

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
DALAM PENJAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

FIRA KATIN VRIASTESEA

NIM. 02011182126007

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

PALEMBANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : FIRA KATIN VRIASTESEA

NIM : 02011182126007

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJAMINAN
TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT TERHADAP PERJANJIAN
UTANG PIUTANG

Telah Diuji Dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 9 Mei 2025
Dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

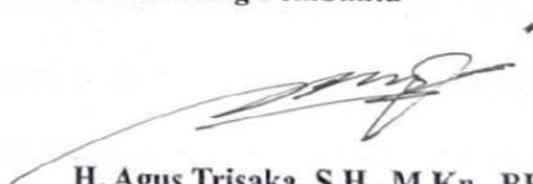
Disetujui oleh:

Pembimbing Utama



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu

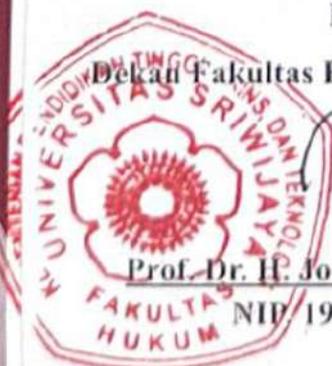


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP. 1671071608660007



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Fira Katin Vriastessa
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 07 November 2003
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan saya ini, maka Saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 15 Mei 2025

Penulis



Fira Katin Vriastessa

NIM. 02011182126007

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Let us live truly happily, without hatred. Amongst those who have hatred,
amongst humans who have hatred, let us live without hatred”*

- Dhammapada 197, The Chapter about Happiness -

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- 1. Kedua orangtuaku**
- 2. Keluargaku**
- 3. Para Dosen Pengajar**
- 4. Teman-temanku**
- 5. Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Sang Hyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa karena saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PENJAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG”. Adapun penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari bahwa terdapat banyak pihak yang telah turut serta dalam memberikan bantuan maupun dukungan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. dan Bapak Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP selaku akademisi pembimbing yang telah bersedia memberikan bimbingan beserta panduan bagi penulis dalam proses penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat kekurangan di dalamnya. Oleh karena itu, penulis memohon maaf atas kesalahan yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca.

Palembang, 15 Mei 2025

Penulis



Fira Katin Vriastessa

NIM. 02011182126007

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur kepada Sang Hyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya, penulisan skripsi ini dapat diselesaikan oleh Penulis. Pada penulisan skripsi ini penulis telah diberikan arahan, bimbingan, nasihat, dan saran dari berbagai pihak hingga terselesaikannya skripsi ini. Maka dari itu, penulis dengan tulus mengucapkan terima kasih kepada:

1. Sang Hyang Adi Buddha Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberikan berkatnya kepada Penulis;
2. Keluarga tercinta, yaitu kedua orang tua, beserta kedua kakak saya, dan keluarga besar lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah senantiasa memberikan doa, bantuan, dan dukungannya yang sangat berharga kepada penulis dari awal proses pembuatan skripsi hingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Bidang Akademik;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Bidang Umum dan Keuangan;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Bidang Kemahasiswaan dan Alumni;

7. Ibu Helena Primadianti Suhlistyaningrum, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing utama skripsi yang telah memberikan waktu dan kesempatan untuk memberikan bimbingan, ilmu, serta arahan dari awal penulisan skripsi ini yang sangat membantu bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Bapak Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku dosen pembimbing pembantu yang telah memberikan waktu dan kesempatan untuk memberikan bimbingan, ilmu, serta arahan dari awal penulisan skripsi ini yang sangat membantu bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
10. Bapak Dr. Akhmad Idris, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik yang telah senantiasa membimbing, membantu, dan memberikan nasihat kepada penulis dari awal perkuliahan dan penyusunan skripsi ini
11. Jajaran dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan waktu, ilmu, arahan, dan motivasinya yang bermanfaat bagi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah senantiasa membantu memberikan kemudahan dalam administrasi dan sarana serta prasarana perkuliahan;

13. Teman-teman terdekatku, Hervina Aprilia, Gebby Candra, Silvy Sylvestry Sutanto, dan lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis selama menempuh gelar sarjana hukum;
14. Ko Fernando, S.H., M.Kn., yang telah banyak memberikan waktu, bantuan, dan dukungannya kepada penulis selama pembuatan skripsi ini;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Teori.....	9
1. Teori Perjanjian	9
2. Teori Akibat Hukum.....	14
3. Teori Perlindungan Hukum	14
F. Metode Penelitian.....	15

1. Jenis Penelitian.....	15
2. Pendekatan Penelitian	16
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	17
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	17
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	18
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	18
G. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	22
1. Pengertian Perjanjian	22
2. Syarat Sah Perjanjian.....	25
3. Asas-Asas dalam Perjanjian	31
4. Cidera Janji (Wanprestasi).....	38
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	40
1. Pengertian dan Jenis-Jenis Jaminan.....	40
2. Jaminan Kebendaan	42
3. Asas-Asas dalam Hukum Jaminan	45
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan	46
1. Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan	46
2. Asas - Asas dalam Jaminan Hak Tanggungan	48
3. Subjek dan Objek Jaminan Hak Tanggungan.....	49

