

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN AKIBAT KELALAIAN YANG DILAKUKAN OLEH LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK

Della Hadyanti Prathiwi, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: della.217241011@stu.untar.ac.id

Amad Sudiro, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,

e-mail: ahmads@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i10.p04>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap hubungan hukum antara kreditur, debitur, dan pihak ketiga, serta merumuskan upaya mitigasi risiko yang dapat dilakukan lembaga pembiayaan non-bank guna mencegah terulangnya kasus serupa. Penelitian menggunakan metode hukum yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif melalui kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 143/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst sebagai data primer, dilengkapi dengan literatur dan penelitian terdahulu sebagai data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan APHT menimbulkan implikasi serius: kreditur kehilangan hak preferen dan turun menjadi kreditur konkuren, debitur tetap wajib melunasi utang namun terlindungi dari eksekusi atas jaminan tidak sah, sementara pihak ketiga memperoleh perlindungan hukum atas hak kepemilikan. Selain itu, temuan penelitian menegaskan bahwa kelalaian verifikasi hukum dan penerapan prinsip kehati-hatian menjadi penyebab utama pembatalan APHT. Oleh karena itu, diperlukan langkah mitigasi berupa verifikasi yuridis, penerapan prinsip 5C, keterlibatan profesional PPAT, transparansi informasi, serta audit internal agar lembaga pembiayaan non-bank mampu menjaga kepastian hukum, melindungi kepentingan para pihak, dan mencegah sengketa di masa depan.

Kata Kunci : Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Jaminan, Kepastian Hukum

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal consequences of the cancellation of a Deed of Mortgage (APHT) on the legal relationship between creditors, debtors, and third parties, and to formulate risk mitigation measures that non-bank financing institutions can implement to prevent the recurrence of similar cases. The study uses a normative juridical legal method with a qualitative approach through a review of legislation, legal doctrine, and an analysis of the Central Jakarta District Court Decision Number 143/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst as primary data, supplemented by literature and previous research as secondary data. The results of the study indicate that the cancellation of an APHT has serious implications: the creditor loses preferential rights and is reduced to a concurrent creditor, the debtor remains obligated to repay the debt but is protected from execution of invalid collateral, while third parties gain legal protection over ownership rights. Furthermore, the research findings confirm that negligence in legal verification and the application of the principle of prudence are the main causes of APHT cancellation. Therefore, mitigation steps are needed in the form of legal verification, application of the 5C principle, involvement of professional PPAT, information transparency, and internal audits so that non-bank financing institutions are able to maintain legal certainty, protect the interests of the parties, and prevent future disputes.

Keywords: Cancellation of Deed of Grant of Encumbrance, Credit Agreement, Guarantee, Legal Certainty.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Penghimpunan dana dari masyarakat dan penyalurannya dalam bentuk kredit merupakan aktivitas utama yang secara tradisional dilakukan oleh lembaga perbankan. Dalam menjalankan fungsi ini, bank dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalkan potensi risiko yang mungkin timbul di kemudian hari. Peran strategis lembaga perbankan tidak hanya terbatas pada fungsi intermediasi keuangan, tetapi juga berperan penting dalam mendukung aktivitas ekonomi nasional secara menyeluruh. Melalui pemberian pembiayaan kepada individu dan pelaku usaha, bank menjadi salah satu instrumen utama dalam pengalokasian sumber daya. Oleh karena itu, dalam sistem perekonomian modern, lembaga keuangan, khususnya perbankan, berfungsi sebagai penggerak utama yang menopang stabilitas dan pertumbuhan ekonomi negara. Perwujudan dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam rangka pemberian kredit tercermin dalam kriteria-kriteria yang dinamakan "*The Five C's Principle of Credit Analysis*" yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition of Economy*. Dengan mempertimbangkan kelima prinsip ini, bank dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam memberikan kredit dan meminimalkan resiko kredit macet.¹

Kemudahan akses terhadap fasilitas kredit yang ditawarkan oleh lembaga pembiayaan non-bank telah menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat yang membutuhkan dana dengan cepat dan prosedur yang tidak rumit. Lembaga-lembaga seperti perusahaan pembiayaan, multifinance, leasing, dan koperasi simpan pinjam kini memainkan peran signifikan sebagai alternatif sumber pembiayaan di luar perbankan. Meskipun lembaga ini tidak diperkenankan menghimpun dana dari masyarakat secara langsung, mereka tetap mampu menyalurkan pembiayaan melalui modal sendiri atau pendanaan dari pihak ketiga.

