

## **Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan akibat Putusan Pengadilan (Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt)**

Rezanda Yosa Avianto, Dian Latifiani

*Faculty of Law, State University of Semarang, Semarang, Indonesia*

*First Author Email: [yosarezanda@students.unnes.ac.id](mailto:yosarezanda@students.unnes.ac.id)*

*Second Author Email: [dianlatif@mail.unnes.ac.id](mailto:dianlatif@mail.unnes.ac.id)*

---

### **Abstract**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal terjadinya pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) berdasarkan putusan pengadilan, sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt. Dalam konteks sistem perbankan yang bergantung pada jaminan kebendaan seperti hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit, kasus ini memperlihatkan bagaimana sertifikat hak tanggungan yang secara administratif sah dapat dibatalkan secara hukum akibat tindakan melawan hukum berupa pemalsuan dokumen dan pencurian sertifikat. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yuridis dengan analisis

terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan SHT tidak hanya menghapus hak eksekutorial bank sebagai kreditur separatis, tetapi juga menurunkan kedudukan hukumnya menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki jaminan khusus. Kondisi ini mencerminkan lemahnya perlindungan hukum terhadap kreditur dalam situasi di mana agunan yang dijadikan dasar pemberian kredit ternyata cacat hukum. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya perbaikan sistem verifikasi dokumen agunan oleh lembaga perbankan dan penguatan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam proses pemberian kredit untuk menghindari kerugian hukum dan ekonomi akibat penyalahgunaan hak tanggungan oleh pihak ketiga.

**Keywords** *Perlindungan hukum, Kreditor, Hak Tanggungan*

## I. Pendahuluan

Sistem keuangan dan perbankan memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi suatu negara. Untuk menjaga keamanan transaksi pembiayaan, bank menggunakan instrumen hukum seperti sertifikat hak tanggungan, yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil alih aset jaminan jika debitur gagal membayar utang<sup>1</sup>. Hak tanggungan ini diatur dalam Undang-Undang

---

<sup>1</sup> Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan," *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu*

Nomor 4 Tahun 1996, yang memberikan dasar hukum dan kepastian bagi para pihak. Pelaksanaan hak tanggungan dilakukan melalui perjanjian utang piutang yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW<sup>2</sup>.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan hak tanggungan tidak selalu berjalan tanpa hambatan hukum. Salah satu contohnya adalah kasus Liem Kung, yang menggugat pihak-pihak yang telah menjaminkan tanah miliknya tanpa izin untuk kepentingan kredit. Tanah milik Liem Kung digunakan oleh Rimba Dewanto dan Ronny Budiardjo sebagai jaminan kredit ke PT. BPR. Artha Daya tanpa sepengetahuannya. Liem Kung kemudian melaporkan perbuatan tersebut sebagai tindak pidana pencurian dan pemalsuan surat, yang berujung pada hukuman pidana terhadap kedua pelaku.

Setelah adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, Liem Kung melanjutkan dengan menggugat ke Pengadilan Negeri Surakarta agar sertifikat hak tanggungan atas tanah miliknya dinyatakan tidak sah. Dalam gugatannya, ia meminta agar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03821/2018 atas nama PT. BPR. Artha Daya dibatalkan. Pengadilan mengabulkan seluruh gugatan Liem Kung dan menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga secara resmi dibatalkan.

---

*Hukum* 1, no. 2 (2016): 368–91, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/800>.

<sup>2</sup> Oleh Pamela et al., “Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan,” *Lex Privatum X*, no. 1 (2022): 172–82.

Akibat putusan pengadilan tersebut, PT. BPR. Artha Daya kehilangan haknya sebagai kreditur atas jaminan yang sebelumnya sah secara administratif. Hal ini menimbulkan potensi kerugian besar bagi pihak bank, karena mereka tidak lagi memiliki dasar hukum untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut. Situasi ini menunjukkan bahwa lembaga perbankan sangat rentan terhadap sengketa hukum, khususnya jika terdapat pelanggaran atau manipulasi dalam proses pengajuan jaminan.

