup> Prabowo, A. Analisis Rumah Susun sebagai Solusi Perumahan di Perkotaan. *Jurnal Perumahan*, 12(1), 45-60. 2022.

<sup>6</sup> Alviansyah, A. P., & Bahalwan, H. *Desain Tempat Tidur untuk Rumah Susun*. In *Prosiding Seminar Teknologi Perencanaan, Perancangan, Lingkungan dan Infrastruktur* (pp. 305-309). February 2021.

<sup>7</sup> Soekanto, S. *Perumahan dan Permukiman*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

<sup>8</sup> Winarno, B. *Konsep Rumah Susun dalam Perspektif Sosial*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2017.

kerugian secara materil, hal ini sebagai mana diatur pada pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan yang mana salah satu hapusnya hak tanggungan apabila berakhirnya hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus, diantaranya sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/Pdt/ 2024/PT MKS Tanggal 09 Juli tahun 2024 dengan pokok perkara dalam hal Sertipikat Hak Gunan Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir yang dibeli melalui lelang.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 557/Pdt/2017/PT.DKI Tanggal 29 September tahun 2017 dengan pokok perkara penundaan eksekusi jaminan hak tanggungan akibat wanprestasi karena tidak terhapusnya setatus hak atas tanah yang telah berakhir.
3. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 43/G/2019/PTUN.SBY Tanggal 24 Oktober 2019 dengan pokok perkara jaminan hak tanggungan yang berakhir jangka waktu setatus haknya, yang mana proses pembaharuan sertipikat tersebut cacat hukum.

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian lainnya, maka dilakukan perbandingan dengan tesis yang telah ada, antara lain sebagai berikut:

1. Tesis Ronald T. Mangalik, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Eksekusi. Program S2 Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada. Tahun 2012.<sup>9</sup>
2. Tesis Gerry Wahyu Riyanto, dengan judul Kepastian Hukum Bagi Konsumen Perumahan Selaku Kreditur Konkuren Dalam Kepailitan Palembang. Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan. Tahun 2020.<sup>10</sup>
3. Tesis Muhammad Dhiyaa' Rizqi, dengan Judul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus (Studi Putusan Rumah Susun di Pasar Kliwon). Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Tahun 2024.<sup>11</sup>
4. Tesis Lusia Sulastrri, dengan judul Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggung. Program Magiter Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon. Tahun 2015.<sup>12</sup>
5. Tesis Wikan Triargono, dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Jaminan Fidusia. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Tahun 2017.<sup>13</sup>

Berdasarkan perbandingan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan lima penelitian lainnya, persamaan penelitian sama-sama membahas perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks hak tanggungan, dengan fokus hukum menyoroti aspek perlindungan hukum terkait

<sup>9</sup> Ronald, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Parate Eksekusi*, Program Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Jogjakarta, Tahun 2012

<sup>10</sup> Gerry Wahyu Riyanto, *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Perumahan Selaku Kreditur Konkuren Dalam Kepailitan Palembang*, Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan, Bogor, Tahun 2020

<sup>11</sup> Muhammad Dhiyaa' Rizqi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, Tahun 2024.

<sup>12</sup> Lusia Sulastrri, *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*. Pasca Sarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, Cirebon, Tahun 2015

<sup>13</sup> Wika Triargono, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Fidusia*. Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Tahun 2017.

hak kreditur, Sedangkan perbedaan dengan penelitian terdahulu secara khusus mengkaji dampak beralihnya jangka waktu satuan rumah susun terhadap hak kreditur, Sedangkan penelitian terdahulu lebih umum membahas perlindungan terhadap kreditur dalam eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini menitik beratkan pada aspek temporal dan kaitannya dengan keamanan hak kreditur, Sementara penelitian terdahulu lebih menekankan pada proses eksekusi, Penyelesaian kredit bermasalah dan aspek hukum yang berlaku. Ringkasnya penelitian terdahulu serta penelitian yang akan dilakukan sama-sama membahas perlindungan hukum terhadap kreditur terkait hak tanggungan, Namun yang membedakan adalah fokus spesifik pada pengaruh berakhirnya jangka waktu unit rumah susun dalam penelitian ini, Sedangkan yang lain lebih umum membahas aspek perlindungan dan eksekusi hak tanggungan secara luas.