Perkembangan ini menunjukkan bahwa lembaga keuangan non-bank tidak hanya mengalami pertumbuhan yang pesat, tetapi juga mulai mengambil alih sebagian fungsi bank konvensional, khususnya dalam penyaluran kredit. Hal ini dimungkinkan karena prosedur yang diterapkan cenderung lebih fleksibel dan efisien dibandingkan dengan mekanisme analisis kredit di sektor perbankan. Namun, justru karena fleksibilitas tersebut, muncul sejumlah persoalan ketika aspek legalitas dan prinsip kehati-hatian diabaikan.

Fenomena ini mencerminkan bahwa dalam sistem pembiayaan modern, tidak semua kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi oleh bank. Lahirnya lembaga keuangan non-bank menjadi respons atas kompleksitas kebutuhan ekonomi yang terus berkembang, sekaligus mempertegas peran pentingnya lembaga ini sebagai perantara antara pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan pembiayaan. Dengan demikian, lembaga keuangan—baik bank maupun non-bank—berperan penting dalam menjaga sirkulasi dana dan mendukung pertumbuhan ekonomi nasional melalui kegiatan perkreditan dan layanan keuangan lainnya. Dengan memberikan layanan kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.²

¹ Sentosa Sembiring, "Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan", *Gloria Juris*, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, hal.25-26.

² Dedek Manik, Arsin Lukman, "Akibat Hukum Pembatalan APHT dan Perlindungan Hukum terhadap Kreditur, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.11 No. 8 Tahun 2023, hal.1964-1978.

Berbagai kasus sengketa pembiayaan muncul ketika kredit disalurkan tanpa memperhatikan validitas subjek hukum maupun objek jaminan. Misalnya, pemberian kredit kepada individu yang tidak cakap hukum, atau penggunaan harta bersama sebagai jaminan tanpa persetujuan pasangan, menjadi contoh nyata lemahnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh lembaga pembiayaan non-bank. Padahal, menurut ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, setiap tindakan hukum atas harta bersama harus disertai persetujuan kedua belah pihak. Praktik-praktik seperti ini menunjukkan adanya kelalaian dalam melakukan verifikasi hukum yang seharusnya menjadi bagian integral dalam proses pembiayaan.

Kondisi ini diperparah dengan strategi pemasaran agresif yang digunakan oleh lembaga pembiayaan non-bank. Penawaran seperti "kredit cair dalam satu hari", "tanpa survei lokasi", atau "cukup fotokopi KTP" menjadi gimmick yang menarik perhatian masyarakat, terutama di tengah situasi ekonomi pascapandemi COVID-19. Kemudahan proses, bunga ringan, tanpa agunan, serta syarat minimal memang tampak menguntungkan, namun kerap kali justru mengabaikan prinsip kehati-hatian yang mendasar. Ketergantungan lembaga ini pada aspek pemasaran menyebabkan terpinggirkannya verifikasi hukum dan analisis risiko secara menyeluruh.

Meski secara normatif lembaga pembiayaan non-bank diwajibkan menjalankan prinsip kehati-hatian—yang menjadi standar dalam industri jasa keuangan—penerapannya di lapangan justru sering kali melenceng. Padahal, fungsi pengawasan telah diamanatkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011. OJK bahkan telah mengeluarkan Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 yang menekankan pentingnya perlindungan konsumen dan kewajiban penyampaian informasi yang jelas, jujur, dan tidak menyesatkan. Sayangnya, dalam praktik, ketentuan ini belum sepenuhnya dijalankan oleh para pelaku usaha pembiayaan. Banyak promosi bersifat menyesatkan, dokumen tidak diverifikasi secara sah, dan prosedur hukum diabaikan.

Fenomena ini menunjukkan bahwa lemahnya implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan non-bank tidak hanya berisiko bagi lembaga pembiayaan itu sendiri, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, penguatan peran pengawasan, peningkatan edukasi hukum, dan penegakan standar verifikasi dokumen menjadi urgensi yang tidak dapat diabaikan dalam menciptakan sistem pembiayaan yang adil, transparan, dan berkepastian hukum.

Dalam praktik pembiayaan, terutama di sektor perbankan dan lembaga keuangan, perjanjian kredit umumnya dibuat dalam bentuk tertulis dan disertai dengan jaminan untuk memperkuat kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap risiko wanprestasi atau gagal bayar. Perjanjian ini kerap berbentuk perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi dan syarat-syaratnya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur, kemudian ditawarkan kepada debitur tanpa ruang negosiasi. Tindakan debitur menandatangani formulir tersebut dianggap sebagai bentuk persetujuan terhadap seluruh klausul perjanjian.