Oleh karena itu, penting untuk meninjau kembali bagaimana hukum dapat memberikan perlindungan yang adil bagi bank sebagai kreditur, khususnya dalam menghadapi pembatalan hak tanggungan oleh pengadilan. Kajian hukum terhadap posisi bank dan mekanisme perlindungan yang tersedia sangat dibutuhkan untuk menjaga stabilitas sektor perbankan dan kepercayaan publik<sup>3</sup>. Penelitian ini bertujuan memberikan analisis hukum yang mendalam serta rekomendasi guna memperkuat perlindungan hukum dalam praktik pembiayaan berbasis jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas, yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana akibat hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan atas putusan pengadilan terhadap bank? (2) Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan Akibat Putusan Pengadilan (Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt)?.

---

<sup>3</sup> Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap," *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 1 (2023): 209, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.

## II. Metode

Untuk membahas permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka dalam proses penyusunan dan pelaksanaan penelitian ini, peneliti menggunakan metode serta teknik penelitian sebagaimana dijelaskan berikut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Karakter dari penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Adapun data yang digunakan merupakan bahan hukum primer, seperti: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, digunakan pula bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku-buku referensi dan laporan-laporan hasil penelitian hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum tersier yang bersifat pelengkap, yaitu yang memberikan arahan atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contoh bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan sebagainya.

## III. Hasil dan Pembahasan

### *A. Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan atas Putusan Pengadilan terhadap Bank*

Istilah "kreditur" secara terminologis berasal dari bahasa Latin yaitu "credere" yang berarti "mempercayai", sehingga secara etimologis kreditur adalah pihak yang memberikan kepercayaan kepada pihak lain (debitur) untuk menerima suatu prestasi yang akan dibayar atau dipenuhi di kemudian hari.

Dalam konteks hukum, kreditur diartikan sebagai subjek hukum yang memiliki hak untuk menagih atau menerima pelunasan utang dari debitur berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, baik yang lahir dari perjanjian maupun dari ketentuan undang-undang. Kreditur memiliki kedudukan sebagai pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, dan dalam konteks hukum perdata, ia memperoleh perlindungan hukum melalui asas *pacta sunt servanda* dan prinsip jaminan umum.

Dalam praktiknya, kreditur dapat dibedakan menjadi kreditur konkuren (tanpa hak jaminan khusus), kreditur preferen (memiliki hak istimewa berdasarkan undang-undang), dan kreditur separatis (memiliki hak jaminan kebendaan seperti hak tanggungan atau fidusia)<sup>4</sup>. Dalam hal hak tanggungan, bank dalam konteks Hak Tanggungan berposisi sebagai kreditur preferen.

Penjelasan mengenai perbedaan antara jenis kreditur dapat diuraikan seperti berikut:

- Kreditur Konkuren: Kreditur yang tidak memiliki hak jaminan khusus atas harta kekayaan debitur. Dalam hal terjadi wanprestasi dan debitur pailit, kreditur konkuren hanya memiliki hak atas pembagian harta debitur secara proporsional setelah kreditur preferen dan separatis dipenuhi.

---

<sup>4</sup> Muhammad Ariel Fahmi, "Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Di Pengadilan Dan Perlindungan Hukum Bagi Kreditor," 2018.

- Kreditur Preferen: Kreditur yang memiliki hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang untuk didahulukan dalam pelunasan piutang, seperti pajak, upah pekerja, dan biaya proses pengadilan.
- Kreditur Separatis: Kreditur yang memiliki hak jaminan kebendaan, seperti hipotik, gadai, dan Hak Tanggungan. Dalam hal debitur pailit, kreditur separatis dapat mengeksekusi jaminannya secara terpisah dari proses kepailitan.

Peraturan Perundang-undangan di Indonesia pada umumnya memberikan jaminan kepada kreditur saat memberikan kredit kepada debitur. Ini dilakukan dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 Burgerlijk Wetboek, yang menetapkan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur, baik yang ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan atas seluruh hubungannya dengan kreditur. Seluruh aset debitur akan dilelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur jika terjadi wanprestasi<sup>5</sup>.

Pasal 1131 BW menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan milik debitur, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang telah ada maupun yang akan diperoleh di masa mendatang, menjadi jaminan atas seluruh kewajiban perorangan yang dimilikinya<sup>6</sup>. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1132 BW yang menyebutkan bahwa harta tersebut menjadi jaminan bersama bagi para kreditur, di mana hasil penjualannya akan dibagikan secara proporsional sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing,

---

<sup>5</sup> Pamela et al., “Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan.”