Atas urian latar belakang tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Berakhirnya Jangka Waktu Sertifikat Induk diatas Unit Satuan Rumah Susun.*

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang menelaah bahan hukum utama melalui kajian terhadap teori, konsep, asas hukum, dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, analitis, dan kasus untuk membangun argumentasi hukum secara komprehensif baik dari sisi norma maupun penerapannya dalam praktik. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer yang bersifat otoritatif dan mengikat, bahan hukum sekunder berupa publikasi ilmiah dan karya hukum yang relevan, serta bahan hukum tersier sebagai penunjang. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan identifikasi, inventarisasi, klasifikasi, dan seleksi bahan hukum yang relevan. Analisis bahan hukum dilakukan melalui penafsiran hukum, khususnya penafsiran gramatikal dan sistematis, serta teknik konstruksi hukum berupa analogi dan penghalusan hukum guna menemukan dan merumuskan makna hukum yang tepat sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisa Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Untuk Unit Rumah Susun Yang Sertifikat Induknya Telah Berakhir Jangka Waktu Dikaitkan Dengan Jaminan Pada Bank Dalam Suatu Pemberian Fasilitas Kredit**

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Akibat hukum sendiri memiliki contoh yaitu mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi disisi lain dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang.<sup>14</sup>

Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut

---

<sup>14</sup> Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, "Akibat Hukum", 4 Februari 2019, <https://hukum.untan.ac.id/akibathukum/#:~:text=a.,untuk%20jalan%20keluar%20menyelamatkan%20diri> (diakses tanggal 15 September 2025, pukul 10.00).

sifatnya dapat dipindah tangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional. Adanya bantuan keuangan dari pihak lain atau lembaga tertentu, misalnya bank-bank pemerintah atau swasta berupa fasilitas kredit, sehingga kebutuhan tersebut dapat terpenuhi. Untuk mewujudkan keinginan dimaksud, berbagai persyaratan biasanya sering ditawarkan pihak calon kreditur utamanya pihak bank kepada calon debitur dan yang paling esensial adalah, keharusan debitur memberikan semacam jaminan kepada calon kreditur yang merupakan pertanda bahwa debitur benar-benar akan memenuhi kewajiban jika nantinya telah terjalin hubungan hukum.

Sertipikat hak tanggungan sendiri memiliki dasar hukum dalam pembuatannya yang mana tertuang pada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Meningkatnya pertumbuhan populasi manusia, pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan pembangunan pada skala nasional menimbulkan kebutuhan penyediaan atau bertitik berat pada sektor ekonomi, maka dari itu hadirnya sebuah hak tanggungan yang mana hal tersebut dapat mendobrak sektor ekonomi dengan konsep menjaminkan harta kebendaan berupa bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasar Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam praktiknya dilapangan, yang dulunya masyarakat menjaminkan bukti kepemilikan tanah mereka kepada kreditur atau bank berupa sertipikat hak milik, akan tetapi dengan berkembangnya dan juga meningkatnya pertumbuhan populasi manusia, pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan pembangunan pada skala nasional menimbulkan kebutuhan penyediaan kredit itu juga menjadi berkembang, yang mana dulunya hanya menjaminkan bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat hak milik dan juga sertipikat hak guna bangunan, sekarang dengan meningkatnya jumlah rumah susun atau juga biasa disebut dengan apartemen maka sertipikat hak milik atas satuan rumah susun juga sudah mulai bisa dilakukan pengagunan kredit.

Hak tanggungan sendiri tidak luput dengan yang namanya hutang-piutang dalam pemberian fasilitas kredit, seperti yang mana dalam kasus ini yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hak tanggungan dikaitkan dengan berakhirnya jangka waktu sertifikat induk diatas unit satuan rumah susun, hal tersebut pun menimbulkan sebuah akibat hukum terhadap sertifikat hak tanggungan untuk unit rumah susun yang sertifikat induknya telah berakhir jangka waktu dikaitkan dengan jaminan pada bank dalam suatu pemberian fasilitas kredit, kreditur selaku pemberi kredit kepada debitur harus selalu melakukan mitigasi resiko dalam memberikan kredit.

Praktik perkreditan atau pemberian sebuah fasilitas kredit di negara kita sudah lama berlangsung lama bahkan sudah ada sejak jaman belanda dulu. Sehingga kata kredit sudah menjadi istilah yang umum digunakan masyarakat. Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “credere” yang berarti kepercayaan. Kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang diberikan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan pengertian kredit sendiri menurut Undang-Undang yaitu dijelaskan didalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak

lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Transaksi kredit timbul karena suatu pihak meminjam sejumlah uang atau sesuatu yang dipersamakan dengan itu, dimana pihak peminjam wajib melunasi kredit atau hutangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping itu kredit pun timbul sebagai akibat adanya transaksi jual beli, dimana pembayarannya ditangguhkan, baik sebagian maupun seluruhnya.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu usaha pemberian prestasi baik berupa barang, jasa, atau uang dari suatu pihak (pemberi kredit) kepada pihak lain (penerima kredit) atas dasar kepercayaan dimana penerima kredit harus mengembalikan kredit yang diberikan pada waktu tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi (balas jasa) berupa bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perbankan sendiri dalam memberikan fasilitas kredit wajib melakukan dan juga menerapkan beberapa prinsip dalam memberikan sebuah kredit kepada debitur yang nantinya berguna untuk meminimalisir gagalnya kredit yang telah diberikan kepada debitur tersebut. Penerapan prinsip 5 C dalam dunia perbankan sering kali tidak dilaksanakan dengan optimal oleh pihak perbankan. Salah satu faktor nya adalah karena banyaknya target yang harus dicapai oleh pihak bank atau kebutuhan debitur yang mendesak sehingga sering kali melakukan cara apapun untuk membuat pengajuan kreditnya diterima oleh pihak bank. Prinsip 5 C harus dilaksanakan secara kumulatif, namun pada prakteknya prinsip ini hanya diterapkan sebatas apakah debitur memiliki agunan yang besar atau tidak. Hal ini sebenarnya akan berimbas pada skala besar pembangunan nasional terutama pembangunan ekonomi di Indonesia.

Bank sebagai lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat atau *fiduciary relationship*. Dengan demikian guna tetap mengekalkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah wajib melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau oknum yang tidak bertanggung jawab, dan merusak sendi kepercayaan masyarakat tersebut. Dalam mengembangkan usahanya bank membuat berbagai produk perbankan yang ditawarkan pada nasabah-nasabahnya. Dengan kata lain, produk bank adalah seluruh fasilitas, layanan, dan jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat, baik pada sisi aset, misalnya kredit, termasuk kredit yang berada pada *for balance sheet (letter of Credit, bank garansi)* dan sisi *liabilities*, berupa simpanan masyarakat serta jasa-jasa lainnya<sup>15</sup>

Sesuai dengan pengertiannya bank akan menyalurkan simpanannya dalam bentuk kredit tersebut jika bank merasa yakin akan nasabah yang menerima kredit tersebut mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diberikan. Dari faktor tersebut, maka dalam penyaluran kredit terdapat unsur keamanan (*Safety*), dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan, keamanan (*Safety*) dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang dan jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan tersebut menjadi kenyataan<sup>16</sup>

Penyaluran kredit oleh bank kepada masyarakat meskipun bertujuan mulia untuk menggerakkan roda perekonomian sejatinya menyimpan risiko hukum dan finansial yang signifikan. Masalah kritis muncul apabila dana yang diterima oleh nasabah debitur tidak dimanfaatkan sesuai peruntukan awal (misalnya, dana modal kerja justru dialihkan untuk keperluan konsumtif yang tidak produktif). Penyimpangan penggunaan dana ini seringkali menjadi akar masalah utama yang merusak kemampuan bayar debitur, sehingga modal yang seharusnya menghasilkan pendapatan untuk melunasi utang justru menguap.

<sup>15</sup> Ismail Nawawi, *Perbankan Islam Vs Konvensional*, Jakarta, VIV Press, 2010, hlm 151.

<sup>16</sup> Thomas Sujatno dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1991, hlm 15-16.

Kondisi ini pada akhirnya memicu kredit macet (non-performing loan), yang merupakan konsekuensi hukum dari kegagalan debitur melaksanakan kewajiban pengembalian pokok dan bunga pinjaman sesuai jangka waktu dan ketentuan yang telah diikat dalam perjanjian kredit. Kemacetan ini bukan sekadar keterlambatan biasa, melainkan menunjukkan bahwa debitur tidak mampu atau tidak mau melunasi utang sebagaimana yang telah dijanjikan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Bagi bank, kemacetan ini tidak hanya menimbulkan kerugian langsung, tetapi juga berdampak pada kesehatan likuiditas dan solvabilitas bank secara keseluruhan, yang pada gilirannya dapat mengganggu stabilitas sistem keuangan nasional.