Kendati terkesan sepihak, praktik ini sejatinya tetap memiliki dasar hukum yang kuat dalam sistem hukum Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagai rujukan utama dalam hukum perjanjian, memberikan ruang yang luas terhadap kebebasan berkontrak. Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Lebih lanjut, Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini mempertegas bahwa selama tidak

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPerdara), maka isi dan bentuk perjanjian sepenuhnya menjadi hak dan tanggung jawab para pihak.

Selain KUHPerdara, pengaturan khusus mengenai perjanjian kredit juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam Pasal 1 angka 11, disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang diberikan berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, di mana pihak peminjam berkewajiban untuk mengembalikan utang berikut bunga dalam jangka waktu tertentu. Pasal 8 ayat (2) dari undang-undang tersebut menegaskan bahwa kredit harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, dan bank berkewajiban memberikan informasi yang jelas terkait prosedur dan syarat-syaratnya.

Dengan demikian, meskipun bentuk perjanjian kredit dalam praktik cenderung baku dan minim negosiasi, keberadaannya tetap sah sepanjang memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan UU Perbankan. Pembentukan perjanjian kredit yang disertai jaminan juga merupakan langkah preventif untuk menjaga kepastian hukum dan menekan potensi sengketa dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Jaminan berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada kreditur apabila debitur mengalami hambatan pembayaran hutang. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.³ Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadang-kadang menaikkan harga barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya.

Macam-macam Jaminan adalah Jaminan Umum dan Jaminan Khusus. Jaminan Umum adalah hak jaminan atas seluruh harta kekayaan debitur yang diberikan kepada kreditur, tanpa adanya perjanjian khusus. Ini berarti semua harta kekayaan debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan atas utangnya. Dalam Jaminan Umum, kreditur memiliki kedudukan yang sama dengan kreditur lain (konkuren). Jika debitur wanprestasi, hasil penjualan harta debitur akan dibagi secara proporsional di antara semua kreditur. Contohnya adalah jika seseorang memiliki utang dan tidak dapat membayarnya, maka semua harta kekayaannya (misalnya rumah, kendaraan, tabungan) dapat menjadi jaminan untuk pelunasan utang tersebut, meskipun tidak ada perjanjian khusus yang menyebutkan harta-harta tersebut sebagai jaminan. Hal tersebut menunjukkan kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.⁴

Dalam praktik pembiayaan, pemberian jaminan merupakan langkah penting untuk memperkuat kedudukan hukum kreditur terhadap debitur. Salah satu bentuk

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, Cet. 1 (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2014), 1

⁴ Rachmadi Usman, "Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia", hal.287-288

jaminan kebendaan yang lazim digunakan adalah Hak Tanggungan, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dibuat secara otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hak tanggungan ini memiliki nilai strategis karena memberikan hak eksekutorial kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur. Secara hukum, keberadaan jaminan seperti hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam yang mendasarinya. Hubungan ini dikenal dengan istilah *accessoir*, yaitu sifat tambahan dari suatu perjanjian yang tidak memiliki kekuatan mandiri tanpa perjanjian utama. Dengan demikian, keberlakuan, pengalihan, maupun penghapusan perjanjian jaminan sangat dipengaruhi oleh status hukum dari perjanjian pokok tersebut.

Sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan membawa sejumlah akibat hukum yang tidak dapat diabaikan. Pertama, terbentuk dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung sepenuhnya pada perjanjian pokok. Kedua, jika perjanjian pokok dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian jaminan juga turut menjadi batal. Ketiga, jika terjadi pengalihan hak dan kewajiban dalam perjanjian pokok, maka pengalihan tersebut secara otomatis juga mempengaruhi perjanjian tambahan sebagai jaminannya.

Dengan memperhatikan prinsip *accessoir* ini, dapat dipahami bahwa perjanjian jaminan bukanlah entitas hukum yang berdiri sendiri. Oleh karena itu, akurasi dan keabsahan dari perjanjian pokok menjadi sangat krusial untuk memastikan bahwa hak tanggungan yang diberikan melalui APHT memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dieksekusi apabila diperlukan. Kegagalan dalam memastikan keabsahan perjanjian pokok dapat berakibat pada batalnya jaminan, yang pada akhirnya merugikan posisi hukum kreditur dalam hubungan keperdataan tersebut.

Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan pada hak atas tanah dan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵ Menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan yaitu hak atas penguasaan tanah yang diberikan wewenang kepada kreditur untuk melakukan penjualan secara lelang atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan apabila si debitur cidera janji atau wanprestasi.⁶

Objek Hak Tanggungan juga berwujud : i. Sertipikat Hak Milik, ii. Sertipikat Hak Guna Usaha, iii. Sertipikat Hak Guna Bangunan, iv. Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, v. Sertipikat hak Milik atas Satuan Rumah Susun, vi. Hak lama yang belum dikonversi dan belum didaftarkan. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Pemberian Hak Tanggungan dalam pembuatan APHT oleh seorang PPAT dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum. Hal ini ditegaskan dalam

⁵ Laksana Yudha Putra Pambudi, "Analisis Yuridis Pembatalan APHT yang berpotensi merugikan Kreditur", Unissula 2024.

⁶ Boedi Harsono. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, dikutip dari Sigit Sapto Nugroho, et.al. (2007). Hukum Agraria Nasional. Solo: Kafilah Publishing, h. 59

Pasal 23 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Pemberian hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan yang selanjutnya disebut dengan APHT”. Setelah APHT dibuat selanjutnya APHT tersebut wajib didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah didaftarkan APHT tersebut, kantor BPN setempat mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.⁷

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 143/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst menjadi salah satu preseden penting yang mencerminkan kompleksitas yuridis dalam praktik pembiayaan oleh lembaga non-bank. Dalam perkara tersebut, pengadilan memutuskan untuk membatalkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena ditemukan kelalaian dalam proses verifikasi dan asesmen, baik terhadap kelayakan subjek debitur maupun objek jaminan yang digunakan. Kondisi ini menegaskan bahwa kegagalan dalam memenuhi standar kehati-hatian tidak hanya berdampak secara ekonomi, tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang serius.

Secara normatif, konstruksi perjanjian jaminan kebendaan—termasuk hak tanggungan—memiliki sifat *accessoir*, yaitu bergantung pada keberadaan dan keabsahan perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang. Hal ini ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam pertimbangannya, dan diperkuat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji dalam perjanjian utang piutang sebagai bentuk hubungan hukum utama antara para pihak. Artinya, ketika perjanjian pokok tidak memenuhi syarat sah, maka perjanjian jaminan sebagai turunannya juga kehilangan dasar keberlakuannya.

Implikasi dari pembatalan APHT ini tidak dapat dipandang sebelah mata, karena menyentuh aspek fundamental dalam kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur, khususnya lembaga pembiayaan non-bank yang bergantung pada jaminan sebagai dasar kepercayaan dalam menyalurkan dana. Putusan tersebut juga menimbulkan pertanyaan krusial mengenai sejauh mana tanggung jawab hukum lembaga pembiayaan dalam melakukan verifikasi kebenaran materiil, sebelum menetapkan objek dan subjek hukum dalam perjanjian pembiayaan dan APHT. Fenomena ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan tidak hanya membutuhkan kecermatan dari sisi ekonomi, tetapi juga memerlukan pendekatan hukum yang komprehensif. Oleh karena itu, diperlukan analisis yuridis mendalam terhadap pembatalan APHT guna mengevaluasi kesesuaian prosedur pembiayaan dengan prinsip hukum yang berlaku, memperjelas tanggung jawab para pihak, serta memberikan rekomendasi normatif untuk memperkuat legalitas dan validitas perjanjian pembiayaan dan jaminan di masa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah

Setelah menguraikan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan di bahas dalam artikel jurnal ini. Adapun pokok-pokok permasalahan yang akan di bahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan APHT terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur, serta pihak ketiga?