<sup>6</sup> Risma Wati Sitompul et al., “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4, no. 1 (2022): 95–109, <https://ejurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1445>

kecuali jika terdapat alasan yang sah bagi sebagian kreditur untuk memperoleh pelunasan lebih dahulu.

Meskipun asas jaminan umum memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menagih piutangnya dari seluruh harta debitur, dalam praktiknya hal tersebut sering dianggap belum cukup menjamin kepastian hukum dan keamanan bagi kreditur. Sebagai contoh, dalam proses pemberian kredit, pihak perbankan umumnya menganggap perlu adanya jaminan khusus, khususnya dalam bentuk jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheidsrechten*), guna memperkuat posisi hukum mereka<sup>7</sup>. Untuk menjawab kebutuhan tersebut, pembentuk undang-undang merumuskan mekanisme jaminan khusus guna mempermudah proses pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi. Atas dasar pertimbangan inilah kemudian lahir Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dinyatakan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan yang memiliki peringkat pertama memperoleh kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut secara langsung melalui mekanisme pelelangan umum. Kewenangan ini diberikan tanpa harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari pihak debitur ataupun melalui proses peradilan<sup>8</sup>. Selanjutnya, hasil dari pelelangan umum tersebut dapat digunakan oleh

---

<sup>7</sup> Ariel Fahmi, “Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Di Pengadilan Dan Perlindungan Hukum Bagi Kreditor.”

<sup>8</sup> Ica Hanuun Lituhayu, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum,” 2024.



pemegang Hak Tanggungan untuk melunasi piutang atau utang yang masih terutang oleh debitur.

Pelaksanaan pemenuhan kewajiban utang melalui eksekusi atas objek yang dijadikan agunan dilandaskan pada sertipikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat ini secara eksplisit mencantumkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,” yang menjadi tanda pengakuan negara terhadap kekuatan hukum dokumen tersebut<sup>9</sup>. Sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pencantuman irah-irah pada sertipikat Hak Tanggungan memiliki makna yuridis yang penting, karena menjadi simbol dan bukti bahwa dokumen tersebut memiliki daya paksa hukum. Dengan adanya irah-irah tersebut, maka apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, kreditur dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada pejabat yang berwenang, seperti Ketua Pengadilan Negeri, untuk melaksanakan pelelangan atas objek jaminan.

Berdasarkan uraian sebagaimana telah disebutkan diatas dapat dimaknai bahwa sebagaimana merujuk hubungan hukum antara PT. BPR Artha Daya dengan Liem Kung, utang dalam hal hak tanggungan yang telah didaftarkan kepada PT. BPR Artha Daya dan telah memiliki sertifikat hak tanggungan tersebut, apabila Liem Kung sebagai pihak debitur tidak dapat melunasi utangnya terhadap kreditur (kredit macet) maka bank sebagai kreditur memiliki hak untuk dapat melakukan lelang terhadap objek jaminan sebagaimana undang-undang telah mengatur.

---

<sup>9</sup> Stefano Junio Muaja, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Atas Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan” VII, no. 9 (2019): 5–11.

Namun, dalam kenyataannya sebagaimana putusan nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt, Liem Kung sebagai debitur dalam mendaftarkan hak tanggungan kepada PT. BPR Artha Daya telah dilakukan dengan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh kedua anaknya dengan pencurian sertifikat tanah dan pemalsuan dokumen terhadap Liem Kung. Rimba Dewanto dan Ronny Budiardjo sebagai anak dari Liem Kung dengan tanpa sepengetahuan Liem Kung mengambil sertifikat tanah milik Liem Kung lalu memalsukan tanda tangan dan dokumen milik Liem Kung untuk syarat penjaminan hak tanggungan.

Kejadian seperti diatas itu lah yang menjadikan perlu untuk dilihat lagi ketentuan tentang diaturnya syarat sah perjanjian. Dalam penyusunan suatu perjanjian, penting untuk memperhatikan sejumlah ketentuan hukum yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut memiliki keabsahan secara hukum. Keabsahan ini sangat krusial karena menentukan apakah perjanjian tersebut dapat diberlakukan dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat<sup>10</sup>. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, ketentuan mengenai sahnya suatu perjanjian telah diatur secara rinci dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Undang-undang ini menetapkan sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat diakui secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat layaknya kontrak yang sah.

