

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Kasus Pemalsuan Sertifikat Hak Milik oleh Debitur (Studi Bank Mega Cabang Ujung Batu)

¹**Intan Rahmadina**

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Email: 12120722292@students.uin-suska.ac.id

²**Lovelly Dwina Dahen**

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Email: wina.dahen@gmail.com

³**Maghfirah**

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Email: maghfirah.ngan@gmail.com

**Corresponding Author*

Email: 12120722292@students.uin-suska.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam kasus pemalsuan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dilakukan oleh debitur, dengan studi kasus di Bank Mega Cabang Ujung Batu. Permasalahan ini penting karena penggunaan jaminan palsu tidak hanya merugikan pihak bank secara finansial, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik pemberian kredit. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur serta bagaimana pertanggungjawaban hukum debitur yang menggunakan SHM palsu sebagai jaminan kredit. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan studi kasus. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi langsung di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit sekaligus menyerahkan jaminan yang tidak sah. Dari sisi hukum perdata, perbuatan ini melanggar ketentuan KUHPerdata sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Sementara dari sisi pidana, tindakan tersebut termasuk dalam pemalsuan dokumen yang dapat dikenai sanksi sesuai KUHP. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam kasus ini dilakukan melalui dua cara, yaitu preventif dan represif. Secara preventif, bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses analisis kredit, meskipun masih terdapat kelemahan dalam verifikasi dokumen. Secara represif, langkah yang dilakukan antara lain penghentian pencairan kredit, pelaporan ke pihak berwajib, serta pengajuan gugatan untuk pembatalan perjanjian

dan tuntutan ganti rugi. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi kreditur masih cenderung bersifat reaktif setelah masalah terjadi. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan sistem verifikasi dan kerja sama antar lembaga seperti bank, BPN, dan notaris/PPAT agar kasus serupa dapat dicegah di masa mendatang

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Kreditur, Pemalsuan Sertifikat, Wanprestasi, Bank Mega*

A. Pendahuluan

Pembangunan nasional bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Indonesia. Salah satu pendukung pembangunan tersebut adalah pembangunan ekonomi melalui sektor perbankan. Bank memiliki peran penting dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat untuk kebutuhan usaha maupun kebutuhan lainnya. Dalam pemberian kredit, bank biasanya meminta jaminan sebagai bentuk perlindungan apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya. Jaminan tersebut dapat berupa tanah, rumah, kendaraan, atau harta benda lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1131 BW yang menjelaskan bahwa seluruh harta milik debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat menjadi jaminan bagi pelunasan utang [Pamungkas, 2021: 97-115]. Oleh karena itu, bank harus berhati-hati dalam memberikan kredit agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan pihak bank [Rachmadi, 2008: 9-10].

Dalam praktiknya, Sertifikat Hak Milik (SHM) sering dijadikan jaminan karena memiliki kekuatan hukum yang jelas dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, pemberian kredit juga memiliki risiko, salah satunya adalah pemalsuan SHM oleh debitur. Pemalsuan tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan sertifikat palsu atau memanipulasi data sertifikat asli. Akibatnya, bank dapat mengalami kerugian karena jaminan yang digunakan ternyata tidak sah [Fuady, 2002: 75]. Kondisi ini membuat kreditur mengalami kesulitan karena selain debitur melakukan wanprestasi, jaminan yang seharusnya dapat dieksekusi juga tidak dapat digunakan. Dalam hukum perdata, jaminan memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur, sehingga apabila jaminan tersebut palsu maka hak kreditur menjadi hilang [Subekti, 2004: 78]. Selain itu, permasalahan ini juga berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan dokumen yang merugikan pihak bank [Yahya, 2015: 255].

Kasus seperti ini juga terjadi di Bank Mega Cabang Ujung Batu. Berdasarkan informasi awal, terdapat debitur yang mengajukan kredit menggunakan SHM palsu sehingga ketika kredit macet dan bank ingin mengeksekusi jaminan, diketahui bahwa sertifikat tersebut tidak terdaftar secara sah di BPN. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan, debitur mengaku menggunakan SHM palsu karena membutuhkan tambahan modal usaha, sedangkan pihak kreditur menyatakan kurang teliti dalam memeriksa jaminan yang diberikan debitur [Wawancara dengan debitur dan kreditur, 20 September 2025]. Permasalahan ini menunjukkan masih adanya kelemahan dalam sistem verifikasi dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk meneliti perlindungan hukum bagi kreditur dalam kasus pemalsuan Sertifikat Hak Milik oleh debitur di Bank Mega Cabang Ujung Batu, baik dari aspek hukum perdata, pidana, perbankan, maupun agraria.

B. Tinjauan Pustaka

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam kasus pemalsuan dokumen jaminan, khususnya yang berkaitan dengan sertifikat hak milik. Penelitian yang dilakukan oleh Rina Marlina melalui skripsinya yang berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Hal*

Sertifikat Jaminan Ternyata Palsu (2020) menekankan pentingnya perlindungan hukum terhadap kreditur ketika dokumen jaminan yang digunakan ternyata palsu. Penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian penulis karena sama-sama membahas kerugian yang dialami kreditur akibat penggunaan dokumen palsu. Namun, penelitian tersebut masih bersifat umum dan belum secara khusus menyoroti kasus pada lembaga perbankan tertentu, terutama yang berkaitan dengan Bank Mega Cabang Ujung Batu.