⁷ Zulfrida Andayani, “Peranan Balai Lelang Swasta pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet”, Jurnal Sainteks Vol.7, no.3 (2020), hal.702

2. Bagaimana upaya mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh lembaga pembiayaan non-bank agar tidak terjadi pembatalan APHT di masa mendatang?
3. Apakah pembatalan APHT dalam kasus tersebut telah sesuai dengan asas *accessoir* dan prinsip kepastian hukum dalam hukum jaminan di Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini terdapat beberapa tujuan yang ingin dicapai, adapun uraian dari tujuan adalah sebagai berikut :

- a. Menganalisis dan mengkaji akibat hukum pembatalan APHT terhadap hubungan hukum antara kreditur dan debitur, serta pihak ketiga?
- b. Mengidentifikasi bentuk kelalaian dari lembaga pembiayaan non-bank yang berdampak pada pembatalan perjanjian kredit dan APHT.
- c. Menjelaskan akibat hukum terhadap para pihak, khususnya kreditur dan debitur, akibat pembatalan APHT.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang berfokus pada kajian norma hukum dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan, dengan metode khusus untuk memperoleh data dan menganalisis permasalahan hukum. Sejalan dengan pendapat Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum bertujuan menemukan aturan, asas, maupun solusi terhadap persoalan hukum yang kemudian dapat dipertanggungjawabkan dalam kesimpulan. Dalam pendekatannya, penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan menafsirkan peraturan, doktrin hukum, serta pandangan para ahli, yang kemudian dikaitkan dengan fakta hukum dalam putusan pengadilan sebagai objek kajian. Sumber data yang digunakan mencakup data primer berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 143/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst dan data sekunder dari studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer (UUD 1945, Undang-Undang Pokok Agraria, KUHPerdara, UU Perbankan, UU Hak Tanggungan, serta putusan hakim), bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, hasil penelitian, serta bahan hukum tersier sebagai pelengkap. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dengan mempelajari literatur, karya ilmiah, peraturan, dan sumber relevan lainnya. Analisis data menggunakan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan khusus dari pernyataan umum melalui analisis kualitatif dan interpretasi hukum, sehingga hasil penelitian dapat memberikan kontribusi akademik dan praktis terhadap pemahaman serta penerapan hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Akibat Hukum Pembatalan APHT terhadap Hubungan Hukum antara Kreditur

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan instrumen penting dalam perjanjian kredit, karena memberikan kepastian hukum dan kedudukan yang kuat bagi kreditur. Namun, APHT dapat dibatalkan apabila dibuat tanpa memenuhi syarat hukum, misalnya jika tidak terdapat persetujuan dari ahli waris atas harta bersama yang dijadikan objek jaminan. Pembatalan ini menimbulkan implikasi serius bagi seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan hukum kredit.

Bagi kreditur, pembatalan APHT berdampak langsung pada hilangnya hak jaminan kebendaan. Kreditur yang semula berkedudukan sebagai kreditur preferen dengan hak eksekusi langsung terhadap objek jaminan, akan kehilangan kedudukan tersebut dan turun menjadi kreditur konkuren. Kedudukan ini merujuk pada Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur menjadi jaminan

untuk seluruh perikatan, kecuali ada hak istimewa yang sah. Akibatnya, kreditur harus bersaing dengan kreditur lain dalam proses pelunasan utang, tanpa memiliki prioritas atas objek tertentu⁸. Hal ini jelas mereduksi prinsip kepastian hukum dan perlindungan kreditur dalam sistem pembiayaan.

Di sisi lain, bagi debitur, pembatalan APHT tidak serta-merta menghapus kewajiban pelunasan utang pokok. Debitur tetap terikat dengan perjanjian kredit yang dibuat dengan kreditur. Akan tetapi, posisi debitur memperoleh perlindungan dari potensi eksekusi yang dilakukan atas dasar jaminan yang tidak sah. Dengan demikian, debitur tidak kehilangan hak untuk mempertahankan objek jaminan yang sebenarnya tidak memenuhi syarat hukum dalam pengikatannya⁹. Perlindungan ini juga sejalan dengan asas keadilan, karena eksekusi yang dilakukan atas jaminan tidak sah dapat menimbulkan kerugian yang tidak proporsional bagi debitur.

Sementara itu, bagi pihak ketiga seperti ahli waris atau pemilik sah atas objek jaminan, pembatalan APHT memberikan bentuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan mereka. Dalam banyak kasus, ahli waris yang tidak menandatangani perjanjian tidak dapat dirugikan oleh tindakan sepihak debitur maupun kreditur. Hal ini sesuai dengan prinsip *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti seseorang tidak dapat mengalihkan lebih banyak hak daripada yang dimilikinya¹⁰. Dengan demikian, pembatalan APHT mencegah terjadinya pelanggaran hak pihak ketiga, yang bisa menimbulkan konflik hukum yang lebih luas.