Menurut KUHPerdata, terdapat empat syarat yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Syarat-syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan hukum untuk membuat perikatan, adanya objek tertentu yang

---

<sup>10</sup> I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih and Putu Eka Trisna Dewi, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Kajian Ilmiah Hukum Dan Kenegaraan* 2, no. 2 (2023): 95–102, <https://doi.org/10.35912/kihan.v2i2.2384>.

diperjanjikan, serta suatu sebab yang halal<sup>11</sup>. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian sebagai bentuk hubungan hukum antara para pihak dapat dikelompokkan berdasarkan bentuknya menjadi dua, yakni perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis merupakan kesepakatan yang dituangkan dalam dokumen fisik atau elektronik sebagai bukti otentik atau di bawah tangan, yang menunjukkan adanya itikad baik dari para pihak untuk memperjelas hak dan kewajiban masing-masing. Sementara itu, perjanjian lisan terjadi ketika para pihak menyepakati suatu hal hanya melalui ucapan atau komunikasi verbal, tanpa adanya bentuk tertulis. Walaupun tidak memiliki bentuk fisik, perjanjian lisan tetap dianggap sah dan mengikat apabila memenuhi unsur-unsur tertentu, seperti kesepakatan dan adanya tujuan yang halal.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai dasar hukum perikatan di Indonesia tidak secara eksplisit mensyaratkan bahwa suatu perjanjian harus selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Hal ini mencerminkan penerapan asas kebebasan berkontrak (*vrijheid van contract*), yaitu prinsip yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan sendiri isi, bentuk, dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Oleh karena itu, baik perjanjian yang dibuat secara tertulis maupun lisan tetap memiliki kekuatan mengikat selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal

---

<sup>11</sup> Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani, and Asmaniar, "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan," *Krisna Law : Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5, no. 1 (2023): 27–39, <https://doi.org/10.37893/krisnalaw.v5i1.208>.

1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Meskipun hukum tidak mewajibkan bentuk tertulis dalam suatu perjanjian, dalam praktiknya, bentuk tertulis seringkali lebih diutamakan karena memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam proses pembuktian di pengadilan<sup>12</sup>. Terutama dalam transaksi bisnis, perbankan, atau perjanjian jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan, bentuk tertulis menjadi kebutuhan praktis dan yuridis untuk melindungi kepentingan hukum para pihak. Keberadaan dokumen tertulis memudahkan pembuktian apabila timbul sengketa atau perselisihan di kemudian hari, serta dapat memberikan legitimasi yang lebih kuat terhadap keberadaan dan keabsahan perjanjian yang dibuat.

Mengenai hal pemalsuan dokumen yang dilakukan Rimba Dewanto dan Ronny Budiardjo juga menjadikan sebuah perjanjian batal. Sebagaimana penjelasan pasal 1321 BW yang menegaskan apabila suatu perjanjian diperoleh dengan cara penipuan maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan<sup>13</sup>. Maka dengan itu juga menjadikan Liem Kung sebagai pihak yang telah ditipu mengajukan gugatan agar Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03821/2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT. BPR. Artha Daya dan segala dokumen mengenai pembebanan hak tanggungan dibatalkan.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur bagaimana hak atas tanah yang dilekati Hak Tanggungan dapat dihapuskan. Hal ini sebagaimana Pasal 18 menegaskan bahwa suatu Hak Tanggungan dapat hapus yang salah satunya karena suatu putusan

---

<sup>12</sup> Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani, and Asmaniar.

<sup>13</sup> Tasya Ananta Rizka, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Klien Dalam Pembuatan Akta Otentik," 2024.

pengadilan. Berlandas kepada putusan nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03821/2018 atas nama pemegang hak tanggungan PT. BPR. Artha Daya dibatalkan maka menjadikan hak bank sebagai kreditur preferen hilang beralih ke kreditur konkuren yang dimana posisinya menjadi sama dengan kreditur yang lain.

Pembatalan sertifikat hak tanggungan juga berdampak serius terhadap penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang merupakan pilar utama dalam praktik operasional perbankan di Indonesia. Prinsip ini diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menekankan pentingnya manajemen risiko dalam pemberian kredit. Sebagai lembaga intermediasi yang mengelola dana masyarakat, bank wajib melakukan penilaian menyeluruh terhadap keabsahan jaminan yang dijadikan agunan kredit. Jika jaminan yang diklaim sah ternyata dibatalkan secara hukum, maka hal ini menunjukkan adanya celah dalam proses uji tuntas (*due diligence*) yang dilakukan oleh bank<sup>14</sup>.

