



Hak Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Putusan Nomor 106/Pdt.G/2023/Pn.Pbr)

Amira Izatul Iza¹, Rahmad Hendra², Dasrol³

^{1,2,3}Universitas Riau

Received: 2 September 2024
Revised: 18 September 2024
Accepted: 29 September 2024

Abstract

Right of Liability is a security right imposed on the right to land as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Principles, along with or not along with other objects that are an integral part of the land, which gives priority to certain creditors, over other creditors. In lawsuits involving dependent rights, the Judge often decides to cancel the encumbrance of the dependent rights that are being held by creditors. This results in legal certainty and protection for the parties in the guarantee of dependent rights which in the study are creditors of the holders of dependent rights is not achieved. The purpose of this study is First, knowing the creditor's right to change the position of the object of liability based on a court decision, Second knowing the legal protection for creditors against changes in the position of the object of liability based on a court decision. The type of research used is normative legal research using library materials as data and reference sources. This research requires secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection technique used in this normative legal research is library research or document study. The results of this data analysis will be concluded using deductive methods. From the results of discussion and research, there is a need for legal protection both preventively and repressively to creditors if the land rights that are the object of the dependent rights are removed which results in the position of the object of the dependent rights changing and the position of precedence (droit de preference) for holders of dependent rights who have special guarantees changes to general debt guarantees (Article 1131 of the Civil Code) so that the creditors related Does not have strong security rights and legal certainty related to the condition that debts will be repaid.

Keywords:

Liability, Legal Protection, Position of Creditors

(*) Corresponding Author:

amiraizatul4614@student.unri.ac.id

How to Cite: Iza, A., Hendra, R., & Dasrol, D. (2024). Hak Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(23), 1253-1262.

Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11271>

PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar. Modal tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit yang diberikan oleh bank. Kredit yang diberikan bank kepada debitur menjadi aman dalam pengembaliannya dan tidak menjadi kredit bermasalah, maka bank meminta kepada debitur untuk memberikan suatu jaminan bagi pelunasan utang debitur. Fungsi Jaminan secara yuridis kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau di dalam utang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan mengikat perjanjian melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa lembaga hipotik, hak tanggungan, fidusia, gadai,

sedangkan lembaga jaminan perorangan berupa lembaga penanggungan (*borgtocht*).

Terkait akta hak tanggungan memiliki pengaturan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Keistimewaan dari hak tanggungan tertuang pada Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa sekalipun objek hak tanggungan beralih kepada orang lain, hak tanggungan tetap mengikat atas objek tersebut, disebut dengan asas *droit de suite*. Walaupun Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkannya irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikatnya, yang membuat kedudukan dari sertifikat itu setara dengan keputusan hakim namun ternyata kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam praktiknya tidak mudah dilaksanakan. Kreditur pemegang jaminan hak tanggungan memiliki kekuatan yuridis terhadap objek jaminan yang diterimanya. Terdapat kasus hak kreditur yang dijamin secara yuridis terhadap objek jaminan yang dipegang dapat dimintakan pembatalan melalui putusan pengadilan.

Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru mengadakan perjanjian kredit dengan PT. Parindo Karya Prima sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 15 September 2015. Adapun jenis Kredit Modal Kerja Kontruksi (KMK) sebesar Rp.8.000.000.000,- (Delapan Milyar Rupiah) yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan perumahan “The Modern” dengan suku bunga sebesar 13,5% per tahun dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan berakhir pada tanggal 15 September 2018. PT. Parindo Karya Prima memberikan jaminan pokok kredit berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04173 seluas 13.594 m² terletak di jalan Gulama kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai kota Pekanbaru. Dalam jangka waktu yang telah ditetapkan di awal perjanjian kredit batas waktu yang disepakati yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan PT. Parindo Karya Prima tidak dapat melunasi seluruh kreditnya sehingga termasuk dalam kategori kredit macet. Total kewajiban yang harus dibayarkan PT. Parindo Karya Prima berdasarkan salinan catatan rekening koran atau pembukuan adalah sebesar Rp.4.334.677.994,-(empat milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh empat rupiah). Upaya terakhir yang dilakukan Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru yaitu mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk eksekusi objek jaminan.

Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru tidak dapat mengeksekusi objek jaminan karena adanya gugatan pihak ketiga dalam hal ini adalah ahli waris dari Almarhum H.A Masturo Bin H. Umar Berdasarkan keterangan ahli waris tanah tersebut tidak pernah beralih (dalam bentuk waris) dan dialihkan (dalam bentuk

jual-beli, tukar menukar, hibah, dan lelang) kepada pihak lain. PT. Parindo Karya Prima tidak dapat membuktikan adanya Akta PPAT yang memuat pemberian hak oleh pemegang hak milik (Almarhum H.A Masturo Bin H. Umar) kepada penerima hak (PT. Parindo Karya Prima). Ahli waris dari Almarhum H.A Masturo Bin H. Umar menggugat Drs. H. Syahril, M. bertindak untuk dan atas nama PT. Parindo Karya Prima dan BPN ke Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru. Majelis hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa berupa tanah milik Almarhum H.A Masturo Bin H. Umar yang diterbitkan oleh BPN dari segi substansi adalah cacat yuridis dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal 13 ayat (4) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, oleh karenanya tuntutan para ahli waris supaya keputusan tersebut dinyatakan batal beralasan hukum untuk dikabulkan, dan kepada tergugat diperintahkan untuk mencabutnya.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Metode pendekatan penelitian hukum normatif yang digunakan peneliti yaitu menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan ialah menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas (diteliti).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Perjanjian Kredit adalah bukti tentang adanya hubungan hukum yang mengikat dan berisikan sejumlah hak dan kewajiban bagi para pihak baik kreditur maupun bagi nasabah debitur. Pelaksanaan hak dan kewajiban menuntut pemenuhan para pihak terhadap ruang lingkup yang telah disepakati dan di perjanjikan tersebut. Perjanjian kredit antara Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru dan PT. Parindo Karya Prima memberikan jaminan pokok kredit berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04173/Tangerang Barat, seluas 13. 594 m². Jaminan pokok kredit tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku, melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 117/2015 tahun 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 106/2016. Jangka waktu perjanjian kredit selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak penandatanganan perjanjian kredit dan berakhir pada tanggal 15 September 2018. Namun sampai batas waktu yang telah ditentukan PT. Parindo karya Prima selaku debitur lalai melakukan kewajibannya untuk membayar lunas atas hutangnya kepada Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru selaku kreditur sehingga kredit termasuk dalam kategori kredit macet. Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru selaku kreditur telah melakukan upaya kredit macet dengan memberikan

surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun PT. Parindo Karya Prima selalu menghindar dan tidak dapat ditemui.

Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru selaku kreditur telah melakukan upaya kredit macet dengan memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut namun PT. Parindo Karya Prima selalu menghindar dan tidak dapat ditemui. Dalam kasus kredit macet debitur telah dianggap mengingkari janji untuk membayar angsuran/bunga yang telah jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Apabila debitur tidak memenuhi janjinya (wanprestasi) maka kreditur dapat meminta haknya berupa:

- 1 Hak menuntut pemenuhan perjanjian.
- 2 Hak menuntut pemutusan perjanjian apabila perjanjian itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perjanjian.
- 3 Hak menuntut ganti rugi.
- 4 Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.
- 5 Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi

Keterlambatan dan menunggaknya pembayaran angsuran kredit debitur kepada Bank selaku kreditur adalah bentuk wanprestasi. Kreditur memiliki hak *droit de preference* bagi pemegangnya, artinya pemilik hak tanggungan (kreditur) mempunyai keutamaan apabila terjadi wanprestasi. Kedudukan yang diutamakan ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan Hak Tanggungan atas tanah, selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu. Robert W. Vishny di dalam *Law and Finance* Jurnal menyebut hak-hak kreditur yang diutamakan, diantaranya:

- a. *Secured creditor are able to gain possession of theirs security once of the reorganization petition has been approved;*
- b. *Secure creditors are ranked first in the distribution of the proceeds the result from the disposition of the assets of a bankrupt firm;*
- c. *The debtor doesn't retain the administration of its property pending the resolution of the reorganization;*
- d. *Secure creditors first paid.*

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Ketentuan pasal 6 tersebut memberikan suatu keleluasaan bagi kreditur untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang untuk menjamin dibayar lunas piutangnya oleh debitur. Demikian pula Pasal 20 ayat (1) menyebutkan bahwa: apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan

perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Mengenai pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan haruslah berdasarkan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pengikatan perjanjian jaminan Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keabsahan kewenangan dari Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan atas kepemilikan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut harus terlebih dahulu dibuktikan, apakah objek tersebut benar-benar merupakan suatu kepemilikan yang sah debitur ataukah diperoleh debitur dengan cara melawan hukum dengan mengambil objek jaminan Hak Tanggungan milik orang lain.