Konsekuensi dari pembatalan APHT ini menunjukkan adanya tarik menarik antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak bagi pihak ketiga. Di satu sisi, kepastian hukum yang seharusnya dijamin melalui keberadaan APHT menjadi terganggu. Namun, di sisi lain, pembatalan ini merupakan wujud perlindungan hukum terhadap hak-hak yang sebelumnya terabaikan. Oleh karena itu, dalam praktik perbankan dan pembiayaan, diperlukan kehati-hatian yang lebih besar dalam proses verifikasi dan persetujuan pihak-pihak terkait sebelum penandatanganan APHT. Hal ini bertujuan agar kreditur tetap terlindungi secara hukum, debitur tidak dirugikan, dan hak pihak ketiga tetap dihormati.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembatalan APHT memiliki implikasi yang kompleks. Meskipun merugikan posisi kreditur dari segi kepastian hukum, pembatalan tersebut tetap penting dalam rangka menegakkan prinsip keadilan dan melindungi hak pihak ketiga. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan praktik kehati-hatian dalam pembuatan APHT menjadi solusi yang mendesak untuk meminimalisir potensi sengketa di masa depan.

3.2 Upaya Mitigasi Risiko oleh Lembaga Pembiayaan Non-Bank

Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seringkali menimbulkan kerugian signifikan, baik bagi kreditur maupun debitur, karena melemahkan kepastian hukum dalam perjanjian pembiayaan. Oleh sebab itu, lembaga pembiayaan non-bank

⁸ Wijayanto, A., Firdaus, S. U., & Hartanto, H. (2024, September). Strategi Penyelesaian Hutang: Hak Kreditur Konkuren dan Jaminan Aset Debitur. In Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum (pp. 148-163).

⁹ Liu, A. R. R., Suparto, S., & Wiyono, S. A. (2024). Penjualan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Hukum Jaminan. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(3).

¹⁰ Yonatan; Agustina, Rosa. (2022). The Feud of Nemo Plus Iuris Ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Habet and Nemo Dat Quad Non Habet (Nemo Dat Rule) Legal Principles Against The Legal Principle of Good Faith (Bona Fides) in Indonesian Courts. *Indon. L. Rev.*, 12, 101.

perlu menerapkan langkah-langkah mitigasi risiko yang komprehensif untuk mencegah terulangnya pembatalan APHT di masa mendatang. Langkah-langkah ini mencakup verifikasi yuridis, penerapan prinsip kehati-hatian, keterlibatan profesional notaris/PPAT, transparansi kepada konsumen, serta audit internal.

Pertama, verifikasi yuridis dan administratif menjadi langkah fundamental untuk memastikan keabsahan objek jaminan. Pemeriksaan menyeluruh harus dilakukan guna memastikan status kepemilikan tanah, apakah termasuk harta bersama, milik perseorangan, atau sudah diwariskan. Persetujuan pasangan atau ahli waris wajib diperoleh secara sah sebelum APHT ditandatangani. Banyak sengketa jaminan berawal dari kelalaian dalam pemeriksaan status hukum tanah, yang pada akhirnya mengakibatkan pembatalan APHT di pengadilan. Dengan demikian, verifikasi yuridis yang ketat berfungsi sebagai filter awal untuk mengurangi potensi sengketa¹¹.

Kedua, penerapan prinsip kehati-hatian (*prudent principle*) sangat penting. Lembaga pembiayaan tidak boleh hanya berorientasi pada aspek komersial, tetapi juga memastikan bahwa dokumen hukum yang mendasari perjanjian bebas dari cacat hukum. Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) harus dilaksanakan secara konsisten. Pengabaian prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dapat meningkatkan risiko kredit bermasalah serta memunculkan sengketa hukum terkait objek jaminan¹².

Ketiga, peran notaris/PPAT harus dijalankan secara profesional sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan PPAT dan Undang-Undang Hak Tanggungan. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa syarat formil dan materiil telah dipenuhi sebelum APHT ditandatangani. Kelalaian PPAT dapat berimplikasi pada cacat hukum APHT, sehingga mengurangi legitimasi perjanjian, serta integritas dan kehati-hatian PPAT menjadi faktor kunci dalam mencegah terjadinya sengketa hak tanggungan¹³.

Keempat, transparansi kepada konsumen harus dijaga. Berdasarkan POJK No. 1/POJK.07/2013, lembaga pembiayaan wajib memberikan informasi yang jelas, lengkap, dan tidak menyesatkan terkait syarat jaminan. Transparansi ini penting agar debitur memahami hak dan kewajibannya, sekaligus mencegah adanya keberatan atau penolakan dari pihak ketiga di kemudian hari. Sengketa kredit kerap dipicu oleh informasi yang tidak lengkap atau asimetris antara lembaga pembiayaan dan konsumen¹⁴.