Apabila pembatalan sertifikat disebabkan oleh unsur cacat hukum, seperti manipulasi dokumen, pemberian data palsu, atau adanya tindakan melawan hukum oleh pihak tertentu, maka bank berhak untuk menempuh langkah hukum guna melindungi kepentingannya. Hal ini mencakup pengajuan gugatan perdata untuk meminta ganti rugi maupun pelaporan tindak pidana kepada aparat penegak hukum. Dalam konteks ini, pembatalan sertifikat tidak hanya menimbulkan kerugian ekonomi, tetapi juga

---

<sup>14</sup> Christian Alexander P Siregar and Wira Franciska, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT PEMBATALAN SERTIPIKAT," *Journal of Innovation Research and Knowledge* 4, no. 11 (2025): 8163–71.

menuntut bank untuk bertindak cepat dalam rangka pemulihan aset serta menjaga kredibilitasnya di mata regulator dan nasabah.

Notaris dalam sengketa tersebut apabila memiliki peran dalam pemalsuan dokumen, maka notaris tersebut berhak untuk ikut digugat. Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya. Dalam proses pembuatan akta otentik, notaris memiliki tanggung jawab hukum yang melekat pada setiap tindakan dan produk hukum yang dihasilkannya. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di mata hukum, sehingga setiap kesalahan, kelalaian, atau pelanggaran yang terjadi dalam proses pembuatannya, terutama yang bersumber dari kesengajaan atau niat jahat notaris, dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius. Notaris tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab apabila kesalahan dalam akta tersebut disebabkan oleh penipuan atau manipulasi yang berasal dari dirinya sendiri. Dalam konteks ini, prinsip akuntabilitas notaris menjadi penting sebagai bentuk perlindungan terhadap para pihak yang bertransaksi melalui akta otentik, serta sebagai jaminan integritas jabatan notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara.

Terkait dengan pemberian sanksi terhadap notaris yang melanggar ketentuan hukum atau kode etik jabatan, Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya dalam Pasal 85, mengatur bentuk-bentuk sanksi administratif, seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat<sup>15</sup>. Namun demikian, ketentuan tersebut tidak secara eksplisit menjelaskan parameter atau kondisi konkret yang menjadi dasar pengenaan

---

<sup>15</sup> Yunita Rahmawati and Yulies Tiena Masriani, "Pertanggung Jawaban Hukum Notaris Yang Ikut Serta Dalam Pemalsuan Dokumen Dalam Pembuatan Akta Otentik," *Notary Law Research* 2, no. 2 (2021): 59, <https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2568>.

masing-masing jenis sanksi. Hal ini menimbulkan ruang interpretasi yang cukup luas, yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya.

Sistem hukum perdata Indonesia mengatur dasar yuridis untuk menuntut ganti rugi akibat perbuatan melanggar hukum dapat ditemukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini secara tidak langsung menyatakan bahwa setiap orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian kepada orang lain melalui suatu perbuatan melanggar hukum, wajib mengganti kerugian tersebut. Ketentuan ini menegaskan empat unsur utama yang harus dipenuhi agar suatu gugatan perbuatan melawan hukum dapat diterima secara hukum, yakni: (1) adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, (2) adanya unsur kesalahan atau kelalaian dari pelaku, (3) timbulnya kerugian yang nyata pada pihak lain, dan (4) terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang ditimbulkan. Unsur-unsur ini bersifat kumulatif, yang berarti jika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

Dalam praktiknya, tidak semua bentuk kesalahan dalam perbuatan melawan hukum harus dibuktikan sebagai tindakan yang disengaja. Hukum perdata Indonesia tidak membedakan antara kesalahan yang dilakukan dengan niat jahat (*dolus*) dan kesalahan akibat kelalaian atau kurangnya kehati-hatian (*culpa*). Oleh karena itu, seseorang yang bertindak tanpa itikad buruk tetapi tidak memenuhi standar kehati-hatian yang wajar pun dapat dianggap bersalah secara hukum. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tersebut oleh seorang Notaris dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, apabila Notaris melakukan tindakan yang melanggar ketentuan yang telah ditetapkan secara eksplisit dalam UUJN,

unsur pertama dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu adanya perbuatan melanggar hukum, telah terpenuhi secara yuridis<sup>16</sup>.