Selanjutnya, penelitian Dedi Santosa dalam tesisnya yang berjudul *Akibat Hukum Terhadap Kreditur Jika Jaminan Kredit Berupa Sertifikat Tanah Ternyata Dipalsukan* (2019) lebih menitikberatkan pada akibat hukum yang timbul dari pemalsuan tersebut, baik dari aspek perdata maupun pidana. Penelitian ini memiliki relevansi dengan penelitian penulis karena sama-sama membahas kerugian kreditur, tetapi fokus utamanya lebih pada konsekuensi hukum dibandingkan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh lembaga perbankan maupun negara. Selain itu, Lestari Widya dalam skripsinya yang berjudul *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Mengandung Pemalsuan Data Sertifikat* (2021) menjelaskan bahwa peran notaris sebagai pejabat umum memiliki pengaruh penting dalam mencegah terjadinya pemalsuan atau kelalaian dalam memeriksa keaslian dokumen.

Meskipun penelitian tersebut tidak secara langsung membahas perlindungan hukum terhadap kreditur, keterkaitannya cukup erat karena notaris merupakan bagian penting dalam proses perjanjian kredit yang menggunakan jaminan berupa sertifikat tanah. Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam memeriksa keabsahan dokumen turut memberikan perlindungan secara tidak langsung kepada kreditur.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Hendra Susanto melalui artikel jurnal berjudul *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia yang Tidak Sah* (2022) juga memberikan kontribusi terhadap penguatan teori perlindungan hukum bagi kreditur. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis terletak pada penggunaan pendekatan normatif dan empiris dalam menganalisis posisi hukum kreditur ketika jaminan bermasalah. Namun, objek penelitian yang dikaji berupa jaminan fidusia, bukan sertifikat hak milik, serta tidak secara khusus membahas pemalsuan dokumen.

Sementara itu, penelitian M. Arifin yang berjudul *Upaya Hukum Kreditur atas Jaminan Sertifikat Tanah yang Dipalsukan oleh Debitur dalam Perjanjian Kredit* (2022) merupakan penelitian yang paling relevan dengan penelitian ini. Penelitian tersebut membahas upaya hukum yang dapat ditempuh kreditur ketika debitur dengan sengaja menyerahkan sertifikat palsu sebagai jaminan kredit. Persamaan keduanya terlihat dari objek penelitian dan pendekatan hukum yang digunakan, yakni hukum perdata dan pidana. Akan tetapi, penelitian tersebut belum secara spesifik menyebutkan institusi perbankan maupun lokasi kejadian tertentu, sedangkan penelitian penulis berfokus pada studi kasus konkret yang terjadi di Bank Mega Cabang Ujung Batu. Berdasarkan kelima penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembahasan mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kasus pemalsuan dokumen jaminan telah banyak dilakukan. Namun demikian, belum terdapat penelitian yang secara khusus mengangkat kasus pemalsuan Sertifikat Hak Milik oleh debitur dalam konteks lokal, khususnya pada Bank Mega Cabang Ujung Batu. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki unsur kebaruan dari segi lokasi penelitian, subjek yang diteliti, serta penggunaan pendekatan studi kasus nyata (*case study*) yang belum dijangkau oleh penelitian-penelitian sebelumnya.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan studi kasus yang bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pemalsuan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh debitur di Bank Mega Cabang Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Data penelitian diperoleh dari data primer melalui wawancara langsung dengan pihak bank dan debitur yang terkait kasus, serta data sekunder berupa dokumen dan literatur pendukung. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif melalui tahapan pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai permasalahan hukum yang diteliti.

D. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya negara dalam memberikan pengakuan dan jaminan terhadap hak-hak setiap subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, melalui aturan hukum tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan ini diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat tindakan melawan hukum, baik yang dilakukan oleh individu, badan hukum, maupun negara. Menurut Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum berasal dari aliran hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Aliran ini menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan, bersifat universal dan abadi, serta tidak dapat dipisahkan dari moral [Rahardjo, 2000: 53].

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum agar tercipta ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat [Setiono, 2004: 3]. Sedangkan Muchsin menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu melalui penyesuaian nilai dan kaidah dalam kehidupan sosial guna menciptakan ketertiban antar sesama manusia [Muchsin, 2003: 14]. Philipus M. Hadjon juga menjelaskan bahwa perlindungan hukum berkaitan dengan perlindungan harkat dan martabat manusia serta hak asasi manusia dari tindakan sewenang-wenang pihak lain maupun negara [Hadjon, 2002: 25].

