

Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan dalam Sengketa Keabsahan Hak Atas Tanah Yang telah Menjadi Objek Jaminan Kredit

Reski M¹, Dewi Iryani², Hartana³

^{1,2,3}Universitas Bung Karno

E-mail: rezkymahendra17@gmail.com¹, Iryani.dewi77@gmail.com², hartana.palm@yahoo.com³

Article History:

Received: 07 Agustus 2026

Revised: 17 Agustus 2026

Accepted: 19 Agustus 2026

Keywords: Hak Tanggungan; perlindungan hukum; kreditur; itikad baik; objek jaminan; pembatalan sertifikat

Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan dinyatakan tidak sah serta kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian (prudential principle) pada tahap pengikatan kredit, terutama dengan melakukan pemeriksaan legalitas sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta memastikan proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan secara sah dan sempurna. Perlindungan represif diperlukan apabila objek jaminan kemudian dinyatakan tidak sah, terutama untuk menjamin pemenuhan hak kreditur terhadap pelunasan utang dan kerugian yang timbul berdasarkan hubungan hukum dalam perjanjian kredit. Pemegang Hak Tanggungan juga dapat memperoleh perlindungan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik sepanjang tidak mengetahui dan tidak terlibat dalam cacat hukum atau administratif pada penerbitan sertifikat yang dijadikan objek jaminan. Dalam keadaan demikian, kepentingan hukum kreditur perlu dipertahankan melalui mekanisme hukum yang memungkinkan perlindungan terhadap Hak Tanggungan atau pengalihan jaminan kepada agunan lain. Penelitian ini menegaskan perlunya penguatan mekanisme verifikasi silang (cross-check) data pertanahan serta penegakan hukum yang menjamin bahwa pembatalan sertifikat tidak secara serta-merta merugikan lembaga keuangan yang telah bertindak berdasarkan prinsip kehati-hatian, itikad baik, dan dokumen autentik yang sah pada saat perjanjian kredit dibuat.

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional merupakan salah satu agenda utama negara dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam proses pembangunan tersebut, sektor pembiayaan memegang peranan penting karena keberhasilan pembangunan ekonomi sangat bergantung pada tersedianya sumber pendanaan yang memadai bagi kegiatan usaha masyarakat. Lembaga perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan memiliki fungsi strategis dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit guna mendorong kegiatan ekonomi produktif (Kasmir, 2018).

Dalam praktiknya, kegiatan pemberian kredit oleh bank tidak terlepas dari risiko kegagalan pembayaran oleh debitur. Risiko tersebut merupakan konsekuensi yang tidak dapat dihindari dalam hubungan kredit antara bank dan nasabah debitur. Oleh karena itu, sistem perbankan di Indonesia menuntut adanya penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam setiap kegiatan pemberian kredit. Salah satu implementasi dari prinsip tersebut adalah dengan mensyaratkan adanya jaminan sebagai alat pengaman bagi kreditur apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (Hermansyah, 2014).

Dalam praktik perbankan di Indonesia, jaminan kebendaan lebih banyak digunakan karena memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan dengan jaminan perorangan. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling penting adalah jaminan atas tanah melalui Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu atau kreditur lainnya (Sjahdeini, 1999).

Hak Tanggungan memiliki beberapa karakteristik penting yang membedakannya dari jaminan lainnya. Salah satu karakteristik utama adalah adanya kedudukan yang diutamakan (*preferent*) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Kedudukan yang diutamakan ini memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam praktik perbankan, tanah menjadi objek jaminan yang paling banyak digunakan karena memiliki nilai ekonomi yang relatif stabil dan cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Selain itu, tanah juga memiliki sistem pendaftaran yang memberikan kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia (Harsono, 2008).

Sengketa mengenai keabsahan hak atas tanah merupakan salah satu permasalahan yang cukup kompleks dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Sengketa tersebut sering kali melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda, termasuk masyarakat sebagai pemilik tanah, pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan, serta lembaga keuangan yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut melalui perjanjian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan. Dalam praktik pemberian kredit, bank pada umumnya melakukan analisis kelayakan kredit dengan menggunakan prinsip yang dikenal sebagai prinsip 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*. Dari kelima unsur tersebut, unsur *collateral* atau jaminan merupakan salah satu aspek penting yang menjadi pertimbangan dalam pemberian kredit. Tanah sebagai objek jaminan dianggap memiliki tingkat keamanan yang tinggi karena memiliki nilai ekonomi yang relatif stabil serta didukung oleh sistem pendaftaran yang memberikan kepastian hukum (Kasmir, 2019).