4. Prosedur Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan.....	50
5. Peralihan Jaminan Hak Tanggungan	52
6. Hapusnya Jaminan Hak Tanggungan	52
7. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.....	53
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	54
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Hak atas Tanah	54
2. Asas - Asas Pendaftaran Hak atas Tanah.....	55
3. Hak - Hak atas Tanah	57
BAB III PEMBAHASAN.....	64
A. Akibat Hukum Penjaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Utang Piutang Dikaitkan Dengan Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.....	64
1. Akibat Hukum Ditinjau dari Ketentuan Pasal 10 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat (4) UU Hak Tanggungan	66
2. Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa (SKTTS) dan Akibat Hukum terhadap Potensi Resiko bagi Kreditur	77
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Penjaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat Terhadap Perjanjian Utang Piutang Jika Debitur Wanprestasi.....	87
1. Perlindungan Preventif.....	87
2. Perlindungan Represif.....	102
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108

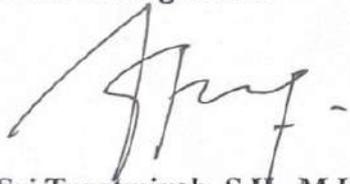
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA	111
LAMPIRAN.....	119

ABSTRAK

Banyaknya objek tanah yang belum didaftarkan hak atas tanahnya alias belum bersertipikat membawa beragam kemungkinan terhadap perbuatan hukum yang dapat dilakukan bagi objek tanah tersebut, seperti penjaminannya dalam perjanjian utang piutang. Penelitian ini mengkaji akibat hukum dan perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi pihak kreditur dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat terhadap perjanjian utang piutang. Penelitian ini bersifat normatif dan menggunakan studi kepustakaan dengan bahan hukum primer, sekunder, hingga tersier dan menggunakan pendekatan perundang-undangan serta pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan penjaminan tanah yang belum bersertipikat dimungkinkan apabila mengacu pada ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan. Namun, perlu diperhatikan apakah proses sertifikasi tanah tersebut akan berlangsung secara lancar atau sebaliknya karena akan membawa akibat hukum yang merugikan pihak kreditur dan beresiko dalam menerima prestasinya, termasuk eksekusi terhadap objek jaminan berupa tanah yang belum bersertipikat tersebut apabila debitur wanprestasi. Maka dari itu, dibutuhkan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur, baik secara preventif maupun perlindungan represif yang dapat melindungi pemenuhan hak dari kreditur itu sendiri. Saran bahwa perbankan harus sangat memperhatikan langkah-langkah preventif sebelum menyalurkan kredit kepada calon debitur dan perlunya pengkajian ulang terhadap ketentuan Pasal 10 ayat (3) jo. Pasal 15 ayat (4) UU Hak Tanggungan terkait jangka waktu berlakunya SKMHT yang relatif singkat.

Kata kunci: Hak tanggungan; Kreditur; Penjaminan tanah; Utang Piutang

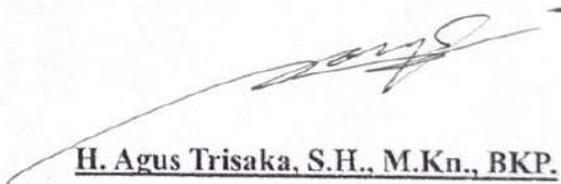
Pembimbing Utama



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.

NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

NIP. 1671071608660007

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.

NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan salah satu peristiwa hukum yang selalu timbul dalam kehidupan sehari-hari dan memberikan konsekuensi hukum yang mengikat para pihak di dalam suatu hubungan hukum. Menurut salah satu ahli hukum ternama, yaitu R. Soebekti dalam (Sriwidodo, 2021) menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Secara spesifik, perjanjian diatur dalam Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai Perikatan (*Van Verbintenissen*) pada Pasal 1313, yang berbunyi: “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Salah satu bentuk perjanjian yang dekat dengan kehidupan sehari-hari ialah perjanjian utang piutang sebagaimana dimaksud pada Pasal 1754 Kitab KUHPerdata, yang berbunyi: “*Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.*”

¹ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press, 2021, hlm. 104.

Di dalam setiap perjanjian terdapat “para pihak” yang melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Begitu juga halnya dalam perjanjian utang piutang, terdapat 2 (dua) pihak utama yaitu pihak yang memberikan pinjaman atau yang sering disebut memiliki piutang dan dinamakan sebagai Kreditor. Di sisi lain, pihak yang meminjam atau yang memiliki utang dinamakan sebagai Debitur dalam perjanjian utang piutang ini.

Kompleksitas kebutuhan manusia berkembang mengikuti perkembangan zaman. Meningkatnya hal tersebut menciptakan beragam kondisi finansial yang mempengaruhi kehidupan sehari-hari manusia. Beberapa akibatnya adalah terciptanya utang dan peristiwa dimana Debitur mengalami gagal bayar utang kepada Kreditor yang kemudian akan menimbulkan berbagai kondisi, salah satunya adalah timbulnya perjanjian tambahan (*accessoir*), yaitu perjanjian penjaminan dengan tujuan pelunasan utang sebagai perjanjian utama. Pemberian jaminan sebagai salah satu cara pelunasan utang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, begitu juga dengan benda yang sudah ada maupun akan ada dapat menjadi tanggungan bagi perikatan perseorangannya.