Perlindungan hukum tidak hanya berupa aturan tertulis, tetapi juga pelaksanaannya melalui lembaga peradilan dan aparat penegak hukum. Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum harus mampu memberikan rasa keadilan dan keamanan bagi masyarakat. Selain itu, C.S.T Kansil menyebutkan bahwa perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun mental. Perlindungan hukum juga berkaitan erat dengan keadilan, karena tujuan hukum pada dasarnya adalah mencapai keadilan sebagaimana dikemukakan oleh Soedirman Kartohadiprodo.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subjek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah gambaran khusus dari fungsi hukum itu sendiri, yang didasarkan pada gagasan bahwa hukum memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, keuntungan, dan kedamaian. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya pelanggaran atau sengketa hukum. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya pelanggaran dengan menetapkan norma-norma hukum dan prosedur yang jelas. Misalnya, dalam konteks kredit bank, bank wajib melakukan due diligence atau pemeriksaan keabsahan dokumen agunan seperti sertifikat hak milik (SHM) [Rahardjo, 2000: 60]. Peraturan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga memberikan pedoman teknis dalam rangka prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang harus diikuti oleh bank dalam pemberian kredit, sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi bank selaku kreditur.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum, dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dan memulihkan hak yang telah dilanggar. Dalam konteks hubungan perdata antara kreditur dan debitur, perlindungan hukum represif dapat berupa:

- 1) Gugatan wanprestasi jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian kredit;
- 2) Gugatan pembatalan perjanjian apabila perjanjian kredit dibuat atas dasar penipuan atau pemalsuan;
- 3) Pengaduan pidana atas tindak pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP, yang mengatur tentang pemalsuan surat dengan ancaman pidana paling lama enam tahun.

Berdasarkan penjelasan di atas, perlindungan hukum dapat didefinisikan sebagai segala bentuk upaya untuk menjaga martabat dan harkat manusia serta pengakuan hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada aturan yang berlaku seperti undang-undang yakni menggunakan perlindungan hukum secara preventif.

2. Teori Pertanggungjawaban

Teori pertanggungjawaban (liability theory) merupakan konsep dasar dalam hukum yang menjelaskan sejauh mana seseorang dapat dimintai tanggung jawab atas suatu perbuatan, baik karena melakukan kesalahan, kelalaian, maupun tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam hukum atau perjanjian. Dalam konteks hubungan hukum antara kreditur dan debitur, pertanggungjawaban muncul akibat adanya perikatan yang mengharuskan debitur memenuhi prestasi tertentu sebagaimana disepakati. Apabila debitur tidak melaksanakan prestasi tersebut atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, maka timbul kewajiban baginya untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Pertanggungjawaban dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi dua bentuk utama, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan wanprestasi dan pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum (PMH). Pertanggungjawaban berdasarkan wanprestasi timbul ketika debitur tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat melaksanakan kewajiban tersebut. Menurut Subekti, wanprestasi adalah “suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian.” [Subekti, 2005: 45]. Oleh karena itu, ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya atau memberikan

jaminan yang tidak sah, seperti menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) palsu, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi.

Selain wanprestasi, pertanggungjawaban juga dapat timbul dari perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Pemalsuan dokumen jaminan, seperti SHM, merupakan tindakan yang secara jelas memenuhi unsur PMH karena melanggar ketentuan hukum, menimbulkan kerugian, serta dilakukan oleh pihak yang dapat dipertanggungjawabkan. Mariam Darus Badruzaman menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup tindakan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga tindakan yang melanggar kepatutan dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat [Darus, 2005: 27].

Lebih jauh, dalam teori pertanggungjawaban ditegaskan bahwa subjek hukum yang melakukan tindakan melawan hukum dapat dikenai pertanggungjawaban perdata untuk mengganti kerugian, serta pertanggungjawaban pidana apabila unsur-unsur tindak pidana terpenuhi. Dalam konteks perbankan, debitur yang memberikan jaminan berupa SHM palsu tidak hanya wanprestasi terhadap perjanjian kredit, tetapi juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas tindakan pemalsuan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Munir Fuady menyatakan bahwa pertanggungjawaban hukum merupakan “konsekuensi yang secara objektif harus diterima oleh pelaku sebagai akibat dari perbuatannya yang melanggar hukum atau perjanjian” [Fuady, 2014: 56].

Dengan demikian, teori pertanggungjawaban memberikan dasar konseptual bahwa setiap pihak yang melakukan pelanggaran, baik terhadap perjanjian maupun ketentuan hukum, harus menanggung akibat hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi, membayar ganti rugi, pengembalian jaminan, atau bahkan menghadapi sanksi pidana. Pada kasus pemalsuan SHM sebagai jaminan kredit, debitur bertanggung jawab secara perdata karena wanprestasi dan secara pidana karena melakukan pemalsuan dokumen, sehingga pertanggungjawaban hukum diterapkan secara komprehensif sesuai jenis pelanggaran yang dilakukan.

3. Kredit

Berdasarkan asal mulanya, Kredit berasal dari bahasa Yunani “credere” yang berarti kepercayaan. Kredit diberikan atas dasar kepercayaan, artinya prestasi yang diberikan dan diyakini akan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati bersama [Veithzal, 2007: 438]. Kredit dapat dipersamakan dengan penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian kredit.