Proses penerbitan hak atau sertifikat dalam hal ini sangat tergantung pada data fisik dan data yuridis, sehingga apabila data yuridis yang mengatur hubungan hukum subyek dengan tanahnya mengandung kelemahan, maka dapat dijadikan dasar pembatalan apabila terbukti adanya cacat administrasi atau cacat hukum. Kasus tersebut terdapat dalam Putusan Nomor 24/G/2020/PTUN.PBR dimana objek jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum. Majelis Hakim menilai BPN dan jajarannya pada tahapan Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah tidak menggali kebenaran dokumen dengan data yang diajukan dalam permohonan hak atas tanah dimana terdapat pada data fisik dan data yuridis yang dimohonkan Hak Guna Bangunan atas tanah oleh Drs. H. Syahril, M. bertindak untuk dan atas nama PT. Parindo Karya Prima (*in casu* Tergugat II Intervensi) kepada Tergugat berupa: tambahan ketikan huruf yang berbeda yaitu “(Udan PT. Parindo Karya Prima)” yang tidak bersesuaian dengan fakta bahwa PT. Parindo Karya Prima baru berdiri pada 02-02-2006 (dua Februari dua ribu enam), yaitu tiga tahun setelah dokumen yang diterbitkan tahun 2003 berupa: Surat Keterangan Kelurahan, Surat Pernyataan Riwayat Tanah, Surat Pernyataan atas nama: “H. A. Masturo BA”, Surat Keterangan Ketua RT. 04, RW. 04 Kelurahan Tangkerang Barat, yang dikuatkan dan dibenarkan oleh Ketua RW. 04, Kelurahan Tangkerang Barat dengan Nomor: 025/RW.04/2003, Peta/*Schart Kaart* Situasi Tanah, Berita Acara Pemeriksaan/Pengukuran Tanah, Surat Keterangan Kesaksian Sempadan, dan Gambar Situasi Tanah (*Sceet Kaart*) diterbitkan, sehingga Tergugat dan jajarannya semestinya aktif dalam menggali kebenaran dokumen dengan data yang diajukan dalam permohonan hak atas tanah.

Akibat Putusan Pengadilan Nomor 24/G/2020/PTUN.PBR menyebabkan Bank BTN Kantor Cabang Pekanbaru selaku kreditor akan kehilangan haknya sebagai pemegang hak tanggungan. Hak yang hilang diantaranya:

- 1 Hak menjual objek hak tanggungan atas wewenang diri sendiri (Pasal 6 jo. Pasal 11 (2) huruf e UU Hak Tanggungan) tidak dengan approval peminjam kredit.
- 2 Hak mendapatkan penuntasan dengan hak mendahului dari eksekusi objek hak tanggungan (Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 1133, 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 3 Hak untuk menyelenggarakan perjanjian tanpa pembersihan atas objek hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f Undang-Undang Hak Tanggungan).
- 4 Hak melaksanakan parate eksekusi.

Kreditur sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitur melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Tetapi hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan, apabila dinyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat, maka kreditor pemegang hak tanggungan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan lagi (*droit de preferen*).

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan

Pada saat hak tanggungan itu lahir, perlu adanya perlindungan hukum yang selanjutnya memberikan perlindungan kepada kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu hapus. Perlindungan hukum terhadap kreditur adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada hak-hak kreditur dalam pemberian kredit sehingga tercapainya keadilan baik yang terdapat dalam peraturan hukum maupun dalam perjanjian-perjanjian antara kreditur dengan debitur. Perlindungan terhadap pemegang hak tanggungan secara tegas telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Oleh karenanya, terhadap kreditur yang merasa dirugikan terhadap hak tanggungan berhak untuk mengajukan gugatan di pengadilan negeri yang ditujukan kepada debitur dengan menuntut ganti rugi sejumlah nominal.