***B. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas  
Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan akibat  
Putusan Pengadilan (Nomor  
226/Pdt.G/2022/PN.Skt)***

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt berkaitan dengan pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 03821/2018 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Daya. Kasus ini bermula dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat, yakni pemalsuan dokumen serta pencurian sertifikat milik penggugat yang kemudian dijadikan agunan dalam perjanjian kredit.

Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan yang kuat, memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada kreditur<sup>17</sup> sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan memberikan hak eksekutorial kepada kreditur jika debitur wanprestasi<sup>18</sup>. Dalam perkara ini, perjanjian kredit dan seluruh akta pendukung, termasuk SKMHT dan APHT, dinyatakan cacat hukum karena didasarkan pada tindakan melawan hukum berupa pemalsuan identitas dan dokumen oleh tergugat.

---

<sup>16</sup> Rahmawati and Masriani.

<sup>17</sup> Alexander P Siregar and Franciska, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT PEMBATALAN SERTIPIKAT."

<sup>18</sup> I H Lituhayu, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum," 2024, 408–27, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/49514%0Ahttps://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/49514/18410580.pdf?sequence=1>.



Tindakan ini memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum.

Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan menyebabkan hak jaminan kreditur menjadi tidak sah. Akibatnya, bank sebagai kreditur tidak dapat lagi mengeksekusi objek jaminan jika terjadi wanprestasi dari debitur, yang merugikan dari segi perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam penyaluran kredit. Dalam perkara pidana sebelumnya, pengadilan telah memutuskan bahwa tergugat terbukti secara sah melakukan pemalsuan dan pencurian sertifikat. Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan menjadi bukti otentik yang mendasari pembatalan dokumen dalam perkara perdata<sup>19</sup>.

Kepala Kantor Pertanahan Sukoharjo dan PPAT yang terlibat dalam penerbitan sertifikat dan akta APHT juga turut digugat. Mereka diminta tunduk pada putusan dan melakukan royas atau penghapusan hak tanggungan dari buku tanah. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam konteks ini menjadi lemah karena jaminan yang dijadikan agunan ternyata tidak sah. Oleh karena itu, bank dirugikan secara finansial dan hukum, karena tidak bisa mengeksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan.

Bank sebagai lembaga keuangan harus menjalankan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam UU Perbankan (UU No. 10 Tahun 1998)<sup>20</sup>. Dalam hal ini, bank dinilai kurang teliti memverifikasi keabsahan dokumen agunan, sehingga dapat dimintai tanggung jawab hukum. Pasal 22 UU Hak Tanggungan mengatur tentang mekanisme penghapusan atau royas atas hak

---

<sup>19</sup> Tika Widyastuti, "PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENGABULKAN DAN MENOLAK SENGKETA PERLAWANAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN AGAMA," 2024.

<sup>20</sup> Hutadjulu, Abubakar, and Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap."

tanggungan yang dibatalkan. Dalam kasus ini, penghapusan dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan SHT tidak sah.

Kreditur dapat mengalami kerugian besar ketika agunan ternyata tidak valid secara hukum<sup>21</sup>. Ini menunjukkan bahwa pentingnya uji tuntas terhadap keabsahan dokumen agunan sebelum kredit dikucurkan. Majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya, menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, serta memerintahkan pembatalan seluruh dokumen hukum terkait perjanjian kredit.

Para tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara. Namun demikian, untuk pemulihan kerugian bank secara penuh, bank harus menempuh upaya hukum terpisah berupa gugatan ganti rugi. Putusan ini menjadi pelajaran berharga bagi sektor perbankan untuk memperkuat sistem verifikasi dan validasi dokumen kredit. Pemeriksaan menyeluruh atas legalitas agunan mutlak dilakukan guna menghindari kasus serupa.