Kasmir menjelaskan “Perbankan konvensional, kredit diperuntukkan bagi siapapun yang memiliki kemampuan untuk melunasi pinjaman kredit, karena bank konvensional tidak peduli bagaimanapun keadaan debitur maupun nasabahnya, yang terpenting bagi pihak bank adalah modalnya kembali dan ditambah keuntungan berupa bunga kredit yang telah dibebankan kepada nasabahnya sebagai penutup operasional” [Kasmir, 2002: 23]

Berdasarkan Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka (11) tentang Perbankan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Disamping itu berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya di sebut UU Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Pemberian kredit membantu masyarakat semakin berkembang khususnya pada sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha kecil, dan akan menciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat [Mulyati, 2016]. Dalam pemberian kredit, terdapat beberapa unsur terkait yang terkandung didalamnya. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit, adalah sebagai berikut:

- a. Kepercayaan. Kepercayaan adalah suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang di berikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa mendatang.
- b. Kesepakatan. Kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit dapat dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Jangka waktu. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah di sepakati.
- d. Risiko. Semakin panjang waktu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya.
- e. Balas jasa. Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga.

Tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengembangkan tugas sebagai agent of development, adalah sebagai berikut:

- a. Turut mengsucceskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin kebutuhan masyarakat.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Prinsip-prinsip yang harus dilaksanakan oleh suatu bank dalam rangka mempertimbangkan dalam pemberian kredit antara lain yaitu prinsip 5C (*character, capacity, capital, condition of economy dan collateral*) dan prinsip 7P (*personality,*

party purpose, prosfect, payment, profitability, protection) [Simorangkir, 2000: 102].

4. Debitur dan Kreditur

Dalam hukum perdata Indonesia, istilah "debitur" berasal dari kata "debitus" dalam bahasa Latin yang berarti "sesuatu yang terutang". Debitur adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kreditur berdasarkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Dengan demikian, debitur adalah subjek hukum yang memiliki kewajiban hukum berdasarkan perikatan kepada pihak lain. Secara umum, debitur adalah pihak baik individu, badan usaha, maupun organisasi yang memperoleh pinjaman atau fasilitas pembiayaan dari kreditur dan memiliki kewajiban untuk membayar kembali utang tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dalam hubungan keperdataan, debitur memiliki posisi penting karena kelalaian atau wanprestasi debitur dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu, hukum memberikan perangkat aturan untuk memastikan agar debitur melaksanakan kewajibannya dengan tepat. Dalam praktik perbankan, debitur adalah pihak yang menerima pinjaman dari bank dengan kewajiban untuk mengembalikannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati [Hermansyah, 2014: 102]. Perjanjian kredit merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh pihak bank sebagai kreditur dan disetujui oleh calon debitur sebagai syarat pencairan dana kredit. Walaupun perjanjian tersebut bersifat sepihak dalam bentuk, namun secara hukum tetap memerlukan persetujuan kedua belah pihak agar sah.

Debitur, dalam konteks ini, tidak hanya berkewajiban untuk membayar kembali pinjaman, tetapi juga berkewajiban untuk memberikan jaminan atau agunan guna menjamin kepastian hukum dan kepastian pelunasan kredit [Zainal, 2017: 76]. Kedudukan debitur tidak setara dengan kreditur dalam hal penyusunan perjanjian, tetapi setara dalam hak dan kewajiban apabila perjanjian telah disepakati.

Debitur termasuk subjek hukum yang terikat dengan asas-asas perjanjian dalam hukum perdata. Dalam KUHPerdata, terdapat beberapa asas penting, antara lain asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan asas *pacta sunt servanda*. Ketika debitur melakukan wanprestasi, Pasal 1243 KUHPerdata mengatur bahwa debitur wajib mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Dalam teori keadilan menurut Aristoteles, terdapat dua bentuk keadilan: distributif dan korektif. Debitur yang melanggar perjanjian secara tidak jujur dapat dikatakan melanggar keadilan korektif, yakni keadilan yang mengatur koreksi atas kerugian antara dua pihak. Pemikiran John Rawls tentang keadilan juga dapat dijadikan acuan, di mana prinsip kesetaraan dalam hak dan kebebasan berlaku juga dalam konteks relasi debitur dan kreditur [John, 2001: 302]. Dalam praktiknya, banyak debitur yang tidak memahami tanggung jawab moral atas perikatan yang disepakati.

Hak dan kewajiban debitur secara umum diatur dalam perjanjian kredit dan hukum perdata.

Hak-hak debitur antara lain:

- a. Menerima dana kredit sesuai jumlah yang disepakati.
- b. Memperoleh informasi yang jelas dan benar mengenai perjanjian kredit.
- c. Mendapat perlakuan adil dari kreditur.
- d. Menuntut kreditur apabila terjadi wanprestasi dari pihak kreditur.

Sedangkan:

- a. Mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu dan bunga yang ditentukan.
- b. Menyerahkan jaminan/agunan sesuai kesepakatan.
- c. Tidak menyalahgunakan dana pinjaman untuk hal yang bertentangan dengan perjanjian.
- d. Menanggung risiko apabila terjadi keterlambatan atau gagal bayar [Fuady, 2013: 138]

Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut sangat tergantung pada itikad baik dari kedua belah pihak. Debitur yang tidak menjalankan kewajibannya dengan benar dapat dikategorikan melakukan wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata. Dalam hal ini, kreditur berhak menuntut ganti rugi dan bahkan mengeksekusi agunan.