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan kepada calon penerima kredit, bank harus merasa yakin kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Hal tersebut dikarenakan bank ingin memperkecil adanya risiko yang timbul. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang calon debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.<sup>17</sup> Bank memberikan kredit kepada orang atau institusi yang meminjam dana (kreditor) dengan landasan kepercayaan. Selain kepercayaan sebagai unsur utama, kredit memiliki beberapa unsur penting. Unsur-unsur dalam penyaluran kredit, antara lain adanya kesepakatan antara pemberi dengan penerima kredit, jangka waktu kredit, risiko, dan balas jasa

Dalam pemberian sebuah fasilitas kredit perbankan wajib untuk melakukan analisis kredit yang mendalam berdasarkan prinsip 5C:<sup>18</sup>

- a. *Character* (Karakter)  
Menilai kepribadian, reputasi, dan integritas moral calon debitur. Bank memeriksa riwayat hidup, rekam jejak keuangan, dan bagaimana debitur menepati janji di masa lalu.
- b. *Capacity* (Kapasitas)  
Menilai kemampuan finansial debitur untuk membayar kembali pinjaman, diukur dari arus kas (cash flow), pendapatan, dan laba usaha. Untuk perusahaan, ini mencakup kemampuan manajemen dan operasional.
- c. *Capital* (Modal)  
Menilai kekayaan bersih yang dimiliki debitur (modal sendiri yang ditanamkan dalam usaha). Semakin besar modal sendiri yang disetor, semakin serius dan kecil risiko yang ditanggung bank.
- d. *Collateral* (Jaminan/Agunan)  
Menilai aset fisik atau non-fisik yang diserahkan debitur sebagai pengaman pinjaman. Jaminan berfungsi sebagai sumber pelunasan sekunder jika terjadi kemacetan. Nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit (Loan to Value - LTV).
- e. *Condition* (Kondisi Ekonomi)  
Menilai prospek usaha debitur di masa depan, termasuk faktor-faktor eksternal seperti kondisi makroekonomi, regulasi pemerintah, dan persaingan industri.

Maka daripada itu seperti yang dijelaskan diatas dan juga melihat dari kasus yang penulis angkat, perbankan sendiri wajib melakukan sebuah mitigasi resiko hukum dalam pemberian kredit agar tidak terjadi gagal bayar dikemudian hari, jika melihat dari sudut pandang seorang credit analys dalam sebuah lembaga perbankan maka hanya dilihat dari segi apakah calon debitur tersebut bisa melakukan pembayaran hutang kredit tersebut atau tidak dengan dilihat dari usaha yang

---

<sup>17</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 95

<sup>18</sup> Subaryo Joyosumatro, "Upaya-upaya Bank Indonesia dan Perbankan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah", *Majalah Pengembangan Perbankan*, Edisi Mei- Juni 1994 No.47, hlm 13

dimiliki debitur tersebut, sedangkan jika kita melihat dari sudut pandang seorang legal dalam lembaga perbankan maka faktor utama yang kita lihat bukan dari apakah calon debitur tersebut bisa membayar hutang kredit tersebut atau tidak akan tetapi yang dilihat adalah apakah segala macam bentuk perijinan hukum dan juga jaminan dari calon debitur tersebut sudah asli dan benar atau belum.

Lembaga perbankan melalui perantara staff atau pegawai dari perbankan tersebut yang diwakili oleh staff legal perbankan sendiri wajib melakukan yang namanya mitigasi resiko, salah satunya yang dilakukan yaitu fokus terhadap jaminan yang harus dilakukan validasi, pengikatan dan Validasi Jaminan (Agunan) berfungsi sebagai perlindungan utama bank jika debitur gagal bayar. Peran legal di sini adalah memastikan jaminan tidak hanya ada, tetapi juga terikat secara sempurna di mata hukum,

Perantara dari perbankan dari hal ini yaitu staff legal dari Lembaga perbankan tersebut sangat penting melakukan mitigasi resiko sebelum memberikan atau mengiyakan berkas pengajuan tersebut masuk kedalam kantor, jika dalam hal ini perbankan tidak melakukan mitigasi resiko atau dalam kata lain lengah dengan tidak secara rinci melakukan pengecekan secara penuh dari jaminan calon debitur tersebut maka hal ini akan berakibat fatal, yang mana dalam kasus yang penulis angkat jika kreditur lengah dalam melakukan mitigasi resiko dalam hal ini validasi dari umur atau keaktifan dari sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari sertipkat hak milik atas satuan rumah susun calon debitur maka hal ini berakibat fatal, karena jika terjadi gagal kredit atau gagal bayar dari debitur nantinya makan kreditur tidak bisa melakukan lelang atas jaminan tersebut sebelum sertipkat induk dari sertipkat satuan rumah susun tersebut yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) jika belum diperpanjang terlebih dahulu, yang mana hal ini juga akan menjadi sebuah perjalanan panjang karena tidak mudah untuk memperpanjang masa aktif dari sebuah sertipkat Hak Guna Bangunan (HGB).