Perjanjian penjaminan terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu perjanjian penjaminan umum dan perjanjian penjaminan khusus. Jaminan umum merupakan jenis jaminan yang sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang, tanpa diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (Kreditor dan Debitur) yang berarti Kreditor memiliki hak *verhaal* atas segala benda yang

berada di bawah kepemilikan Debitur. Sementara, untuk jaminan khusus merupakan jaminan yang terbentuknya melalui perjanjian penjaminan secara khusus oleh para pihak (Kreditur dan Debitur) dimana jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik Debitur dan hanya ditujukan kepada kreditur tertentu (khusus).²

Terdapat 2 jenis benda yang dapat dijadikan objek dalam penjaminan yang bersifat khusus, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pembagian terhadap jenis benda ini akan membawa konsekuensi kepada jenis-jenis jaminan yang akan dipasangkan terhadap benda-benda tersebut. Sebagai contoh, terhadap jaminan atas benda bergerak seperti gadai dan fidusia. Di sisi lain, jaminan atas benda tidak bergerak adalah hak tanggungan, hipotik, dan *creditverband*.³

Salah satu objek jaminan yang paling populer ialah objek berupa tanah maupun bangunan di atasnya, yang pada umumnya dijamin dengan surat berharga berupa sertifikat kepemilikan atau yang sering disebut sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM). Penjaminan objek berupa tanah dapat dilakukan dengan mekanisme penjaminan benda tidak bergerak yang disebut Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT). Hak tanggungan merupakan suatu hak yang memberikan kepastian hukum bagi Kreditur melalui pemberian kewenangan

² M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak -Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Laksbang Yustitia, 2021, hlm. 11.

³ *Ibid.*, hlm. 14.

kepada Kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan berupa tanah dengan cara pelelangan.⁴ Mekanisme hak tanggungan merupakan salah satu jenis penjaminan yang memberikan rasa aman bagi Kreditur sebagai pihak yang berpiutang dikarenakan dalam hal terjadinya gagal bayar utang atau wanprestasi oleh Debitur, maka Kreditur dapat secara langsung mengambil seluruh maupun sebagian dari hasil lelang objek hak tanggungan guna pemenuhan hak nya dalam perjanjian utang piutang.

Objek hak tanggungan berupa berbagai jenis hak yang dapat menjadi tanggungan bagi suatu perikatan, dalam hal ini penjaminan yang dapat dilakukan melalui adanya sertipikat terhadap hak tersebut. Adapun berbagai bentuk hak tersebut ialah:

- a. Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
- b. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
- c. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
- d. Hak pakai atas hak milik negara (yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan).⁵

Pasal 5 ayat (1) UU HT menyebutkan bahwa suatu objek hak tanggungan tidak hanya dapat dibebani terhadap satu hak tanggungan. Namun, dengan tujuan penjaminan pelunasan lebih dari satu utang, maka suatu objek hak tanggungan bisa dibebani terhadap lebih dari satu hak tanggungan.

⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 98.

⁵ Agustia Tria (et.al), "Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 4 No. 2, 2019, hlm. 242.

Kemudian, dalam prosedur pemberian Hak Tanggungan juga memiliki beberapa persyaratan, seperti halnya pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bagi Debitur yang telah memiliki sertipikat tanah. Hal ini tidak menutup kemungkinan bagi Debitur yang belum memiliki Sertipikat tanah untuk melakukan penjaminan melalui mekanisme hak tanggungan. Debitur dapat menyerahkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kemudian akan diikuti dengan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (4) sebagai berikut: *“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.”*

Adanya sertipikat terhadap tanah tersebut merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah yang sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang meliputi beberapa rangkaian kegiatan dan diakhiri dengan adanya pemberian surat-surat tanda bukti hak yang sah, yang dalam hal ini disebut dengan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak yang sah atas tanah tersebut. Dengan adanya Sertipikat tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan, dapat dilihat dan diketahui dengan pasti siapa pemegang hak atas tanah. Jaminan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertipikat manakala

ada pihak lain yang mengajukan gugatan atau klaim kepemilikan hak atas tanah seseorang.⁶

Dalam praktiknya, berdasarkan data yang diperoleh dari media Kompas per tanggal 12 September 2024 bahwa terdapat sebanyak 2.6 juta objek tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁷ Tanah adat atau yang dimiliki secara turun temurun yang belum bersertipikat pada umumnya masih menggunakan Letter C, Petok D, maupun surat keterangan dari Kepala Desa dan lainnya dalam membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut. Hal ini keliru dikarenakan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), lebih tepatnya pada Pasal 19 mengenai “Pendaftaran Tanah”, terspesifik pada angka (1) dan (2) yang menyatakan bahwa secara serempak setiap hak-hak atas tanah harus didaftarkan demi mewujudkan suatu kepastian hukum, baik dalam bentuk pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan atas hak tersebut, serta pemberian surat-surat yang dapat menjadi tanda bukti hak sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Apabila suatu tanah belum memiliki sertipikat hak milik, maka tanah tersebut belum dapat dikatakan sebagai hak milik, melainkan hak pakai.⁸ Tanah sebagai salah satu aset yang berharga bisa dijadikan sebagai objek jaminan dalam perjanjian utang piutang.

⁶ Andy J. Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, Yogyakarta: LaksBang Justitita, 2020, hlm. 104.

⁷ Suhaela Bahfein dan Hilda, 2024, *Masih Ada 2.6 Juta Tanah yang Belum Terdaftar*. <https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/12/190000221/masih-ada-2-6-juta-bidang-tanah-yang-belum-terdaftar>, diakses: 10 Oktober 2024.