## IV. Kesimpulan

Kesimpulan dari analisis yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam konteks pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sangat bergantung pada keabsahan dokumen dan prosedur dalam proses pembebanan hak tanggungan. Dalam perkara ini,

---

<sup>21</sup> Jhonson Datmalem Siahaan, Edi Ikhsan, and Rudy Haposan Siahaan, "HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBATALKAN OLEH PENGADILAN DAN SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP," no. November (2024): 4758–71.

pemalsuan dokumen dan pencurian sertifikat oleh pihak ketiga menyebabkan batalnya seluruh akta yang menjadi dasar pembentukan hak tanggungan, sehingga sertifikat yang telah diterbitkan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini mengakibatkan bank sebagai kreditur kehilangan hak eksekutorialnya dan bergeser dari kedudukan sebagai kreditur separatis menjadi kreditur konkuren, yang pada akhirnya melemahkan posisi hukumnya dalam penagihan piutang. Keadaan ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan, khususnya dalam melakukan verifikasi dan validasi terhadap dokumen jaminan.

Meskipun undang-undang telah menyediakan instrumen perlindungan bagi kreditur, dalam praktiknya tetap diperlukan ketelitian dan ketegasan dalam menegakkan prosedur hukum guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum secara maksimal. Oleh karena itu, pembelajaran dari kasus ini harus menjadi perhatian serius bagi institusi keuangan untuk meningkatkan pengawasan internal serta membangun sistem mitigasi risiko hukum dalam transaksi kredit berbasis jaminan kebendaan.

## Daftar Pustaka

- Caroline Tiodor, Patricia, Murendah Tjahyani, and Asmaniar. "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan." *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5, no. 1 (2023): 27–39. <https://doi.org/10.37893/krisnalaw.v5i1.208>.
- Fahmi, Muhammad Ariel. "Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan Di Pengadilan Dan Perlindungan Hukum Bagi Kreditor." 2018.
- Ginting, Lilawati. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan." *De*

- Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2016): 368–391.  
<https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/800>.
- Hanuun Lituhayu, Ica. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.” 2024.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 209. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.
- Lituhayu, I. H. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Oleh Pengadilan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum.” 2024.  
<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/49514>.
- Muaja, Stefano Junio. “Perlindungan Hukum Bagi Bank Atas Dibatakannya Sertifikat Hak Tanggungan.” *VII*, no. 9 (2019): 5–11.
- Pamela, Cleopatra Sajow, Tommy F. Sumakul, and Friend H. Anis. “Kajian Yuridis Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan.” *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022): 172–182.
- Rahmawati, Yunita, and Yulies Tiena Masriani. “Pertanggung Jawaban Hukum Notaris Yang Ikut Serta Dalam Pemalsuan Dokumen Dalam Pembuatan Akta Otentik.” *Notary Law Research* 2, no. 2 (2021): 59.  
<https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2568>.
- Ratnaningsih, I Dewa Ayu Sri, and Putu Eka Trisna Dewi. “Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Kajian Ilmiah Hukum dan Kenegaraan* 2, no. 2 (2023): 95–102.  
<https://doi.org/10.35912/kihan.v2i2.2384>.

- Rizka, Tasya Ananta. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Pemalsuan Dokumen Yang Dilakukan Oleh Klien Dalam Pembuatan Akta Otentik." 2024.
- Siahaan, Jhonson Datmalem, Edi Ikhsan, and Rudy Haposan Siahaan. "Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan Dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap." November (2024): 4758–4771.
- Siregar, Alexander P., Christian, and Wira Franciska. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Pembebanan Hak Tanggungan Akibat Pembatalan Sertipikat." *Journal of Innovation Research and Knowledge* 4, no. 11 (2025): 8163–8171.
- Sitompul, Risma Wati, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi, and Alusianto Hamonangan. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4, no. 1 (2022): 95–109. <https://ejurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnalrectum/article/view/1445>.
- Widyastuti, Tika. "Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan dan Menolak Sengketa Perlawanan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama." 2024.
- Halimah, Nisrina Luthfi, and Septi Indrawati. *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Hukum Perdata*. Tri Edukasi Ilmiah, 2024.
- Hutagulung, Sophar Maru. *Praktik Peradilan Perdata, Kepailitan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika Offset, 2022.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Pertanahan*. Kaifa, 2010.
- Sihombing, B. F. *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*. Prenadamedia Group, 2019.

Sudiana, Sudjanto. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Konkuren dalam Kepailitan dan Penyelesaian serta Akibat Hukum Kepailitan*. Allsysmedia, 2023.

Indonesia, Pemerintah Republik. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

———. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

———. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.

———. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.

———. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)*.