

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sistem keuangan memegang peranan yang sangat penting dalam perekonomian negara, terutama dalam hal pengelolaan dana masyarakat.¹ Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan memiliki fungsi utama yaitu mengelola dana masyarakat dalam hal menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan). Berdasarkan fungsi tersebut, bank merupakan lembaga intermediasi yang mempertemukan dua pihak yang berkepentingan dalam penghimpunan dana, penyaluran dana, maupun pelayanan transaksi keuangan dan lalu lintas pembayaran.²

Penyaluran dana oleh bank dilakukan dalam bentuk pemberian kredit atau dalam bentuk lainnya. Pemberian kredit memiliki fungsi untuk meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu-lintas uang dan barang.³ Pemberian kredit tersebut merupakan kegiatan usaha yang sangat berisiko mengingat pemberian kredit dapat menimbulkan masalah kredit macet apabila bank tidak mampu memanajemen

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Edisi kedua, Cetakan ke-8, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014, h.3.

² Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Edisi pertama, Cetakan ke-1, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2016, h.9.

³ Ashofatul Lailiyah, 'Urgensi Analisa 5c Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisir Resiko', *Yuridika*, Vol. 29, No. 2, 2014, h. 227. <<https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/368/202>> diakses pada tanggal 23 Agustus 2020.

risiko.⁴ Manajemen risiko yang dilakukan adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari penyaluran kredit seperti risiko kegagalan debitur dalam memenuhi prestasi dan konsentrasi kredit pada satu pihak yang berpotensi menimbulkan kerugian yang besar pada bank.⁵

Dalam suatu perjanjian utang piutang yang dibuat para pihak, maka demi hukum jaminan umum akan menjadi tanggungan atas perikatan yang dibuatnya. Hal ini berdasarkan Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (BW) dinyatakan bahwa segala kebendaan yang dimiliki oleh debitur menjadi tanggungan segala perikatan perseorangannya. Dengan demikian, apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, maka terhadap segala kebendaan yang dimilikinya dapat dilakukan eksekusi. Segala kebendaan yang dimiliki debitur ini, baik yang bergerak maupun tidak bergerak dan baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi terikat kepada pihak lawan seketika perikatan itu lahir dan menjadi jaminan umum perikatan tersebut.⁶ Hal ini merupakan bentuk perlindungan terhadap kreditor apabila suatu saat pihak debitur wanprestasi atau cidera janji. Namun kedudukan kreditor tersebut hanya sebagai kreditor konkuren yang kedudukannya sama dengan kreditor-kreditor lainnya, sehingga dalam hal pelunasan tidak ada yang didahulukan dan dibagi sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing.

⁴Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Op.cit.*, h. 10.

⁵Nurwahjuni dan Abd. Shomad, 'Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank', *Yuridika*, Vol. 31, No. 2, 2016, h. 275. <<https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/4844/3649>> diakses pada tanggal 12 Agustus 2020.

⁶Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Cetakan ke-2, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h.13.

Kedudukan kreditor konkuren tentu akan kalah oleh kreditor preferen yang memiliki jaminan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1133 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Jaminan khusus yang dimaksud adalah jaminan berupa gadai dan hipotek sedangkan yang diatur diluar BW adalah hak tanggungan dan jaminan fidusia. Jaminan khusus tersebut merupakan jaminan kebendaan, pemegang jaminan kebendaan tersebut didahulukan dalam hal pelunasan karena hak kebendaan mempunyai *droit de preference*.⁷

Dalam perjanjian kredit dengan pihak bank, berdasarkan Pasal 8 UU Perbankan, pemberian kredit oleh Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Analisis keyakinan yang dimaksud berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan adalah penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor. Berdasarkan pendapat Kasmir, analisis kredit dilakukan dengan *5 of C* yang terdiri dari *character, capacity, capital, condition*, dan *collateral* serta dengan *7 of P* yang terdiri dari *personality, purpose, party, payment, prospect, profitability*, dan *protection*.⁸ Agunan atau jaminan yang dimaksud terdiri atas dua jenis agunan, yaitu agunan pokok yang terdiri atas barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit bersangkutan dan agunan tambahan yang terdiri atas benda yang

⁷ *Ibid.*, h.25.