Jika melihat dari teori akibat hukum menurut ahli Soeroso yaitu Akibat Hukum sendiri bisa berarti upah atau ganjaran dari bentuk apa yang dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan hukum yang mengikat. Dalam kehidupan sehari-hari jika seseorang melanggar aturan atau hukum yang berlaku maka akan mendapat akibat hukum yang bermacam-macam yang dalam hukum perdata kerap terjdadi pada perbuatan melawan hukum, perjanjian, dan juga warisan. Dapat disimpulkan bahwa nantinya pihak kreditur tidak bisa malkukan lelang dari jaminan tersebut merukan akibat hukum dari kurangnya atau tidaknya dilakukan mitigasi resiko yang lengkap yang mana hal tersebut berakibat kreditur dikemudian hari jika debitur gagal bayar tidak bisa melakukan lelang atau menjual aset jaminan tersebut.

### **Analisa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hak tanggungan dikaitkan dengan berakhirnya jangka waktu sertifikat induk diatas unit Satuan Rumah Susun**

Perbankan merupakan sektor fundamental yang memegang peranan sentral dan strategis dalam perekonomian suatu negara, bukan hanya sebagai tempat penyimpanan dana, tetapi sebagai arteri vital yang memompa likuiditas dan memediasi aliran modal. Fungsi utamanya adalah menjadi perantara keuangan (financial intermediary), di mana bank secara efisien menghimpun dana yang "menganggur" dari masyarakat (surplus unit) melalui berbagai instrumen simpanan, dan kemudian menyalurkannya kembali dalam bentuk dana pembiayaan atau kredit kepada masyarakat. Penyaluran dana ini berfungsi ganda: ia memenuhi kebutuhan finansial konsumen (untuk pembelian aset seperti rumah dan kendaraan), sekaligus menjadi sumber modal utama bagi produsen dan pengusaha untuk membiayai operasi bisnis, investasi jangka panjang, dan ekspansi usaha, sehingga secara langsung mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan

lapangan kerja, dan meningkatkan kapasitas produksi di sektor riil.

Dalam setiap aspek kehidupan, di balik hiruk pikuk ambisi dan risiko, ada satu kebutuhan mendasar yang dicari oleh setiap individu atau perorangan dan entitas atau lembaga berbentuk badan hukum yaitu sebuah perlindungan. Perlindungan bukan sekadar benteng fisik dari ancaman, melainkan sebuah jaring pengaman yang dibangun oleh kepercayaan, aturan, dan juga sebuah komitmen.

Dalam ranah hukum, perlindungan diwujudkan sebagai kepastian hukum. Perlindungan adalah janji negara bahwa hak-hak kita mulai dari hak atas kekayaan pribadi hingga hak asasi yang paling mendasar akan diakui, dihormati, dan dipertahankan. Ketika seseorang memasuki perjanjian bisnis, perlindungan adalah klausa kontrak yang menjamin bahwa jika ada pihak yang berkhianat (wanprestasi), hukum akan campur tangan untuk memulihkan keadilan dan kerugian. Ketika kita menyimpan uang di bank, perlindungan adalah jaminan simpanan yang menegaskan bahwa kerja keras kita tidak akan hilang karena kegagalan institusi.

Perlindungan juga bergerak di ranah moral dan etika. Bagi seorang konsumen maupun non konsumen perlindungan adalah jaminan bahwa produk yang dibeli ataupun yang dijual adalah aman dan sesuai standar. Perlindungan adalah hak untuk mendapatkan informasi yang jujur. Bagi seorang karyawan, perlindungan adalah aturan ketenagakerjaan yang mencegah eksploitasi dan menjamin lingkungan kerja yang aman dan adil.

Perlindungan adalah narasi tentang keseimbangan. Perlindungan memastikan bahwa dalam kebebasan kita untuk bertindak, berusaha, dan berinovasi, kita tidak akan dihancurkan oleh risiko yang tidak terduga atau oleh ketidakadilan pihak lain. Perlindungan adalah fondasi yang memungkinkan kita mengambil risiko, karena kita tahu ada sistem yang siap menangkap saat kita jatuh. Ia adalah pilar yang menopang tatanan masyarakat yang beradab dan adil. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perlindungan memiliki dua arti utama, yaitu yang pertama adalah tempat berlindung atau sebagai tempat berlindung, Ini merujuk pada suatu tempat fisik atau situasi yang memberikan rasa aman dari bahaya atau ancaman, dan yang kedua adalah hal atau perbuatan melindungi (tindakan memperlindungi atau keadaan dilindungi), sebagai tindakan atau keadaan: Ini mengacu pada upaya aktif untuk menjaga atau mengamankan sesuatu atau seseorang dari bahaya, cedera, atau ancaman. Dalam konteks perlindungan hukum, KBBI mengartikan "perlindungan" sebagai hal atau perbuatan yang melindungi, yang dilakukan melalui peraturan-peraturan resmi yang mengikat.