Dalam konteks Hak Tanggungan, perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui penguatan sistem administrasi pertanahan, peningkatan kualitas pemeriksaan terhadap objek jaminan, serta pengaturan yang lebih jelas mengenai prosedur pembebanan Hak Tanggungan. Sementara itu, perlindungan hukum represif dapat diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Namun demikian, hingga saat ini masih terdapat berbagai perdebatan dalam praktik hukum mengenai bagaimana seharusnya perlindungan hukum diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam kasus pembatalan hak atas tanah. Beberapa putusan pengadilan menunjukkan adanya kecenderungan untuk lebih mengutamakan perlindungan terhadap pemilik tanah yang sah, sementara dalam kasus lain pengadilan juga mempertimbangkan kepentingan kreditur yang telah bertindak dengan itikad baik.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dalam sengketa keabsahan hak atas tanah merupakan permasalahan yang memiliki dimensi hukum yang kompleks dan memerlukan kajian yang komprehensif. Permasalahan ini tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum jaminan, tetapi juga berkaitan dengan hukum agraria, hukum perdata, serta prinsip-prinsip perlindungan hukum dalam sistem hukum Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis secara mendalam mengenai kedudukan hukum pemegang Hak Tanggungan apabila objek jaminan dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk merumuskan model perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pemegang Hak Tanggungan tanpa mengabaikan hak pihak ketiga yang beritikad baik.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Teori Perlindungan

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Hak Tanah

Hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia karena berkaitan langsung dengan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan sumber daya agraria yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan politik yang sangat tinggi. Dalam perspektif hukum positif Indonesia, pengaturan mengenai hak atas tanah bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar unifikasi hukum agraria nasional (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, 1945). Hak atas tanah sendiri merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah yang

memberikan kewenangan tertentu untuk menggunakan, menguasai, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kepentingan umum.

Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 1 angka 1 PP tersebut, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan berkesinambungan oleh pemerintah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Sertifikat sebagai Alat Bukti Kuat dan Asas *Public Trust*

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Dengan demikian, apabila seseorang atau lembaga keuangan telah bertindak berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh negara dengan itikad baik, maka secara prinsip mereka seharusnya memperoleh perlindungan hukum apabila kemudian sertifikat tersebut dinyatakan bermasalah.

Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan kebendaan yang lahir dari kebutuhan hukum untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur dalam hubungan utang piutang, khususnya dalam praktik perbankan. Lembaga ini secara khusus diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Secara konseptual, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang menekankan pada studi terhadap aturan hukum, prinsip hukum, doktrin, serta pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, karena bertujuan menjelaskan fenomena hukum yang terjadi dan menganalisis permasalahan hukum secara sistematis. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber hukum primer, merupakan sumber hukum yang bersifat autoritatif dan memiliki kekuatan mengikat karena ditetapkan oleh lembaga yang berwenang. Dalam penelitian ini, sumber hukum primer yang digunakan meliputi : Peraturan Perundang-undangan, Yurisprudensi. Sumber hukum sekunder, bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan ini membantu peneliti dalam menginterpretasikan norma yang ada di dalam peraturan, seperti: buku teks, jurnal ilmiah, pandangan pakar (doktrin), dan laporan penelitian. Sumber hukum tersier,

bahan hukum tersier berfungsi sebagai petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode studi kepustakaan (*library research*), yaitu:

1. Menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan.
2. Mempelajari literatur hukum, jurnal ilmiah, dan doktrin hukum.
3. Mengumpulkan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat tanah dan Hak Tanggungan.
4. Mengidentifikasi dokumen pendukung lainnya, seperti pedoman administrasi pertanahan atau buku teks hukum jaminan

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan normatif-analitis, yaitu: analisis deskriptif, analisis preskriptif, dan analisis komparatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagaimana pengaturan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang menjadi objek jaminan dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan menurut hukum positif di Indonesia

Permasalahan utama dalam sengketa Hak Tanggungan atas tanah yang kemudian dibatalkan oleh pengadilan pada dasarnya tidak terletak pada eksistensi lembaga Hak Tanggungan itu sendiri, melainkan pada ketiadaan norma yang secara tegas mengatur akibat hukum terhadap kreditur beritikad baik ketika objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan ternyata dinyatakan cacat sejak awal. Dalam praktiknya, kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang serius karena bank sebagai kreditur telah menyalurkan kredit berdasarkan prosedur yang sah menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Secara normatif, terdapat tiga lapisan hukum yang sebenarnya telah memberikan kerangka pengaturan, namun tidak berjalan secara sinkron. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mewajibkan setiap perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, Undang Undang Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen serta kekuatan eksekutorial terhadap sertifikat Hak Tanggungan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kekuatan pembuktian yang kuat terhadap sertifikat hak atas tanah. Akan tetapi, ketiga instrumen tersebut tidak memberikan jawaban atas persoalan mendasar, yaitu apa akibat hukum terhadap Hak Tanggungan apabila sertifikat tanah yang menjadi dasar pembebanannya dibatalkan oleh pengadilan. Kekosongan norma inilah yang menimbulkan *legal vacuum* dalam praktik. Bank berada dalam posisi yang secara hukum sudah benar karena telah beritikad baik, mengikuti prosedur kehati-hatian, dan menggunakan dokumen resmi negara, tetapi pada saat yang sama kehilangan perlindungan hukum ketika objek jaminan tersebut dinyatakan tidak sah. Akibatnya, Hak Tanggungan yang semula memberikan kepastian eksekusi berubah menjadi tidak memiliki objek yang jelas tanpa adanya mekanisme pemulihan yang seimbang. Dalam perspektif ini, diperlukan rekonstruksi normatif yang lebih progresif. Hukum perlu secara eksplisit menegaskan bahwa kreditur yang memperoleh Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh instansi berwenang dan bertindak dengan itikad baik tetap harus memperoleh perlindungan hukum, meskipun kemudian sertifikat tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