⁸ Kasmir, *Pengantar Manajemen Keuangan*, Edisi kedua, Cetakan ke-7, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2019, h. 253-254

tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai kredit.⁹ Agunan atau jaminan yang baik menurut Subekti memiliki kriteria:

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit;
- b) Tidak melemahkan potensi debitor untuk melakukan usahanya;
- c) Memberikan kepastian kepada kreditor bahwa jaminan mudah untuk dieksekusi atau mudah diuangkan untuk melunasi utang debitor.¹⁰

Jaminan tambahan pada umumnya berupa jaminan kebendaan hak atas tanah yang dimiliki oleh debitor yang dibebani dengan hak tanggungan karena dinilai memiliki prospek yang menguntungkan dan dianggap paling strategis dalam penyaluran kredit bank.¹¹

Menurut Boedi Harsono, hak tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.¹²

Dengan demikian, bank sebagai kreditor memiliki jaminan pelunasan apabila suatu waktu pihak debitor wanprestasi, bank dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 4, Pasal 10 ayat (3), Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

⁹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Op.cit.*, h.20.

¹⁰ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan ketiga, Alumni, Bandung, 1986, h. 29. (Subekti I)

¹¹ Fani Martiawan Kumara Putra, 'Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan', *Yuridika*, Vol.28, No.2, 2013, h.3. <<https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/1760/1318>> diakses pada tanggal 12 Agustus 2020.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1999 dikutip dari Sigit Sapto Nugroho, *et.al.*, *Hukum Agraria Nasional*, Kafilah Publishing, Solo, 2017, h.59.

Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) Jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), objek hak tanggungan dapat berupa:

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai atas tanah hak milik;
- e) Satuan rumah susun;
- f) Hak lama yang belum dikonversi; dan
- g) Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang belum dilakukan pendaftaran.

Berdasarkan penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik atas tanah merupakan hak terkuat dan terpenuh di antara hak atas tanah yang lain. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah, maka terwujud perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berupa adanya rasa aman dan tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain.¹³ Sebagaimana tujuan dari penerbitan sertipikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.¹⁴ Meskipun demikian, karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan sedikit unsur positif, maka hal tersebut

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2012, h. 295 (Urip Santoso I)

¹⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2015, h.125-126 (Urip Santoso II)

berlaku selama tidak dibuktikan sebaliknya oleh orang lain yang merasa berhak.¹⁵ Dengan demikian, meskipun telah diberikan jaminan berupa hak tanggungan atas perjanjian kredit yang telah diberikan oleh bank sebagai pihak kreditor, tetapi terdapat beberapa risiko yang menyebabkan tidak dapat dilunasinya utang apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

Sebagai contohnya, dalam perkara Nomor 1094 K/Pdt/2012 yang merupakan kelanjutan dari perkara Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg Jo. Nomor 714/PDT/1993/PT.SBY Jo. Nomor 1443 K/Pdt/1994 Jo. Nomor 52 PK/Pdt/2002. Berawal dari perkara Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg mengenai objek sengketa berupa tanah Petok D. Pihak Penggugat pada perkara tersebut memenangkan perkara pada tingkat kasasi dan kemudian dilakukan eksekusi terhadap objek sengketa tanah tersebut dengan Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tingkat Kasasi Nomor 1443 K/Pdt/1994 dan Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Mlg tersebut, kemudian dilakukan permohonan penerbitan SHM oleh ahli waris pihak penggugat yang kemudian dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang dengan diterbitkannya SHM No. 616/Kelurahan Tunggulwulung atas bidang tanah tersebut atas nama ahli waris dari Penggugat/Pemohon Kasasi. Tanah tersebut kemudian dipecah dan dialihkan kepada pihak lain dan telah terbit 15 (lima belas) SHM yang beberapa di antaranya telah dibebankan hak tanggungan kepada bank dan telah terbit Sertipikat Hak

¹⁵ Fitri Widayanti, "Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)", *Tesis*, Program Studi Magister Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2015, h. 35.