Selain dari perspektif hukum normatif, debitur juga dapat dipahami dari perspektif sosiologis. Faktor-faktor seperti ekonomi, pendidikan, dan budaya mempengaruhi pola perilaku debitur [Rahardjo, 2000: 87]. Dalam masyarakat agraris misalnya, pinjaman digunakan bukan untuk kegiatan produktif tetapi konsumtif, sehingga menyebabkan kredit macet. Pemahaman hukum yang rendah juga menyebabkan banyak debitur tidak menyadari risiko hukum jika terjadi wanprestasi.

Sementara dari perspektif yuridis, hukum menekankan perlunya perlindungan terhadap kreditur melalui instrumen hukum seperti jaminan fidusia, hipotek, dan hak tanggungan, yang semuanya bertujuan untuk mengamankan pelunasan utang debitur [Yahya, 2015: 60].

Kreditur adalah pihak yang mempunyai piutang karena memberikan pinjaman atau fasilitas kredit kepada pihak lain (debitur) dengan harapan memperoleh kembali pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks hukum perdata, kreditur dapat berupa perorangan maupun badan hukum yang mempunyai hak menagih atas suatu prestasi dari debitur. KUH Perdata secara tegas mengatur hubungan hukum ini melalui Pasal 1233 yang menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Kreditur memiliki kedudukan penting dalam perjanjian utang-piutang, karena haknya adalah menerima pembayaran atas pinjaman yang telah diberikan. Hak ini melekat pada harta kekayaan debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menegaskan bahwa “*segala barang-barang si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.*”

kreditur memiliki sejumlah hak, antara lain:

- a. hak untuk menerima pembayaran utang sesuai dengan perjanjian,
- b. hak untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap piutangnya,

c. hak untuk mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi

Namun, di sisi lain kreditur juga memiliki kewajiban, yaitu memberikan pinjaman atau fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan perjanjian, serta menghormati hak-hak debitur dalam proses penagihan [Yahya, 2012: 214]. Kedudukan kreditur dalam hukum perdata sangat erat kaitannya dengan asas keseimbangan dalam perjanjian. Kreditur diberikan hak-hak tertentu untuk menjamin kepastian hukum, namun tidak boleh bertindak sewenang-wenang terhadap debitur. Misalnya, dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, kreditur memiliki kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan yang bersifat *droit de preference* (hak didahulukan) dan *droit de suite* (hak mengikuti objek jaminan di tangan siapapun ia berada).

5. Jaminan dan Surat Hak Milik (SHM)

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 [Gatot, 75]. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan [Darus, 2005: 12].

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat 11 yang berbunyi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

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 menaksir barang-barang yang digunakannya diatas harga yang sesungguhnya.

Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah. jika likuiditas/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah lembaga keuangan [Veithzal, 2008: 666].

Tujuan utama dari adanya jaminan adalah untuk memberikan rasa aman bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi oleh debitur. Dengan adanya jaminan, kreditur memiliki sarana hukum untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus menunggu proses perdata yang panjang. Jaminan juga mendorong debitur untuk beritikad baik dan bertanggung jawab atas kewajiban utangnya. Menurut R. Setiawan, jaminan tidak hanya berfungsi sebagai alat perlindungan hukum bagi kreditur, tetapi juga sebagai alat untuk meningkatkan kredibilitas debitur di mata lembaga keuangan.

Pada dasarnya sumber hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu sumber hukum materiil dan sumber hukum formal. Sumber hukum materiil ini

merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandang keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, dan keadaan geografis. Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan dengan bentuk atau cara yang menyebabkan peraturan hukum formal berlaku. Contoh dari sumber hukum formal adalah undang-undang, perjanjian antar negara, yurisprudensi, dan kebiasaan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang jaminan terdapat dalam buku II yaitu tentang gadai dan hipotek kapal laut. Gadai diatur dalam pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdata dan hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai 1232 KUHPerdata.

KUH Dagang diatur dalam staatsblad 1847 Nomor 23. KUHD terdiri atas 2 buku, yang pertama tentang dagang pada umumnya dan buku dua tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dalam pelayaran. Pasal-pasal yang erat kaitan dengan jaminan adalah pasal-pasal yang berkaitan dengan hipotek kapal laut. Pasal-pasal yang mengatur hipotek kapal laut adalah pasal 314 sampai dengan pasal 316 KUHD.

Ketentuan-ketentuan yang erat kaitannya dengan jaminan adalah Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang”. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia pasal 1 ayat 2 “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.”

Kegunaan jaminan adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil [Usman, 2003: 286].
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang, baik perorangan maupun badan hukum tertentu, yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat dan penuh di antara jenis sertifikat tanah lainnya di Indonesia. SHM diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

(BPN) dan berfungsi sebagai alat bukti otentik atas kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

SHM mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum agraria Indonesia. Sebagai tanda bukti hak, SHM merupakan alat pembuktian yang kuat di pengadilan jika terjadi sengketa kepemilikan [Urip, 2012: 156]. Namun demikian, SHM tidak bersifat mutlak karena masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya menegaskan bahwa meskipun SHM merupakan bukti otentik kepemilikan, namun jika terbukti ada kesalahan prosedural atau pemalsuan dokumen dalam penerbitannya, maka sertifikat dapat dibatalkan demi hukum [Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1234 K/Pdt/2017].