Kelima, audit internal dan compliance perlu dibangun dalam sistem manajemen risiko lembaga pembiayaan. Audit legal internal dapat berfungsi sebagai mekanisme kontrol untuk memastikan bahwa setiap perjanjian kredit dan APHT sesuai dengan

¹¹ Erwiningsih, W. (2023). Enhancing Legal Certainty in Land Collateral: Bridging Regulatory Gaps, Mitigating Vulnerabilities, and Promoting Credit Access in Indonesia. *Croatian International Relations Review*, 29(93), 26-49.

¹² Ramadhani, R., & Yudhayana, S. W. (2025). Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Praktik Kredit Perbankan: Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Bank. *PENG: Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 2(2), 3407-3416.

¹³ Sevia, I., Purba, H., & Suprayitno, S. (2025). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik: Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

¹⁴ Hanum, N. (2024). Analisis Yuridis Atas Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Kredit Pt. Bank Aceh Syariah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1202 K/Pdt. Sus-BPSK/2022) (Doctoral dissertation, Magister Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

ketentuan hukum positif. Selain itu, unit kepatuhan (*compliance unit*) dapat melakukan evaluasi berkala terhadap implementasi peraturan perundang-undangan, sehingga risiko hukum dapat diminimalisir sejak awal¹⁵.

Dengan langkah-langkah mitigasi tersebut, lembaga pembiayaan non-bank dapat meningkatkan kualitas tata kelola hukum dan mengurangi risiko pembatalan APHT. Meskipun langkah ini menambah beban administratif, manfaat jangka panjang berupa kepastian hukum, perlindungan bagi kreditur, serta keadilan bagi debitur dan pihak ketiga jauh lebih besar. Oleh karena itu, implementasi mitigasi risiko ini tidak hanya bersifat preventif, tetapi juga strategis dalam menjaga stabilitas sektor pembiayaan.

3.3 Kesesuaian Pembatalan APHT dengan Asas Accessoir dan Prinsip Kepastian Hukum

Secara teori, APHT adalah perjanjian yang bersifat accessoir (tambahan), yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit). Artinya, jika perjanjian pokok sah, maka perjanjian accessoir juga harus sah, dan sebaliknya □. Dalam kasus ini, perjanjian kredit tetap dianggap sah, tetapi APHT batal karena cacat hukum (tidak ada persetujuan ahli waris). Putusan pengadilan menegaskan bahwa pembatalan APHT tidak serta-merta membatalkan perjanjian kredit. Hal ini sesuai dengan asas accessoir karena jaminan hanya mengikuti keberlakuan perjanjian pokok, namun bila syarat formil APHT tidak terpenuhi, maka jaminan bisa dibatalkan secara independen.

Terkait prinsip kepastian hukum, pembatalan APHT justru menimbulkan dilema. Di satu sisi, putusan tersebut memberikan kepastian bagi pihak ketiga yang haknya dilanggar. Namun di sisi lain, kepastian hukum bagi kreditur menjadi lemah karena hilangnya hak eksekusi atas objek jaminan. Dengan demikian, putusan ini memperlihatkan adanya ketegangan antara perlindungan hak pihak ketiga dan kepastian hukum bagi kreditur.

Walaupun APHT dibatalkan, kreditur tetap memiliki dasar hukum untuk menagih utangnya, termasuk prinsip jaminan umum, wanprestasi, klausula boetebeding, cessie dan subrogasi.¹⁶ Kreditur juga tetap memiliki beberapa jalur represif ketika debitur wanprestasi, termasuk somasi, gugatan wanprestasi, sita jaminan, actio pauliana, hingga PKPU.¹⁷ Agar pembatalan APHT tidak terjadi di kemudian hari, lembaga pembiayaan non-bank perlu melakukan verifikasi status objek jaminan, due diligence, klausula perlindungan tambahan, dual-track security, dan kepatuhan PPAT/Notaris.¹⁸

4. KESIMPULAN

Dari hasil analisis terhadap pertanyaan penelitian, dapat disimpulkan bahwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memiliki implikasi signifikan bagi posisi kreditur. Meskipun pembatalan APHT melemahkan posisi kreditur dengan hilangnya preferensi dan hak parate-eksekusi, hal ini tidak menghapus kewajiban debitur, sehingga kreditur tetap memiliki hak menagih piutang melalui eksekusi umum