Tanggung (SHT). Pada proses pendaftaran hak atas tanah tentu dilakukan pengumpulan dan penelitian mengenai kelengkapan data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan wilayah tanah bersangkutan sebelum dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis untuk kemudian disahkan.¹⁶ Data yuridis tersebut berupa dokumen alat bukti sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 PK/Pdt/2002 pihak Tergugat/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali merupakan pemilik yang sah atas objek tanah Petok D tersebut namun tidak pernah dilaksanakan eksekusi atau pengosongan terhadap objek tanah tersebut kepada pihak Tergugat. Pada tahun 2010, pihak ahli waris Tergugat terdahulu menggugat ahli waris pihak Penggugat terdahulu dan para pihak pemilik SHM baru yang terbit atas tanah sengketa tersebut beserta bank dan pejabat terkait atas dasar gugatan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

Apabila dalam perjanjian kredit antara debitor yang telah membebankan tanahnya dengan hak tanggungan dengan bank sebagai kreditornya sebagaimana contoh kasus di atas, debitor tidak mampu membayar kembali utangnya dan telah dinyatakan wanprestasi, maka seharusnya pihak bank akan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut. Namun pada saat atau sebelum bank akan melakukan eksekusi hak tanggungan, baru diketahui bahwa objek tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut alas haknya telah dibatalkan berdasarkan putusan

¹⁶ Urip Santoso II, *Op.cit.*, h.95

peninjauan kembali sebelum diterbitkannya SHM atas tanah milik debitor yang dijaminan tersebut. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 PK/Pdt/2002 yang menyatakan bahwa pemilik tanah Petok D, yang kemudian telah diterbitkan SHM No. 616/Kelurahan Tunggulwulung berdasarkan Putusan Pengadilan Tingkat Kasasi Nomor 1443 K/Pdt/1994, bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah tersebut. Pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut kemudian menggugat para pihak yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut, termasuk para pihak yang memperoleh tanah melalui peralihan setelah diterbitkan SHM atas tanah Petok D tersebut. Hal ini tentu merugikan bagi pihak bank selaku kreditor dan mengakibatkan bank tidak dapat melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut karena terhadap objek tanah yang telah dibebani hak tanggungan tersebut dapat dijatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan segala perjanjian atau peralihan hak atas tanah termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang timbul atas SHM tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan yang memeriksa perkara. Selain itu SHM yang menjadi objek sengketa perkara tersebut, dalam hal ini termasuk juga SHM milik debitor, dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh pengadilan. Padahal sebelumnya pihak bank selaku kreditor telah melakukan analisis kredit sebagaimana prosedur yang berlaku berdasarkan UU Perbankan, dan telah diyakini pula bahwa Hak Milik atas tanah yang dimiliki oleh pihak debitor memiliki sifat pembuktian yang kuat. Hal ini jelas merugikan pihak bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan karena tidak dapat menegakkan haknya bilamana

debitor wanprestasi akibat adanya pembatalan alas hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan atas hak atas tanah yang dijaminakan setelah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap membatalkan alas hak atas tanah tersebut.
- b. Perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan atas hak atas tanah yang alas haknya dinyatakan batal.

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan atas hak atas tanah yang dijaminakan setelah dikeluarkannya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membatalkan alas hak atas tanah tersebut.
- b. Menganalisis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan atas hak atas tanah yang alas haknya dinyatakan batal tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam penerapan dan perkembangan hukum yang ada bagi masyarakat sehingga mampu memberikan pemahaman mengenai akibat hukum batalnya alas hak atas tanah yang telah dijaminakan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang jaminan kebendaan tersebut.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Terhadap masalah hukum yang terdapat dalam tulisan ini dilakukan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian berupa *Doctrinal Research*. Menurut Terry Hutchinson, *Doctrinal Research* merupakan “*Research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development*”.¹⁷

1.5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum dalam tulisan ini menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah materi muatan yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan juga mempelajari dasar ontologis, landasan filosofis, serta *ratio legis* peraturan perundang-undangan tersebut.¹⁸ Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin ilmu hukum yang melahirkan pengertian, konsep, dan asas hukum yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti.¹⁹ Dalam penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap konsep perjanjian kredit, konsep jaminan, konsep jaminan hak tanggungan, konsep kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah, konsep kredit, dan konsep penyelesaian sengketa. Kemudian juga dilakukan

¹⁷ Terry Hutchinson, *Researching and Writing in Law*, Lawbook Co, Sydney, 2002, h.8.