Perlindungan hukum sendiri ialah salah satu bentuk contoh dari sebuah perlindungan, karena pada hakikatnya semua orang dimuka bumi ini berhak atau memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan. Pengertian dari Perlindungan hukum sendiri menurut Philipus M. Hadjon yaitu menerangkan Perlindungan hukum Indonesia berdasar kepada nilai-nilai Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pancasila.<sup>19</sup>

Dalam bukunya, Hukum Pekerja Anak, Abdul Rahmad Budiono mengatakan bahwa, di dalam perlindungan hukum, dengan mengikuti konsep Philipus M. Hadjon, minimal ada dua pihak, dimana perlindungan hukum difokuskan pada salah satu pihak. Pemerintah disitu pihak dengan tindakan-tindakannya, berhadapan dengan rakyat yang dikenai tindakantindakan pemerintah tersebut.<sup>20</sup> Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah segala upaya hukum dalam menjamin dan melindungi subjek hukum tertentu. Perlindungan hukum tidak hanya melindungi setelah

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Peradaban, Jakarta, 2007, hlm.19

<sup>20</sup> Abdul Rachmad Budiono, *Hukum Pekerja Anak*, UM Press, Malang, 2008, hlm 34

adanya pelanggaran saja, melainkan juga berfungsi untuk menekan kemungkinan terjadinya pelanggaran dengan upaya preventif. Dalam penelitian ini, konsumen perbankan (nasabah) sebagai subjek hukum harus dilindungi kepentingannya tidak hanya jika ada pelanggaran, tetapi juga menjaga dari segala bentuk pelanggaran tersebut.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan Masyarakat.<sup>21</sup> Adapun pengertian dari perlindungan hukum itu sendiri menurut para ahli, yaitu :

Berdasarkan pandangan dari beberapa para ahli<sup>22</sup>, perlindungan hukum pada dasarnya memiliki tujuan untuk melindungi hak-hak manusia dari tindakan yang tidak adil dan juga sewenang-wenang. Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk pengakuan negara terhadap harkat, martabat, dan hak asasi manusia, yang dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif memberi kesempatan bagi masyarakat menyampaikan pendapat sebelum keputusan ditetapkan, sedangkan perlindungan represif berfungsi menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. Menurut sudut pandang dari Satjipto Rahardjo, memandang bahwa perlindungan hukum sebagai upaya memberi hak dan kekuasaan kepada seseorang agar dapat melindungi kepentingannya.<sup>23</sup> Soerjono Soekanto menekankan bahwa perlindungan hukum diwujudkan melalui sistem hukum yang didukung oleh lima faktor penting, yakni peraturan perundang-undangan, penegak hukum, sarana pendukung, masyarakat, dan kebudayaan<sup>24</sup>. C.S.T. Kansil juga menambahkan, perlindungan hukum juga berarti upaya aparat hukum memberikan rasa aman, baik fisik maupun psikis<sup>25</sup>. Sementara itu, menurut Setiono, perlindungan hukum diperlukan untuk mencegah kesewenang-wenangan penguasa dan mewujudkan ketertiban agar manusia dapat hidup bermartabat. Dari berbagai pandangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan sarana penting untuk menjamin keadilan, ketertiban, serta penghormatan terhadap hak asasi setiap warga negara.

Berdasarkan kasus yang diangkat oleh penulis diatas dapat dijelaskan bahwa makna kepastian hukum pasti mengenai peraturan hukum, mengenai kedudukan hukum, dan untuk mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenangnya dari para pihak. Berdasarkan dari unsur-unsur kepastian hukum dapat dikatakan bahwa kepastian hukum terdapat keberadaan dan konsisten mengenai subjek dan objek hukum dalam peraturan hukum, pelaksanaan peraturan hukum, dan penegakan peraturan hukum guna memberikan perlindungan hukum bagi setiap masyarakat dari tindakan sewenang-wenangnya negara atau pihak lain selain negara. Unsur-unsur, makna atau kepastian hukum tidak dapat terlepas dari prinsip hukum. Prinsip kepastian hukum senantiasa memiliki cita-cita hukum, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kebermanfaatan. Prinsip kepastian hukum dalam pengaturan perlindungan hukum bagi pihak kreditur terhadap dalam hak tanggungan dikaitkan dengan berakhirnya jangka waktu sertifikat induk diatas unit Satuan Rumah Susun yang mana dapat dikaji atau ditelaah melalui aspek-aspek normatif kreditur.