Arba, Sudiarto dan Rizky Yunian Sari dalam *Juridical Theoretical Study Of Granting And Abolition Services Of Encumbrance Rights That Eletronically Integrated* menyebut kreditur dapat melakukan upaya hukum apabila debitur wanprestasi, diantaranya:

If the mortgage rihts are not born, then the creditor's position is only as a concurrent creditor, namely creditors who do not have the right to prepayment of other creditors and the receivable of concurrent creditors are not guaranteed by material rights. With such a position, the concurrent creditors cannot execute the collateral if the debtor defaults or breaks the promise. What can be done by concurrent creditors if the dabortor defaults or fails is to go through a non-litigation and litigation process by filing a lawsuit to the court, placing a confiscation of collateral on a collateral item and having to obtain in a judge's decision that has permanent legal force, whose ruling states that the debtor the breach or breach of promise and the collateral can be executed through the auction ptocess.

Terdapat 2 (dua) bentuk perlindungan hukum yang bisa ditempuh kreditur yaitu Bank BTN KC Pekanbaru atas sengketa kepemilikan yang dibebani Hak Tanggungan. Yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan hukum secara preventif

Perlindungan hukum preventif itu sendiri adalah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Artinya setelah adanya putusan Pengadilan yang membatalkan sertifikat hak milik yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, pada prinsipnya perjanjian kredit masih berlaku, karena Hak Tanggungan itu sendiri sifatnya adalah perjanjian tambahan. Rolib Sitorus dan Leonita dalam *Legal Protection of Banks for the Cancellation of Land Certificates Due to Overlapping*

which are Being Breaked with Guarantee Rights menyebutkan upaya kreditur agar memberikan rasa aman terhadap objek hak tanggungan yang terjadi pembatalan berdasarkan putusan pengadilan yaitu adanya jaminan baru (pengganti) sebagai upaya meminimalisir risiko kredit macet diantaranya:

“Efforts that can be made to minimize unforeseen credit risk are by including a clause regarding the replacement collateral object that must be given to the creditor in the event of a cancellation in the credit agreement. It also contains a clause if the debtor does not have authority and loses the rights to the collateral object, the debtor is obliged to pay off all his debts immediately and all at once. The sound of this clause can protect banks from all possible bad intentions from debtors and provide a sense of security for banks in order to maintain bank credibility.”

2. Perlindungan Hukum Represif

Bentuk perlindungan hukum secara represif dapat didasarkan pada jaminan umum yang disebutkan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berisi “Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri berisi: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan untuk didahulukan.”

Jaminan umum seperti itu diberikan kepada setiap Kreditur yang berhak atas seluruh harta kekayaan debitur sebagaimana telah dijelaskan di atas. 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 melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dengan dasar gugatan seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 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:

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan, misalnya:
 - a. Negosiasi;
 - b. Konsiliasi;
 - c. Mediasi;
 - d. Fasilitasi;
 - e. Arbitrase.
2. Melalui jalur litigasi (*incourt settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan, misalnya:
 - a. Mengajukan gugatan wanprestasi debitur;
 - b. Mengajukan gugatan kepailitan ke Pengadilan Niaga;

- c. Penyelesaian menurut Peraturan Bank Indonesia, PBI Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yakni dengan melakukan pengambil alihan agunan (AYDA) atau *write-off* (Penghapusan buku).

Penyelesaian melalui jalur non litigasi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase, yaitu dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia antara lain Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase. Sedangkan penyelesaian melalui jalur litigasi merupakan hak dari kreditur yang telah dirugikan dengan melakukan upaya penegakan kembali hak-hak kreditur yang dapat ditempuh dengan melakukan gugatan ke Pengadilan. Penyelesaian jalur litigasi ini didasari dengan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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.