⁸ Albert, “Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik atas Tanah yang Belum Memiliki Sertipikat Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. V No. 2, 2016, hlm. 47.

Namun, dalam hal belum adanya bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah, yaitu sertipikat hak milik secara tidak langsung membuktikan bahwa status kepemilikan atas tanah belum tercatat secara administratif atas nama pemberi jaminan, yaitu Debitur. Hal ini menimbulkan urgensi dibutuhkannya perlindungan hukum bagi posisi Kreditur dikarenakan penjaminan tanah yang belum bersertipikat akan berpotensi merugikan para pihak dalam perjanjian di masa depan karena tidak dapat memberikan perlindungan hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut serta dapat mempersulit posisi Kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut jika Debitur ingkar janji (wanprestasi).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum penjaminan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian utang piutang dikaitkan dengan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Kreditur dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat terhadap perjanjian utang piutang jika Debitur wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk menganalisis akibat hukum penjaminan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian utang piutang dikaitkan dengan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi Kreditur dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat terhadap perjanjian utang piutang jika Debitur wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang berupa manfaat teoritis dan praktis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini bertujuan untuk menambah pengetahuan bagi pembaca terkait akibat hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditur dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat terhadap perjanjian utang piutang.
- b. Penelitian ini dapat menjadi referensi untuk penulisan ilmiah di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

- a. Kepada Masyarakat

Penelitian ini ditujukan agar masyarakat yang berada pada posisi sebagai Debitur dan Kreditur yang terikat pada perjanjian utang piutang

agar lebih berhati-hati dan bijak dalam memberikan maupun menerima jaminan terhadap perjanjian utang piutang.

b. Kepada Lembaga Perbankan

Penelitian ini ditujukan agar lembaga perbankan yang berposisi sebagai Kreditur memahami kedudukannya sebagai penerima hak tanggungan atas objek berupa tanah yang belum bersertipikat dan memberikan tindakan antisipatif jika Debitur wanprestasi.

c. Kepada Pemerintah

Penelitian ini ditujukan agar Pemerintah melalui kantor-kantor pertanahan agar lebih memerhatikan dan mendukung tanah-tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya (belum bersertipikat) untuk segera didaftarkan kepemilikannya di kantor pertanahan, salah satunya dengan menghimbau masyarakat dan memberikan sistem pendaftaran tanah yang sederhana dan efisien.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Teori perjanjian dalam Buku III KUHPerdara berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbintenits*), yang memiliki arti lebih luas dibandingkan kata perjanjian. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan bahwa perikatan tercipta akibat adanya suatu persetujuan atau dikarenakan Undang-Undang. Disebutkan sebagai persetujuan karena terapat dua belah pihak yang setuju dan bersepakat untuk melakukan sesuatu. Perjanjian atau persetujuan itu

sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: “Persetujuan adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerdara ini ternyata terdapat beberapa kekurangan sehingga mendapatkan kritik dari beberapa para sarjana hukum.

R. Setiawan selaku pakar hukum memberikan pendapat bahwa Pasal 1313 KUHPerdara memiliki beberapa kekurangan. Menurutnya Pasal tersebut hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, sehingga dapat dikatakan pasal ini kurang lengkap, kata mengikatkan diri dianggap mempunyai kesan seolah perjanjian tersebut hanya sepihak, dimana secara umum perjanjian akan melibatkan dua orang atau lebih. Kelemahan lainnya pasal ini hanya menyebutkan perbuatan saja sehingga menimbulkan arti yang sangat luas dan kurang spesifik.⁹ Sehubungan dengan adanya kelemahan itu, R. Setiawan memberikan pendapatnya mengenai perlunya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu:

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan kata “saling mengaitkan diri”, dengan demikian rumusan Pasal 1313 KUHPerdara menjadi perjanjian adalah suatu

⁹ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan* dalam Moses Nathanael, “Akibat Hukum dari Perjanjian yang Dibuat dengan Tanggal Mundur”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6 No. 1, 2023, hlm. 2870.

perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengaitkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁰

Berdasarkan pengertian ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang melahirkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih dan menimbulkan ikatan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang lainnya atas suatu prestasi.

Akibat terdapatnya kelemahan-kelemahan dari KUHPerdara mengenai perjanjian ini, beberapa ahli hukum memberikan pendapat dan mencoba untuk merumuskan definisi perjanjian agar menjadi lebih lengkap guna mengurangi kelemahan-kelemahan ini. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan memberikan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi atau perjanjian.¹¹

Perjanjian meliputi tiga unsur yaitu sebagai berikut :

- a. Esensialia, yaitu unsur yang harus ada pada suatu perjanjian
- b. Naturalia, yaitu unsur yang diatur dalam Undang-Undang

¹⁰ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern* dalam Tiodor, Patricia Caroline (et.al), "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan", *Jurnal Krisna Law*, Vol. 5 No. 1, 2023, hlm. 31.

¹¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* dalam Ramadhanny, *Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Utang*, 2016, hlm. 19.

- c. Aksidentalita, yaitu unsur yang akan ada mengikat para pihak jika pihak memperjanjikannya.

Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian tercantum dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata diantaranya:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan rincian ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata di atas, terdapat syarat subjektif dan syarat objektif, yaitu:

- a. Syarat Subjektif:

Syarat subjektif dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terdapat pada poin nomor (1) dan (2), yaitu mengenai kesepakatan dan kecakapan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

- b. Syarat Objektif:

Syarat objektif dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terdapat pada poin nomor (3) dan (4), yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam terciptanya suatu perjanjian, tidak lepas dari suatu prestasi dan pemenuhan akan prestasi tersebut. Oleh karenanya, dapat timbul suatu perjanjian baru yang lahir dari perjanjian pokok, yang disebut dengan

Perjanjian Tambahan (*Accessoir*). Perjanjian *Accessoir* ini merupakan suatu perjanjian yang bersifat sebagai “tambahan” dan memiliki relasi dengan perjanjian pokoknya.¹² Oleh karena itu, terhadap adanya relasi antara perjanjian pokok dengan perjanjian tambahannya, maka hal tersebut berpengaruh pula terhadap gugurnya perjanjian tambahan yang mengikuti gugurnya perjanjian pokoknya.

Adapun kaitan antara teori perjanjian dengan penelitian ini adalah terdapatnya dua jenis perjanjian yang akan dibahas lebih lanjut, yaitu mengenai perjanjian pokok, dalam hal ini perjanjian utang piutang yang melibatkan para pihak, yaitu Debitur dan Kreditur yang di dalamnya menimbulkan prestasi untuk memberikan sesuatu, sesuai dalam Pasal 1234 KUHPerdara, bentuk-bentuk prestasi antara lain untuk memberikan sesuatu, yaitu pemberian pelunasan utang oleh Debitur kepada Kreditur. Dalam pelaksanaan pemenuhan utang oleh Debitur seringkali dikaitkan dengan salah satu cara yaitu penjaminan. Penjaminan merupakan salah satu bentuk perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir dan memiliki keterikatan dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang. Adapun perjanjian penjaminan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah penjaminan terhadap benda tidak bergerak, yaitu tanah yang dijaminan dengan menggunakan mekanisme hak tanggungan.

¹² M. Ulil Azam (et.al), “Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 184/Pdt.G/2013/PN.SMG antara CV. Putra Melawan Bank Bukopin.Tbk)”, *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6 No. 2, 2017, hlm. 3.

2. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum sebagaimana didefinisikan oleh R. Soeroso dalam *Pengantar Ilmu Hukum* (hlm. 295), bahwa akibat hukum merupakan akibat dari suatu tindakan yang dilakukan guna menerima akibat yang dikehendaki pelaku, sehingga dapat diartikan bahwa akibat hukum merupakan hasil dari suatu tindakan hukum. Adapun wujud dari berbagai akibat hukum, yaitu:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.¹³

3. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum diungkapkan oleh seorang ahli bernama Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁴ Selanjutnya, disebutkan bahwa terdapat 2 jenis perlindungan hukum, yaitu secara preventif dan represif.

- a. Perlindungan preventif adalah suatu bentuk perlindungan dimana rakyat dalam hal ini diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya

¹³ Nafiatul Munawaroh, 2024, *Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>, diakses: 11 Oktober 2024.

¹⁴ Tim Hukum Online. *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*. 2022. <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>, diakses pada: 10 September 2024.

sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.

- b. Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

Adapun kaitan antara teori perlindungan hukum dengan penelitian ini adalah perlindungan hukum menjadi kajian utama dalam penelitian ini, yang ditujukan kepada subjek utama yaitu Kreditur yang berpotensi dirugikan dalam perjanjian penjaminan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian utang piutang.

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. E. Saifullah Wiradipradja dalam *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum* mendefinisikan Penelitian hukum normatif sebagai jenis penelitian yang menitikberatkan pada substansi apa yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau disebut sebagai hukum positif sebagai objek kajiannya.¹⁵

¹⁵ E.Saefullah Wiradipradja, *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*. Bandung: Kemi Media, 2015, hlm. 5 dalam Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media, 2024, hlm. 27.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini mengkaji lebih lanjut peraturan perundang-undangan serta berbagai regulasi lainnya sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam suatu rumusan permasalahan dalam penelitian.¹⁶ Dalam penelitian ini, terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang dapat dikaji, terutama ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam KUHPerdara dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual berkaitan erat dengan pandangan dan doktrin yang berkembang dalam hukum guna mencari jawaban atas permasalahan dalam penelitian.¹⁷ Dalam pendekatan konseptual ini akan dilakukan dengan cara meninjau berbagai asas hukum, kaidah hukum, doktrin hukum, sistem hukum dan berbagai konsep yuridis lainnya untuk dapat memahami dan menjelaskan suatu fenomena hukum.¹⁸

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 93 dalam Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media, 2024, hlm. 119.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 120.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 195.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun kajian pustaka dalam penelitian ini bersumber pada:

1. Bahan Hukum Primer, berupa:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan Hukum Sekunder, berupa:

Buku, jurnal, doktrin, hasil penelitian hukum, dan kamus hukum yang berkaitan dengan penelitian.¹⁹
3. Bahan Hukum Tersier, berupa:

Artikel internet, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, ensiklopedia umum, dan lainnya yang berfungsi menjelaskan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa studi kepustakaan (*bibliography study*) yang dilakukan dengan cara pengumpulan berbagai jenis sumber hukum yang

¹⁹ Bambang waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 32.