Penerapan sebuah hukum dan juga penerapan sebuah keadilan tentu memiliki konsep perlindungan hukum dan juga akibat hukum, keduanya memiliki hubungan yang sangat erat karena keduanya memberikan gambaran atau sudut pandang dalam suatu proses hukum, yaitu

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm 52

<sup>22</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 10

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.cit*, hlm 53.

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta, Rajawali Pers, 2001, hlm 13

<sup>25</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1980, hlm. 102

bagaimana hukum melindungi hak-hak subjek hukum dan juga apa konsekuensi ketika sebuah ketentuan hukum tersebut dilanggar atau tidak dijalankan. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum merupakan sebuah bentuk pengakuan negara terhadap harkat martabat seorang manusia dan juga hak-hak asasi yang melekat pada setiap manusia dari awal hadir di dunia. Perlindungan hukum tidak hanya bersifat formal atau hanya dalam bentuk aturan tertulis, akan tetapi harus diwujudkan atau dipraktikkan secara nyata dalam kehidupan sehari-hari dan secara adil. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa Perlindungan hukum sendiri terbagi menjadi atau dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum secara preventif dan juga perlindungan hukum secara represif. Perlindungan preventif diberikan sebelum terjadi pelanggaran, dimana rakyat memiliki kesempatan untuk mengemukakan pendapatnya dan mencegah timbulnya sengketa. Sedangkan perlindungan represif hadir setelah terjadinya pelanggaran hukum, dengan tujuan memulihkan keadilan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui lembaga peradilan maupun penyelesaian administratif.

Sementara itu, konsep akibat hukum sebagaimana dijelaskan oleh R. Soeroso menegaskan bahwa setiap tindakan hukum baik yang dilakukan oleh individu maupun badan hukum menimbulkan konsekuensi yang diatur oleh hukum. Akibat hukum merupakan akibat yang timbul karena adanya perbuatan hukum atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Sudut pandang dari R. Soeroso menyimpulkan bahwa akibat hukum berfungsi sebagai mekanisme keseimbangan atau memberikan hak kepada pihak yang dirugikan dan memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar hukum.

Mengambil dari dua sudut pandang Konsep teori Perlindungan Hukum (menurut Philipus M. Hadjon) dan Akibat Hukum (menurut Soeroso) jika kembali dikaitkan Pada dasarnya, Perlindungan Hukum adalah hak normatif setiap subjek hukum untuk dihormati hak dan kepentingannya. Hak ini terwujud secara faktual dan operasional melalui penetapan Akibat Hukum yang melekat pada setiap perbuatan. Tanpa adanya penetapan Akibat Hukum yang tegas baik berupa sanksi, ganjaran, maupun konsekuensi hukum, maka jaminan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara akan kehilangan daya paksa dan realitasnya ditengah masyarakat.

Dengan demikian, kedua konsep tersebut antara Konsep teori Perlindungan Hukum (menurut Philipus M. Hadjon) dan Akibat Hukum (menurut Soeroso) memiliki keterkaitan yang erat dalam membangun sistem hukum yang berimbang dan berkeadilan. Perlindungan hukum berperan sebagai dasar normatif yang mengatur bagaimana hak dan kewajiban dijalankan oleh setiap subjek hukum. Disisi lain, akibat hukum hadir sebagai bentuk tanggapan atau konsekuensi ketika ketentuan hukum tidak dipatuhi atau dilanggar. Keduanya tidak dapat dipisahkan, karena perlindungan hukum tanpa adanya akibat hukum akan kehilangan daya mengikat, sementara akibat hukum tanpa adanya perlindungan akan kehilangan arah keadilannya. Secara substansial, hubungan ini menunjukkan bahwa hukum bukan sekadar seperangkat aturan untuk mengatur perilaku masyarakat, tetapi juga menjadi sarana untuk menjamin rasa aman, keadilan, dan kepastian bagi setiap individu. Oleh sebab itu, keberadaan perlindungan hukum dan akibat hukum harus dipahami sebagai satu kesatuan sistem yang bekerja bersama untuk menegakkan nilai-nilai keadilan dalam kehidupan bernegara.

Perlindungan hukum bagi kreditur (pihak pemberi pinjaman, dalam kasus ini adalah bank atau perbankan) ialah serangkaian upaya dan mekanisme hukum yang dirancang untuk memastikan pengembalian piutang serta melindungi asetnya dari risiko kerugian akibat kegagalan bayar (wanprestasi) oleh debitur.