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-14, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2019, h. 142.

¹⁹ *Ibid.*, h. 135-136.

analisis berdasarkan perkara Nomor 1094 K/Pdt/2012 yang merupakan kelanjutan dari perkara Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Mlg Jo. Nomor 714/PDT/1993/PT.SBY Jo. Nomor 1443 K/Pdt/1994 Jo. Nomor 52 PK/Pdt/2002.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum primer yang terdiri atas:

1. *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23);
2. *Herzien Inlandisch Reglement/* Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB), (Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44);
3. *Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering* (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 52 Jo. Staatsblad Tahun 1849 Nomor 63);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
5. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tangungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872);

9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
11. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
12. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan;
13. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113);
14. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349);
16. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-Hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 197, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5734);
17. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18 /POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5861);
18. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2019 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6440).

Selain bahan hukum primer juga digunakan bahan hukum sekunder yang berupa buku, artikel dan jurnal baik yang berbentuk fisik maupun yang bersumber dari media-media daring, skripsi, tesis, dan bahan-bahan lain yang relevan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan merupakan pelengkap dari bahan hukum primer yang digunakan untuk mencari norma-norma, doktrin, prinsip, dan lainnya untuk menjelaskan bahan hukum primer yang digunakan.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dalam penelitian ini yakni dengan melakukan penelitian dan inventarisasi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah hukum dalam penelitian ini. Kemudian untuk bahan hukum sekunder dilakukan pengumpulan dengan cara mencari melalui buku-buku maupun jurnal dengan studi kepustakaan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan dengan terlebih dahulu memilah bahan-bahan hukum baik primer dan sekunder sesuai dengan rumusan masalah yang akan dibahas. Kemudian dilakukan analisis terhadap substansi bahan hukum primer dan sekunder untuk menemukan norma, asas, maupun penjelasan yang dapat digunakan untuk penyelesaian masalah hukum yang diajukan. Apabila dalam masing-masing bahan hukum antara satu sama lainnya terdapat antinomi atau pertentangan mengenai norma, asas, atau penjelasan, maka akan digunakan asas preferensi, namun apabila antar bahan hukum substansinya tidak saling bertentangan dan

berkaitan antara satu dengan lainnya, maka akan dilakukan analisis dengan pendekatan sistematis.

1.6 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri atas 4 bab, yaitu Bab I merupakan bab Pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah hukum yang akan dibahas, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian yang terdiri dari tipe penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, analisis bahan hukum, dan sistematika penulisan.

Bab II Pembahasan menjelaskan mengenai pembahasan rumusan masalah yang pertama yaitu kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan atas hak atas tanah yang dijaminakan setelah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap membatalkan alas hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini dibagi menjadi beberapa sub-bab yang membahas tentang fungsi jaminan hak tanggungan sebagai jaminan atas hak kebendaan dalam perjanjian kredit, keabsahan pembebanan hak tanggungan dan konsekuensi batalnya alas hak atas tanah terhadap hapusnya hak tanggungan.

Bab III Pembahasan menjelaskan mengenai rumusan masalah kedua yaitu perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan atas hak atas tanah yang alas haknya dinyatakan batal. Dalam bab ini dibahas mengenai upaya perlindungan hukum meliputi upaya preventif yang dilakukan oleh kreditor dengan melakukan analisis kredit berdasarkan *5 of C, 7 of P* dan *3 R* dan upaya represif dengan restrukturisasi kredit. Kemudian dilanjutkan dengan pembahasan upaya yang dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan bilamana kredit dinyatakan

macet dan objek hak tanggungan berupa hak atas tanah dibatalkan melalui penyelesaian kredit bermasalah dengan penghapusan kredit, penyelesaian secara litigasi dan non litigasi.

Bab IV Penutup merupakan kesimpulan dari penelitian yang dihasilkan dari bab-bab sebelumnya yang menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan pada Bab I Pendahuluan dan juga memberikan saran-saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat baik akademis maupun praktis.