6. Bank Mega

Bank Mega merupakan salah satu lembaga perbankan nasional yang beroperasi di Indonesia dan termasuk dalam kelompok usaha CT Corp yang dimiliki oleh Chairul Tanjung. Bank ini awalnya berdiri pada tahun 1969 dengan nama PT Bank Karman yang berkedudukan di Surabaya. Selanjutnya, pada tahun 1992, nama tersebut berubah menjadi PT Bank Mega. Setelah melalui proses akuisisi oleh CT Corp, Bank Mega semakin berkembang menjadi salah satu bank swasta nasional yang memiliki jaringan luas di seluruh Indonesia. Bank Mega memiliki visi “Menjadi Kebanggaan Bangsa” dengan misi memberikan pelayanan terbaik bagi nasabah, menciptakan nilai tambah bagi pemegang saham, serta berkontribusi positif bagi pembangunan nasional. Filosofi pelayanan Bank Mega yang dikenal dengan slogan “Mega Tujuan Anda” menekankan pada orientasi kepuasan nasabah.

Bank Mega berperan penting dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional melalui fungsi intermediasi, yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan kemudian menyalurkannya dalam bentuk kredit. Selain itu, Bank Mega juga berkontribusi dalam memperluas akses layanan keuangan melalui digitalisasi perbankan, seperti layanan mobile banking, internet banking, dan kerja sama dengan berbagai mitra bisnis.

Sebagai bank swasta yang sehat, Bank Mega memiliki tingkat permodalan yang kuat dan rasio keuangan yang terjaga, sehingga tetap eksis dalam menghadapi tantangan globalisasi sektor perbankan. Kontribusinya bukan hanya terbatas pada sektor keuangan, melainkan juga pada aspek sosial melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (corporate social responsibility/CSR) yang berorientasi pada pendidikan, kesehatan, dan lingkungan [Otoritas Jasa Keuangan, 2022: 45].

Bank Mega Cabang Ujung Batu merupakan salah satu unit operasional Bank Mega yang terletak di Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Keberadaan cabang ini menjadi bagian penting dari strategi ekspansi Bank Mega dalam menjangkau masyarakat di daerah-daerah yang memiliki potensi ekonomi berkembang, khususnya sektor perdagangan, perkebunan, serta usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) [Bank Mega Cabang Ujung Batu, 2022].

7. Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Kasus Pemalsuan Sertifikat Hak Milik oleh Debitur

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan aspek penting dalam kegiatan perkreditan, karena kreditur (dalam hal ini bank) menanggung risiko kehilangan dana apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam kasus pemalsuan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan kredit, posisi hukum kreditur menjadi sangat lemah karena objek jaminan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.

Oleh sebab itu, bank sebagai kreditur memerlukan perlindungan hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, sesuai dengan prinsip hukum perdata dan hukum perbankan. Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran sebelum sengketa muncul [Hadjon, 2002: 2].

Dalam praktik di Bank Mega Cabang Ujung Batu, bentuk perlindungan preventif dilakukan melalui analisis kredit dan pemeriksaan dokumen jaminan sebelum pencairan kredit dilakukan. Akan tetapi, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis, proses verifikasi terhadap keaslian SHM belum dilakukan secara maksimal karena pihak bank tidak melakukan pengecekan langsung kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya, SHM palsu yang digunakan debitur tidak terdeteksi pada tahap awal pemberian kredit.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan didapati bahwasanya Bank Mega Cabang Ujung Batu belum menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) secara sepenuhnya, seperti tidak melakukan verifikasi kembali SHM kepada pihak yang berwenang (BPN) sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa: “Bank wajib menjalankan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya.” Penerapan prinsip ini diwujudkan melalui prosedur analisis 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy) sebagai dasar penilaian kelayakan debitur. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a. Character (Watak). Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak orang-orang yang akan diberikan kredit pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan sosial standingnya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.
- b. Capacity (Kemampuan) Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam memberikan kredit yang disalurkan.
- c. Capital (Modal). Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.
- d. Collateral (Agunan). Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga

jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

- e. Condition. Penilaian tentang bidang usaha yang akan dibiayai, terutama prospek kondisinya dimasa datang apakah memiliki kondisi cerah atau tidak, sehingga kemungkinan pembiayaan itu akan macet apabila diberikan sangat kecil. Prinsip 5C sebenarnya bertujuan untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dan memberikan perlindungan hukum preventif kepada bank sebagai kreditur. Akan tetapi, dalam kasus ini prinsip collateral belum diterapkan secara optimal karena pihak bank tidak melakukan verifikasi langsung ke BPN terhadap keaslian SHM yang dijadikan jaminan.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan pihak kreditur, diketahui bahwa prosedur pencairan pinjaman diawali dengan analisis mendalam terhadap calon debitur. Pihak kreditur menerapkan prinsip 5C sebagai standar penilaian utama untuk memastikan kelayakan debitur sebelum pinjaman tersebut diputuskan untuk dicairkan.