Pada perlindungan hukum dibutuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan kepada

calon penerima kredit, bank harus merasa yakin kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Hal tersebut dikarenakan bank ingin memperkecil adanya risiko yang timbul. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang calon debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.<sup>26</sup> Jika kasus yang diangkat oleh penulis ini dilihat dari teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum itu diartikan sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut maka kreditur dalam hal ini perbankan wajib melakukan mitigasi resiko dengan menggunakan prinsip 5C yaitu Karakter (*Character*), Kapasitas (*Capacity*), Modal (*Capital*), Agunan (*Collateral*), dan Kondisi (*Condition*) guna menghindari berakhirnya jangka waktu sertifikat induk diatas unit Satuan Rumah Susun. Jika memang hal itu sudah terjadi seperti yang mana diangkat kasus tersebut oleh penulis maka langkah yang dapat dilakukan hanya sebatas Somasi (Teguran Resmi) yang mana Bank mengirimkan surat peringatan resmi kepada debitur, memberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya. Somasi adalah prasyarat formal sebelum mengambil tindakan hukum lebih lanjut untuk atau agar pemilik sertipkat induk Hak Guna Bangunan (HGB) yang mana sertipkat tersebut merupakan sertipkat induk dari sertipkat hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat memperpanjang sertipkat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut untuk diperpanjang, dan langkah selanjutnya atau langkah yang terakhir dapat dilakukan oleh kreditur ialah melakukan gugatan terhadap pemilik sertipkat induk di pengadilan negeri domisili terkait.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. Akibat hukum dari kelalaian melakukan mitigasi risiko dan juga mengimplementasikan prinsip kehati-hatian, khususnya terkait kedaluwarsa atau habisnya masa aktif Hak Guna Bangunan (HGB) induk akan berakibat batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Kelalaian tersebut dapat mengakibatkan bank tidak dapat melakukan lelang atau menjual aset jaminan jika terjadi gagal bayar, karena secara hukum aset tersebut belum memiliki kepastian yang dapat dieksekusi, sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur terletak pada upaya preventif yaitu penerapan prinsip 5C yaitu Character (Karakter/Watak), Capacity (Kapasitas/Kemampuan membayar), Capital (Modal), Collateral (Agunan/Jaminan), dan Condition (Kondisi ekonomi).serta pengikatan jaminan dan kuratif yaitu dapat melakukan somasi serta gugatan perdata kepada debitur, guna memastikan kepastian hukum dalam pengembalian piutang dan menghindari kerugian yang timbul akibat risiko seperti berakhirnya jangka waktu sertipikat induk satuan rumah susun, hal ini berfungsi menjaga kepentingan kreditur dan stabilitas keuangan kreditur.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku:

- Abdul Rachmad Budiono, Hukum Pekerja Anak, UM Press, Malang, 2008.  
Asri Wijayanti, Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.  
C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1980  
Gerry Wahyu Riyanto, Kepastian Hukum Bagi Konsumen Perumahan Selaku Kreditur Konkuren Dalam Kepailitan Palembang, Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas

<sup>26</sup> Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 95.

- Pakuan, Bogor, Tahun 2020.
- Hartanto, J. A., & SH, Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jakad Media Publishing. 2018.
- Ismail Nawawi, Perbankan Islam Vs Konvensional, Jakarta, VIV Press, 2010.
- Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Lusia Sulastrri, Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan. Pasca Sarjana Program Magister Ilmu Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon, Cirebon, 2015.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara), Peradaban, Jakarta, 2007.
- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soekanto, S. Perumahan dan Permukiman, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Thomas Sujatno dkk, Dasar-dasar Perkreditan, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1991.
- Winarno, B. Konsep Rumah Susun dalam Perspektif Sosial. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2017.

**Tesis:**

- Gerry Wahyu Riyanto, *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Perumahan Selaku Kreditur Konkuren Dalam Kepailitan Palembang*, Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan, Bogor, Tahun 2020
- Muhammad Dhiyaa' Rizqi. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, Tahun 2024.
- Ronald, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Eksekusi Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Parate Eksekusi*, Program Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Jogjakarta, Tahun 2012
- Wika Triargono. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Fidusia*. Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Tahun 2017.
- Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Pedoman Penulisan Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya*, Jakarta, 2022.

**Jurnal:**

- Prabowo, A. Analisis Rumah Susun sebagai Solusi Perumahan di Perkotaan. *Jurnal Perumahan*, 12(1), 45-60. 2022.
- Subaryo Joyosumatro, "Upaya-upaya Bank Indonesia dan Perbankan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah", *Majalah Pengembangan Perbankan*, Edisi Mei- Juni 1994 No.47, hlm 13