dipublikasikan secara luas, seperti peraturan perundang-undangan, produk hukum pengadilan (yurisprudensi), buku, jurnal ilmiah, makalah, serta bahan hukum lainnya yang relevan dengan penelitian ini.²⁰

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian skripsi ini akan menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan dengan menggunakan metode analisis bahan hukum secara deskriptif kualitatif. Menurut Sugiyono, bahwa teknik analisis deskriptif kualitatif ialah suatu metode penelitian yang digunakan dalam meneliti pada kondisi objek yang alamiah dan analisis bahan hukumnya bersifat kualitatif dan lebih menekankan makna dibandingkan generalisasi dan bentuk analisis secara deskriptif kualitatif ini akan memberikan gambaran dan penjelasan secara rinci terkait permasalahan yang diteliti.²¹ Teknik analisis ini dilakukan tanpa menggunakan kesimpulan berdasarkan statistik, dengan demikian, analisis dalam penelitian hukum normatif ini secara kualitatif melibatkan penguraian, penafsiran, penilaian, dan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memecahkan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian. Hasil analisis tersebut kemudian diuraikan secara rinci untuk memberikan pemahaman mendalam terhadap masalah yang dibahas.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan dalam skripsi ini dilakukan dengan metode deduktif, dimana dalam suatu pola pikir yang dilandaskan kepada suatu fakta

²⁰ *Ibid.*, hlm. 129.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016 dalam Anonim. Repository STIE PGRI Dewantara Jombang, 2021. <https://repository.stiedewantara.ac.id/2633/12/12.%20BAB%203.pdf>, Diakses: 16 Oktober 2024.

yang bersifat umum, kemudian akan ditarik sebuah kesimpulan pada suatu fakta yang bersifat khusus.²² Hasil penelitian dalam skripsi ini berupa proposisi umum yang kemudian akan dihubungkan dengan permasalahan untuk memperoleh kesimpulan yang bersifat lebih khusus dalam menjawab permasalahan yang terdapat di dalam skripsi ini.

²² Amirudin dan Zainul Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 25.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan penelitian ini terbagi ke dalam empat bab yang terdiri dari berbagai sub-bab sebagai pembahasan yang lebih rinci, adapun uraian keempat bab tersebut sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisikan gambaran umum mengenai penelitian yang akan dilakukan, dan terdiri dari berbagai sub-bab, seperti Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memberikan uraian pembahasan yang lebih rinci mengenai berbagai objek dalam penelitian ini yang ditinjau dari berbagai sumber kepustakaan. Bab ini akan membahas mengenai Perjanjian, Akibat hukum, Penjaminan terkhusus pada Hak Tanggungan, Sertifikasi tanah, dan Perlindungan Hukum terhadap Kreditur jika Debitur wanprestasi.

BAB III: PEMBAHASAN

Bab ini membahas dan menjawab sebagaimana terdapat di dalam rumusan masalah, yaitu mengenai akibat hukum penjaminan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian utang piutang dan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap penjaminan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian utang piutang jika Debitur wanprestasi.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini akan memberikan kesimpulan dan saran sesuai dengan permasalahan pada penelitian ini sehingga dapat memenuhi tujuan dan manfaat penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amirudin dan Zainul Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Andy J. Hartanto, 2020, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz
- Bahsan.,2008, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Grafindo Raja Persada
- Bambang waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika
- Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Cet. 1, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: PT.Rineka Cipta
- H. P. Panggabean, 2012, *Praktik Standar Contract dalam Perjanjian Kredit*, Bandung: PT.Alumni
- Hartono Hadisoeperto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Edisi I, Jogjakarta: Liberty
- Hasim Purba, 2022, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cet.4, Jakarta: Kencana Prenada
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- John Salindeho, 1994, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Cet. I, Jakarta: Sinar Grafika
- Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press

M. Khoidin, 2021, *Hukum Jaminan (Hak -Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Yogyakarta: Laksbang Yustitia

Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafik

Sentosa Sembiring, 2008, *Hukum Perbankan*. Cet. 2, Bandung: Mandar Maju

Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Cet.22, Jakarta: Intermedia

Wiwik Sri Widiarty, 2024, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Publika Global Media

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara No. 2043.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara No. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara No. 3790.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara No. 3632.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara No. 59 Tahun 1997.

JURNAL

Aid Pramudya Husein (et.al), 2023, “Analisis Yuridis Penerapan Pasal 1320 KUHPPerdata Terhadap Sistem Ijon pada Petani Cengkeh di Desa Kaidundu Sebagai Kearifan Lokal”, *Jurnal Mahasiswa Kreatif*, Vol. 1, No. 3.

Agustia Tria (et.al), 2019, “Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan”. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 4, No. 2.