Pihak kreditur memutuskan untuk menyetujui pencairan pinjaman setelah melakukan evaluasi mendalam terhadap profil dan reputasi bisnis debitur yang dinilai sangat baik serta terpercaya. Berdasarkan hasil audit catatan keuangan, bank tidak menemukan adanya kejanggalan, yang memperkuat keyakinan bahwa debitur memiliki kapasitas untuk memenuhi kesanggupan pembayaran cicilan setiap bulannya. Selain faktor integritas individu, aspek keamanan pinjaman telah terpenuhi melalui penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah diverifikasi keasliannya sebagai jaminan yang sah. Lebih lanjut, analisis terhadap prospek dan kondisi bidang usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang positif, sehingga meminimalisir risiko terjadinya kredit macet di masa mendatang.

Pihak kreditur sudah melakukan penilaian 5C dengan perinsip kehati-hatiannya, yang akhirnya kreditur mendapatkan pencairan dana pinjaman yang akan debitur cicil perbulannya selama jangka waktu 5 tahun. Debitur melakukan kewajibannya dalam mencicil pinjaman tersebut selama 3 tahun tanpa adanya tunggakan. Kasus ini bermula setelah debitur melakukan wanprestasi terhadap pembayaran pada tahun keempat karena debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya.

Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit atau wanprestasi, yang disebabkan oleh ketidakmampuan kapasitas ekonomi (capacity) untuk melunasi pinjaman. Menindaklanjuti kondisi tersebut, pihak kreditur berupaya melakukan identifikasi untuk mengurangi resiko kerugian yang timbul melalui proses eksekusi agunan melalui lelang di KPKNL. Namun, dalam proses verifikasi, ditemukan kendala hukum yang mendasar, yakni adanya sertifikat ganda atas satu objek tanah yang sama.

Dalam kasus ini, walaupun bank telah melakukan pemeriksaan administratif, pemalsuan sertifikat oleh debitur berinisial F.H. berhasil lolos karena dokumen duplikat tersebut menyerupai dokumen asli yang seolah-olah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat pertama tercatat secara sah di BPN Kabupaten Kampar, sementara sertifikat kedua juga tercatat secara legal di BPN Kabupaten Rokan Hulu.

Kondisi ini diduga terjadi akibat dampak dari pemekaran wilayah administratif, di mana sistem transisi data antar kantor pertanahan tidak berjalan secara sinkron. Hal yang membuat situasi ini semakin kompleks adalah fakta bahwa sertifikat induk tersebut ternyata tidak ditarik dari peredaran, melainkan berada dalam penguasaan pihak ketiga, yaitu bank pengkreditan lain. Debitur tersebut secara sengaja menggunakan celah administratif ini untuk menjaminkan satu objek properti pada dua lembaga keuangan yang berbeda.

Keberadaan dua sertifikat sah yang beredar di dua bank berbeda ini menciptakan ketidakpastian hukum yang serius, terutama dalam hal hak preferensi kreditur. Praktik penjaminan ganda (*double pledging*) ini menyebabkan proses pelaksanaan jaminan terhambat karena objek lelang tidak dalam kondisi bersih dan jelas. Kasus ini menunjukkan adanya kelemahan dalam prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking*) dan pengawasan administrasi pertanahan, yang pada akhirnya merugikan bank sebagai kreditur ketika harus menghadapi sengketa kepemilikan dokumen asli di lapangan [Sumiyati, 2019]. Oleh karena itu untuk memperkuat perlindungan hukum preventif, maka bank seharusnya:

- a. Melakukan verifikasi langsung ke BPN mengenai keaslian sertifikat tanah sebelum pencairan kredit
- b. Memastikan jaminan dalam status bebas sengketa dan tidak diblokir
- c. Mewajibkan notaris/PPAT melakukan pengecekan sertifikat secara resmi di Kantor Pertanahan
- d. Meningkatkan pengawasan terhadap pihak internal yang menangani proses kredit.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak kreditur bahwa pihak Bank Mega Cabang Ujung Batu menyatakan bahwa permasalahan ini bermula dari kelalaian administratif pihak Kantor Pertanahan (BPN) yang tidak menarik atau menahan Sertifikat Hak Milik (SHM) induk saat dilakukan proses pemecahan sertifikat. Kondisi tersebut menyebabkan munculnya dua sertifikat asli atas objek yang sama, yang kemudian disalahgunakan oleh debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit di dua bank berbeda, salah satunya di Bank Mega Cabang Ujung Batu. Ketika debitur mengalami wanprestasi, Bank Mega menghadapi kendala dalam melakukan proses eksekusi lelang akibat adanya status sertifikat ganda tersebut. Untuk menyelesaikan sengketa ini, Bank Mega menempuh jalur musyawarah mufakat dengan melibatkan pihak bank kreditur lainnya serta BPN sebagai mediator. Berdasarkan hasil mediasi tersebut, pihak BPN secara resmi menetapkan bahwa SHM yang dikuasai oleh Bank Mega dinyatakan sebagai dokumen yang sah dan berkekuatan hukum untuk digunakan dalam proses pelelangan. Keputusan ini memberikan kepastian hukum bagi Bank Mega untuk melanjutkan tahapan eksekusi jaminan guna pemulihan kredit [Wawancara dengan Bapak Eko Adrianto, Pada tanggal 20 September 2025]

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam kasus ini meliputi:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum berupa penggunaan SHM palsu.
- b. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh debitur.
- c. Adanya kerugian yang dialami oleh pihak bank.
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan debitur dengan kerugian yang timbul.