Dengan pengaturan tersebut, Hak Tanggungan tidak dapat serta merta dianggap gugur hanya karena objek hak atas tanahnya dibatalkan, sepanjang kreditur telah memenuhi standar kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan

adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Bagaimana Model Perlindungan Hukum yang Berkeadilan bagi Pemegang Hak Tanggungan?

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memberikan prioritas kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang melalui penjualan objek jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Namun, dalam praktiknya, proses eksekusi hak tanggungan sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek jaminan tersebut, seperti pembeli, penyewa, atau pemegang hak lainnya yang beritikad baik.

Perlindungan hukum pada hakekatnya mengacu pada bagaimana hukum memberikan keadilan seperti mengembalikan hak seseorang atas kerugian yang diperoleh dari pihak lain. Kerugian yang didapatkan terjadi akibat tidak dilaksanakannya suatu perbuatan hukum sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku dan mengabaikan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak maka akibat hukumnya akan mengikat bagi para pihak. Selain itu, dalam pasal tersebut dijelaskan pelaksanaan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun terkadang tidak jarang para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut melanggar kewajibannya yang mengakibatkan pihak tersebut dinyatakan wanprestasi, sehingga berdasarkan Pasal 1239 KUHPer salah satu pihak bila tidak memenuhi kewajibannya dapat menuntut penggantian kerugian atas perbuatan yang telah diperbuat kepada pihak yang dirugikan. Selain itu, dalam Pasal 1243 KUHPer juga menjelaskan mengenai penuntutan biaya ganti rugi beserta bunga terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.

KUHPer juga terdapat pasal yang mengatur penuntutan ganti rugi bagi pihak yang wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPer bahwa jika adanya tidak terpenuhinya suatu perjanjian maka dapat memilih apakah pihak tersebut menuntut untuk memenuhi perjanjian ataupun melakukan pembatalan perjanjian dengan menuntut penggantian, biaya kerugian, dan bunga. Pasal 1267 KUHPer ini dapat dijadikan sebagai dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan permohonan ganti kerugian atas perbuatan para tergugat, sehingga penyelesaian wanprestasi tersebut dapat dilakukan secara litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atau dilakukan secara non litigasi apabila ingin diselesaikan secara kekeluargaan.

Keberadaan pihak ketiga dalam penjaminan hak atas tanah tidak disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UU No.4/1996. Namun dalam Pasal 4 ayat (5) dan Penjelasan Pasal 3 UU No.4/1996 hanya menjelaskan secara tersirat mengenai keterlibatannya pihak ketiga dalam proses pemberian jaminan hak tanggungan. Dari penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa keterlibatan pihak ketiga dalam proses perjanjian utang piutang terhadap kredit tidak dilarang, namun peraturan tersebut belum mengatur secara jelas dari sisi hak dan kewajiban pihak ketiga sehingga tidak dapat memberikan perlindungan hukum secara pasti bagi pihak ketiga sebagai pemilik jaminan apabila ia merasa dirugikan baik terhadap debitur maupun kreditur.

Bentuk perlindungan hukum apabila pihak ketiga merasa dirugikan dapat dilakukan dengan

cara perlindungan hukum secara preventif seperti dengan melakukan pembuatan APHT dan SKMHT yang bertujuan untuk memberikan batasan hak dan kewajiban masing-masing pihak baik itu kreditur maupun debitur. Selain itu, penyelesaian hukum apabila pihak ketiga merasa dirugikan dapat dilakukan melalui proses litigasi di Pengadilan Negeri atau non litigasi dengan cara kekeluargaan. Perjanjian Kredit dalam perkara ini disertai dengan jaminan kebendaan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat assesoir dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran hutang – hutangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran hutang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan – tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan mengikuti benda objek jaminan kemanapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.