¹⁵ Putri, D. S. (2024). Manajemen risiko hukum dalam mewujudkan kepatuhan terhadap regulasi pada perbankan syariah. *Maliki Interdisciplinary Journal*, 2(5), 1452-1460.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, 2014

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum*, 1987

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 1999

maupun instrumen litigasi lain seperti sita, injunksi, atau pauliana, serta titel eksekutorial tambahan jika tersedia. Dalam praktik lembaga pembiayaan non-bank, mitigasi risiko menjadi langkah krusial yang harus dilakukan melalui verifikasi hukum yang ketat, kepatuhan pada prosedur, serta keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ke depan, strategi mitigasi dapat dilakukan dengan membangun struktur ganda jaminan (HT dan Fidusia), penggunaan borgtocht atau corporate guarantee, penerapan klausul kontraktual yang kuat, disiplin dalam proses perfection termasuk persetujuan ahli waris atau pasangan, serta tata kelola hukum yang baik melalui audit legal dan dual-control. Dari segi asas hukum, pembatalan APHT sejalan dengan asas *accessoir*, namun menimbulkan dilema terkait kepastian hukum dalam praktik hukum jaminan di Indonesia. Persoalan kepastian hukum kreditur dapat diatasi dengan pemanfaatan toolkit eksekusi umum dan pengelolaan risiko kontraktual yang efektif, sehingga meskipun posisi kreditur melemah, hak dan perlindungannya tetap dapat dijamin secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad Saebani, Beni. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia, 2019.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Cet. 1. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2014.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia, 2003.
- Alyakin, Rahmat, dan Dakhi. *Metode Penelitian Administrasi Kesehatan Masyarakat*. Grobogan: Sarnu Untung, 2022.

Jurnal, Prosiding, Artikel Ilmiah, dan Disertasi

- Andayani, Zulfrida. "Peranan Balai Lelang Swasta pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet." *Jurnal Sainteks* 7, no. 3 (2020): 145-160.
- Dedek Manik, dan Arsin Lukman. "Akibat Hukum Pembatalan APHT dan Perlindungan Hukum terhadap Kreditur." *Jurnal Kertha Semaya* 11, no. 8 (2023): 1964-1978.
- Erwiningsih, W. "Enhancing Legal Certainty in Land Collateral: Bridging Regulatory Gaps, Mitigating Vulnerabilities, and Promoting Credit Access in Indonesia." *Croatian International Relations Review* 29, no. 93 (2023): 26-49.
- Hanum, N. *Analisis Yuridis Atas Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Kredit PT. Bank Aceh Syariah di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1202 K/Pdt. Sus-BPSK/2022)*. Doctoral dissertation, Magister Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, 2024.
- Liu, A. R. R., Suparto, S., dan Wiyono, S. A. "Penjualan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Debitur dalam Perjanjian Utang Piutang Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Hukum Jaminan." *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 3 (2024): 201-220.
- Pambudi, Laksana Yudha Putra. "Analisis Yuridis Pembatalan APHT yang Berpotensi Merugikan Kreditur." *Skripsi*, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), 2024.

- Putri, D. S. "Manajemen Risiko Hukum dalam Mewujudkan Kepatuhan terhadap Regulasi pada Perbankan Syariah." *Maliki Interdisciplinary Journal* 2, no. 5 (2024): 1452-1460.
- Ramadhani, R., dan S. W. Yudhayana. "Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Praktik Kredit Perbankan: Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Bank." *PENG: Jurnal Ekonomi dan Manajemen* 2, no. 2 (2025): 3407-3416.
- Sembiring, Sentosa. "Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan." *Gloria Juris* 7, no. 1 (2007): 45-60.
- Sevia, I., H. Purba, dan S. Suprayitno. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik: Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1120-1135.
- Wijayanto, A., S. U. Firdaus, dan H. Hartanto. "Strategi Penyelesaian Hutang: Hak Kreditur Konkuren dan Jaminan Aset Debitur." Dalam *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 148-163. September 2024.
- Yonatan, dan Rosa Agustina. "The Feud of Nemo Plus Iuris Ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Habet and Nemo Dat Quad Non Habet (Nemo Dat Rule) Legal Principles Against The Legal Principle of Good Faith (Bona Fides) in Indonesian Courts." *Indonesian Law Review* 12 (2022): 101-120.