Ahmad Rosidi, 2019, “Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak

- Atas Tanah”, *Jurnal Ilmiah Rinjani, Universitas Gunung Rinjani, Vol. 7, No. 1.*
- Albert, 2016, “Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik atas Tanah yang Belum Memiliki Sertipikat Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Lex Crimen, Vol. V, No. 2.*
- Alexsander Reynaldi Koli (et.al), 2023, “Efektivitas Peran BPN Dalam Pendaftaran Tanah Yang Kemudian Menimbulkan Persoalan Sertipikat Ganda (Studi Kasus Di Kantor Bpn Kota Kupang)”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial, Vol. 1, No. 3.*
- Anthony Adiputra S., 2023, “Perlindungan Hukum Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Berupa Penjualan Obyek Hak Tanggungan”, *UNES Law Review, Vol. 5, Issue. 4.*
- Dedi Harianto, 2016, “Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya dalam Kontrak Baku antara Konsumen dengan Pelaku Usaha”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. II, No. 2.*
- Deviana Yuanitasari dan Hazar Kusmayanti, 2020, “Pengembangan Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Asas Iktikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual”, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Vol. 3, No. 2.*
- Dhira Utari Umar, 2020, “Penerapan Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Privatum, Vol. XIII, No. 1.*
- Dina Catur Ayu Ningtyas, 2023, “Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya dalam Hukum Agraria yang Didasari UUPA”, *Jurnal Penelitian Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Vol. 3, No. 1.*
- Dwi Atmoko, 2022, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Suatu Perjanjian Baku”, *Jurnal Binamulia Hukum Volume 11, Nomor 1.*
- Dwiyana Pramita Putri (et.al), 2024, “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Letter C”, *Jurnal UNES Law Review, Vol. 6, No. 4.*
- Febri Atikawati Wiseno Putri, 2023, “Perspektif Agunan Kredit Tertentu Yang Diikat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Kreditur”, *Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora Vol.2, No.9.*
- Galih Kurnia Sakti dan Ana Silviana, 2024, “Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas Droit de suite Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”, *Jurnal Notarius, Vol. 17, No. 1.*

- Ginati Ayuningtyas dan M. Najib Imanullah, 2017, "Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Di Pd. Bpr Bank Klaten", *Jurnal Repertorium Vol. IV, No. 1*.
- Hariyanto dan Nurmala Putri, 2022, "Analisis Yuridis Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris", *Jurnal Hukum Legalitas, Vol. 14, No. 1*.
- Helena Albright Sitompul, 2023, "Permasalahan Sengketa Kepemilikan dengan Alas Hak Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKT) Serta Akibat Bagi Pemegangnya", *Jurnal UNES Law Review, Vol. 6, No. 2*.
- Heru Wardoyo, 2024, "Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewenangan dalam Penerbitan Sertipikat Tanah di Indonesia", *Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 7, No. 1*.
- Ida Bagus Kade Wahyu Sudhyatmika dan Putu Gede Arya Sumertha Yasa, 2021, "Pengaturan Hak Guna Usaha Terhadap Lahan Perkebunan di Indonesia", *Jurnal Kertha Desa, Vol. 8 No. 10*.
- Juli Asril, 2020, "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah", *Jurnal JIMEA, Vol. 4, No. 2*.
- Kadek Julia Mahadewi, 2019, "Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia", *Jurnal Gema Keadilan, Vol. 6, Edisi. II*.
- Kristiane Paendong dan Herts Taunaumang, 2022, "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata", *Jurnal Lex Privatum*.
- Lely Yuliana, 2022, "Keabsahan Addendum yang Dibuat oleh Para Pihak Di Bawah Tangan Akibat Terjadinya Wanprestasi Akta Perjanjian Kerjasama yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang*.
- Lily Elvira, 2023, "Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan yang Dibuat di Hadapan Kepala Desa/Lurah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)", *Jurnal UNES Law Review, Vol. 6, No. 2*.
- Lyra Wijaya (et.al), 2024, "Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Tanah yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan", *Jurnal Ikamakum, Vol 4, No 1*.

- Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Vol. 1, No. 1.*
- Mirza Mar’Ali (et.al), 2022, “Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan”, *Jurnal Padjajaran Law Review Volume 10, Nomor 1.*
- Moses Nathanael, 2023, “Akibat Hukum dari Perjanjian yang Dibuat dengan Tanggung Mundur”, *Jurnal Unes Law Review, Vol. 6 No. 1.*
- M. Daffa Rizky Pradana (et.al), 2023, “Pertanggungjawaban Perdata Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Perorangan”, *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra, Vol. 1, No. 2.*
- M. Dzikirullah H. Noho (et.al), 2023, “Pengaktualisasian Itikad Baik Dalam Mencapai Hukum Kontrak Yang Progresif Di Indonesia”, *Jurnal Progressive Law and Society (PLS), Volume 1, Issue 2.*
- M. Ricky Rivai (et.al), 2024, “Kekuatan Hukum Alas Hak Atas Tanah SK Gubernur Nomor 5/HM/LR/1968 Pada Masyarakat Kelompok Tani Di Atas Areal PT. Perkebunan Nusantara II”, *Jurnal Media Akademik (JMA), Vol.2, No.1.*
- M.S. Alfarisi (et.al), 2023, “Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)”, *Jurnal Hukum Legalitas, Vol. 15, No. 1.*
- M. Ulil Azam (et.al), 2017, “Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No. 184/Pdt.G/2013/PN.SMG antara CV. Putra Melawan Bank Bukopin.Tbk)”, *Diponegoro Law Journal, Vol. 6, No. 2.*
- Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, 2015, “Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang”, *Jurnal Sosial Humaniora, Vol. 8, No. 1.*
- Nizam Zakka Arrizal dan Siska Diana Sari, 2022, “Surat Keterangan Tanah: Keabsahan, Penggunaan Dan Kelemahan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Jurisprudencia, Vol. 5 No. 2.*
- Patricia Caroline Tiodor, (et.al), 2023, “Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan”, *Jurnal Krisna Law, Vol. 5 No. 1.*
- Purwanto, “Efektifitas Penerapan Alternative Dispute Resolution (Adr) Pada Penyelesaian Sengketa Bisnis Asuransi Di Indonesia”, *Jurnal Risalah Hukum, Edisi Nomor 1*