KESIMPULAN

Hak Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 106/Pdt.G/2023/PN.PBR debitur dinyatakan wanprestasi sehingga kreditur mempunyai hak terhadap objek jaminan hak tanggungan yang diberikan kepadanya untuk dapat dilakukan eksekusi. Namun objek jaminan hak tanggungan tersebut dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor: 24/G/2020/PTUN.PBR, maka kedudukan objek hak tanggungan mengalami perubahan dan bagi pemegang hak tanggungan yang mempunyai jaminan khusus berubah menjadi jaminan utang-piutang yang bersifat umum (Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pemegang hak tanggungan kehilangan hak *droit de preference*.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Perubahan Kedudukan Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan, 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 melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan hutang-hutangnya dengan melakukan gugatan sita jaminan atau *conservatoir beslag* dengan dasar gugatan seperti yang telah ditentukan oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution, Stewart Fenwick. *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Akmaludin Jasmin. *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*. Yogyakarta: ANDI, 2008.
- Bambang Pujo Purwoko. *Pengantar Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*. Banten: CV. Amal Saleh, 2021.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

- Gatot Supramono. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Ismail. *Management Perbankan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Surabaya: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2011.

Jurnal

- Andi Fika Saleh, Merry E. Kalalo dan Friend H. Anis. "Analisis Penegakan Hukum Atas Fungsi Perjanjian Kredit Bank Dengan Nasabah Debitur. *Lex Administratum* 9, No. 8 (2021): 153.
- Arba, Sudiarto dan Rizky Yunian Sari." Juridical Theoretical Study Of Granting And Abolition Services Of Encumbrance Rights That Eletronicly Integrated." *ULREV Unram Law Review* 6, No. 1 (2022): 65.
- Cynthia Leonardy, Muhammad Yamin, Tony Zaidar. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Tanah Yang Telah Dipasang Hak Tanggungan Yang Kemudian Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2301K/PDT/2007)." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 4, No. 2 (2023): 314.
- Fathiya Achmad, Permata N. Daulay dan Nurwidiatmo. "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Separatis Dalam Keadaan Insolvensi." *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 3, No. 1 (2017): 47.
- Mas Rachmat Hidayat, Krisnadi Nasution dan Sri Setyadji. "Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit." *Jurnal Akrab Juara* 5, No. 1 (2020): 20.
- Maulana Ilham. "Perlindungan Hukum Bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Sengketa Harta Bersama(Study Kasus Putusan Pengadilan Agama Trenggalek No. 1510/Pdt.G/2017/PA.TL)." *Journal of Islamic Business Law* 4, No. 1 (2020): 3.
- Mirza Mar'Ali, Muhammad Rafli Alghifari, Priliyani Nugroho Putri. "Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan." *Padjadjaran Law Review* 10, No. 1 (2022): 3.
- Mochammad Alief Wahyu Firmansyah dan Abraham Ferry Rosando. "Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan." *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum* 2, No. 6 (2023): 603.
- Nur Putri Hidayah, Isdian Anggraeny, Dwi Ratna Indri Hapsari. "Credit Dispute Resolution with Mortgage Right Warranties on Conventional Banking." *Atlantis Press* 121 (2020): 24.
- Pamela Cleopatra Sajow, Tommy F. Sumakul dan Friend H. Anis. "Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan." *Lex Privatum* 10, No.1 (2022): 180.
- Robert W. Vishny. "Lawaand Financy." *Jurnal of Political Economic* 106, No.6 (2019): 124.

- Rolib Sitorus dan Leonita.” Legal Protection of Banks for the Cancellation of Land Certificates Due to Overlapping which are Being Broken with Guarantee Rights.” *Jurnal Multidisiplin Madani (Mudima)* 3, No 4 (2023): 913.
- Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abu bakar, Tri Handayani. “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.” *Jurnal USM Law Review* 6, No 1 (2023): 220.
- Saskia Aulia Putri dan Irene Eka Sihombing.“ Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Jaminannya Batal Menjadi Miliknya Debitur.” *Reformasi Hukum Trisakti* 4, No.1 (2022): 245.
- Stefano Junio Muaja. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Atas Dibatalkan Sertipikat Hak Tanggungan.” *Lex Et Societatis* 7, No. 9 (2019): 7.
- Yulia Risa. “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *Jurnal Normative* 5, No. 2 (2017): 78.
- Yustisia Aviyanti. “Implikasi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Objeknya Merupakan Objek Sita Jaminan Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/Pdt/2018).” *Indonesian Notary* 2, No. 4 (2020): 733.
- Zaidan Yusuf Kinayungan dan Harjono. “Dampak Hukum Kreditur Atas Pembatalan Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan.” *Verstek* 11. No.4 (2023): 660.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Putusan Nomor 24/G/2020/PTUN.PBR
- Putusan Nomor 106/Pdt.G/2023/PN.PBR