Dalam konteks ini, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan pengecekan status tanah sebelum melakukan transaksi menjadi langkah preventif yang perlu didorong oleh pemerintah dan lembaga terkait. Dengan demikian, pihak ketiga perlu lebih proaktif dalam memastikan keabsahan suatu aset sebelum melakukan transaksi guna menghindari potensi sengketa akibat eksekusi hak tanggungan di kemudian hari.

KESIMPULAN

Berdasarkan seluruh uraian, analisis normatif, serta pembahasan yang telah dilakukan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pengaturan hal tersebut dapat dilihat grosse akta dapat kita lihat dalam Pasal 224 HIR yang menyatakan, bahwa surat grosse dari akta hipotik dan surat utang, yang dibuat secara notariil dan diatasnya diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Penulis menawarkan Sertifikat tanah diterbitkan oleh Negara (BPN/ATR). Namun, ketika BPN melakukan kesalahan administrasi yang berujung pada pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Negara tidak bertanggung jawab mengganti kerugian materiil yang diderita bank selaku pemegang Hak Tanggungan. Menggagas regulasi pembentukan **Dana Ganti Rugi Pertanahan (*Indemnity Fund*)** yang dikelola oleh Kementerian ATR/BPN.
2. Permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam sengketa keabsahan objek jaminan berupa tanah yang dibatalkan oleh pengadilan merupakan persoalan hukum yang bersifat kompleks dan multidimensional, karena tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum jaminan semata, tetapi juga bersinggungan dengan hukum agraria, hukum perdata, serta prinsip umum perlindungan hukum dalam negara hukum Indonesia. Dalam kondisi ketika sertipikat tanah sebagai objek jaminan dinyatakan tidak sah, maka secara doktrinal Hak Tanggungan berpotensi kehilangan dasar keberlakuannya. Hal ini menunjukkan bahwa hukum positif belum sepenuhnya mengintegrasikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan secara proporsional dalam konteks Hak Tanggungan atas tanah. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa permasalahan utama bukan terletak pada keberadaan lembaga Hak Tanggungan itu sendiri, melainkan pada belum adanya pengaturan yang mampu menjembatani konflik antara

kepastian hukum formal dan keadilan substantif dalam hal terjadi pembatalan sertipikat. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan hukum yang lebih adaptif, responsif, dan berorientasi pada perlindungan hukum yang berkeadilan.

DAFTAR REFERENSI

- Ahmad, & Pambudi, B. S. (2014). Pengaruh persepsi manfaat, persepsi kemudahan, keamanan dan ketersediaan fitur terhadap minat ulang nasabah bank dalam menggunakan internet banking (Studi pada program layanan internet banking BRI). *Competence: Journal of Management Studies*, 8(1), 1–11. <https://doi.org/10.21107/kompetensi.v8i1.589>
- Departemen Pendidikan Nasional. (2001). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka.
- Effendy, M. (2005). *Kejaksaan RI: Posisi dan fungsinya dari perspektif hukum*. Gramedia Pustaka Utama.
- Fuady, M. (1999). *Hukum pailit dalam teori dan praktik*. Citra Aditya Bakti.
- Giddens, A. (2001). *Runaway world: How globalisation is reshaping our lives* (A. Kristiawan S. & Y. Koen S., Trans.). Gramedia.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Cet. ke-19). Djambatan.
- Hermansyah. (2014). *Hukum perbankan nasional Indonesia*. Kencana.
- Kasmir. (2018). *Bank dan lembaga keuangan lainnya*. RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2019). *Dasar-dasar perbankan*. RajaGrafindo Persada.
- Mackenzie, R., Burhenne-Guilmin, F., La Viña, A. G. M., Werksman, J. D., Ascencio, A., Kinderlerer, J., Kummer, K., & Tapper, R. (2003). *An explanatory guide to the Cartagena Protocol on Biosafety* (IUCN Environmental Policy and Law Paper No. 46). IUCN. <https://doi.org/10.2305/IUCN.CH.2003.EPLP.46.en>
- Mahfud MD, M. (1998). *Politik hukum di Indonesia*. LP3ES.
- Mahfud MD, M. (2001). *Dasar dan struktur ketatanegaraan Indonesia*. Rineka Cipta.
- Mertokusumo, S. (2002). *Mengenal hukum: Suatu pengantar* (Cet. ke-3). Liberty.
- Nasution, B. (2003). *Metode penelitian hukum normatif dan perbandingan hukum* [Makalah]. Dialog Interaktif tentang Penelitian Hukum dan Hasil Penulisan Hukum pada Majalah Akreditasi, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 18 Februari 2003.
- Nurjannah, S. (2018). Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (Tinjauan filosofis). *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum*, 5(1), 195–205. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5439>
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu hukum*. Citra Aditya