- Ramadhanny, 2016, "Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dan Utang", *Jurnal Universitas Islam Indonesia*.
- Rengga Kusuma Putra (et.al), 2024, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi", *Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 7, No. 6*.
- Sekha Anggita Maulidina (et.al), 2024, "Kebijakan Relokasi Terhadap Status Tanah Masyarakat Pasca Gempa Bumi di Kabupaten Cianjur", *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains Vol. 03, No. 03*.
- Shofi Nur Fajriana Kusuma, 2019, "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik", *Jurnal Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum, Vol. 18, No. 1*.
- Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu (et.al), 2023, "Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung", *Jurnal Ilmu Hukum Perfecto, Vol. 1 No. 2*.
- Stefano Junio Muaja, 2019, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Atas Dibatalkan Sertipikat Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Et Societatis Vol. VII, No. 9*.
- Stephanie Nathania Maramis (et.al), 2023, "Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook", *Jurnal Lex Privatum, Vol. XI, No. 4*.
- Syahrul Anwar (et.al), 2022, "Analisa Yuridis Terhadap Kedudukan Tanah yang Belum Memiliki Sertipikat Objek Hak Tanggungan", *Jurnal Yurijaya Ilmiah Hukum*.
- Tarmudi dan Alex, 2022, "Aspek Hukum Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Berkala Ius Facti Fakultas Hukum Universitas Bung Karno, Vol. 1, No. 2*.
- Taufiq El Rahman (et.al), 2011, "Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing", *Jurnal Mimbar Hukum, Vol. 23, No. 3*.
- Tri Minarti, 2023, "Penetapan Terhadap Batas Usia Dewasa Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", *Jurnal Perahu (Penerangan Hukum), Vol. 11, No. 1*.
- Trisa Mardeta Putri (et.al), 2020, "Implementasi Objek Jaminan Kredit", *Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 2*.
- Vita Febriyanti (et.al), 2020, "Tinjauan Hukum Terhadap Konsumen yang Melakukan Wanprestasi Pembelian Kredit Secara In-House", *Jurnal Judiciary Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya, Vol. 9, No. 1*.

Wulanmas Anna P. G (et.al), 2024, “Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum”, *Jurnal Amanna Gappa*, Vol. 32 No. 1.

Yunanto, 2019, “Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian”, *Jurnal Law, Development & Justice Review Fakultas Hukum Undip*, Vol. 2.

Zennia Almaida dan Moch. Najib Imanullah, 2021, “Perlindungan Hukum Preventif dan Represif bagi Pengguna Uang Elektronik dalam Melakukan Transaksi Tol Non Tunai”, *Privat Law Vol. 9 No. 1*.

SKRIPSI DAN TESIS

Anonim. Repository STIE PGRI Dewantara Jombang, 2021. <https://repository.stiedewantara.ac.id/2633/12/12.%20BAB%203.pdf>, Diakses: 16 Oktober 2024.

Aprilia Silvi Suciana, 2023, Analisis Yuridis Putusan Lepas oleh Hakim dalam Tindak Pidana Pencucian Uang, Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Fernando, 2023, “Pencantuman Klausula Kuasa Menjual Objek Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit Pembelian Satuan Rumah Susun Ditinjau dari Sudut Asas Keseimbangan”, *Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya*.

Gentur Cahyo Setiono, 2018, “Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan”, *Jurnal Fakultas Hukum Kadiri*.

ARTIKEL

Anonim, 2021, *Pentingnya Surat Tanah Bebas Sengketa dan Contohnya*, <https://digitaldesa.id/artikel/pentingnya-surat-tanah-bebas-sengketa-dan-contohnya>, Diakses: 14 April 2025.

Chaira Machmudya Salsabila, 2021, *Klausul Alokasi Risiko dalam Kontrak Dagang*, <https://selarasgroup.com/klausul-alokasi-risiko-dalam-kontrak-dagang/>, diakses: 17 April 2025.

Muhdany Yusuf L. dan Hilda B. Alexander, 2022, *Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap? Ini Tahapannya*, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/04/133000621/bagaimana-proses-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-ini-tahapannya>, diakses: 14 Maret 2025.

- Muslihah Ananda Putri Pratiwi, 2023, *Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa*, <https://perqara.com/blog/surat-keterangan-tanah-tidak-sengketa/>, diakses: 14 April 2025.
- Nafiatul Munawaroh, 2024, *Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>, Diakses: 11 Oktober 2024.
- Novita Indah Sari, *Penentuan Usia Dewasa Atau Cakap Hukum Menurut Peraturan Perundang-Undangan*, 2023, Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, <https://pdb-lawfirm.id/penentuan-usia-dewasa-atau-cakap-hukum-menurut-peraturan-perundang-undangan/>, diakses: 11 Februari 2025.
- Suhaeila Bahfein dan Hilda, 2024, *Masih Ada 2.6 Juta Tanah yang Belum Terdaftar*, <https://www.kompas.com/properti/read/2024/09/12/190000221/masih-ada-2-6-juta-bidang-tanah-yang-belum-terdaftar>, Diakses: 10 Oktober 2024.
- Tim Hukum Online, 2022, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>, Diakses: 10 September 2024.