Bank Mega akhirnya mengambil langkah-langkah hukum dan administratif yang tegas dalam menangani kasus pemalsuan sertifikat oleh debitur. Tindakan penghentian pencairan lanjutan merupakan bentuk upaya preventif agar kerugian tidak semakin besar, sedangkan pelaporan kepada pihak kepolisian menunjukkan langkah represif sebagai bagian dari penegakan hukum pidana.

Dalam aspek hukum perdata, debitur dapat dikategorikan melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran kredit sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Menurut Subekti, wanprestasi adalah keadaan di mana debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan.

Selain wanprestasi, tindakan debitur juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan penggunaan SHM palsu telah menimbulkan kerugian bagi pihak bank sebagai kreditur.

Berdasarkan analisis penulis, penggunaan SHM palsu tidak hanya melanggar isi perjanjian kredit, tetapi juga melanggar asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Debitur seharusnya melaksanakan isi perjanjian dengan jujur dan tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain.

Selain itu, pengajuan gugatan perdata untuk membatalkan perjanjian kredit menunjukkan bahwa pihak bank juga menempuh jalur perlindungan hukum secara keperdataan guna mengembalikan posisi hukum sebagaimana mestinya. Upaya penagihan terhadap debitur merupakan langkah akhir dalam proses penyelesaian, agar hak-hak kreditur tetap dapat terpenuhi.

Langkah-langkah tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum preventif agar kerugian akibat jaminan palsu dapat diminimalkan. Jika upaya preventif gagal dan pemalsuan tetap terjadi, maka bank dapat beralih ke perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau kerugian, dengan tujuan mengembalikan hak-hak yang dilanggar serta menegakkan keadilan. Dalam kasus Bank Mega Cabang Ujung Batu, perlindungan hukum represif dilakukan melalui beberapa langkah hukum, yaitu:

- a. Penghentian pencairan dana lanjutan untuk mencegah kerugian yang lebih besar
- b. Pelaporan ke pihak kepolisian sebagai tindak lanjut atas unsur pidana dalam kasus pemalsuan dokumen (Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat)
- c. Gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian kredit dan menuntut ganti rugi
- d. Penagihan terhadap debitur berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Tindakan debitur yang menggunakan SHM palsu termasuk wanprestasi, sesuai Pasal 1243 KUHPerdata, karena debitur telah ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243]. Selain itu, perbuatan tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, karena menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Dengan demikian, Bank Mega berhak menuntut ganti

rugi baik secara materil (kerugian dana kredit) maupun immateril (reputasi dan kepercayaan publik).

Selain pasal-pasal dalam KUHPerduta, perlindungan hukum bagi kreditur diperkuat oleh beberapa ketentuan antara lain:

a. Pasal 1131 KUHPerduta:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.”

b. Pasal 1132 KUHPerduta:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur, masing-masing menurut bagiannya, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan dasar hukum bagi bank untuk memperoleh hak preferen atas jaminan tanah. Namun, dalam kasus ini karena jaminan berupa sertifikat palsu, maka hak tanggungan tidak pernah lahir secara hukum (batal demi hukum). Jalan hukum yang tersedia hanyalah menempuh gugatan perduta untuk pembatalan perjanjian kredit dan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kreditur, langkah-langkah yang dilakukan oleh bank sudah sesuai dengan asas kehati-hatian dan prinsip perlindungan hukum represif. Namun, dari sisi efektivitas, terdapat kelemahan pada tahap preventif, terutama dalam proses verifikasi dokumen jaminan ke BPN yang seharusnya dilakukan sebelum pencairan kredit [Wawancara dengan Bapak Eko Adrianto, Pada tanggal 20 September 2025]

Dalam konteks ini, sistem hukum di Indonesia masih memberikan perlindungan yang bersifat reaktif, yaitu baru setelah kerugian terjadi. Diperlukan sinergi antara lembaga perbankan, BPN, dan notaris/PPAT melalui sistem pengecekan sertifikat secara elektronik untuk mencegah pemalsuan dokumen pertanahan.

Dari perspektif teori keadilan menurut Aristoteles, keadilan distributif menuntut agar setiap orang memperoleh haknya secara proporsional. Dalam hal ini, bank sebagai kreditur beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum yang memadai agar tidak dirugikan oleh perbuatan debitur yang beritikad buruk.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kasus pemalsuan SHM di Bank Mega Cabang Ujung Batu belum berjalan secara optimal. Meskipun secara normatif telah terdapat pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian dan perlindungan terhadap kreditur, namun dalam praktiknya masih ditemukan kelemahan dalam proses verifikasi dokumen jaminan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem pengawasan dan koordinasi antar lembaga agar kasus serupa tidak kembali terjadi.

8. Pertanggungjawaban Hukum Debitur yang Melakukan Pemalsuan Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan Kredit

Bank Mega Cabang Ujung Batu merupakan salah satu unit operasional dari Bank Mega yang berlokasi di Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Cabang ini melayani berbagai kebutuhan keuangan masyarakat, mulai dari tabungan, deposito, kredit konsumtif, hingga kredit produktif. Sebagai lembaga keuangan yang berperan penting dalam mendukung perekonomian daerah, Bank Mega Cabang Ujung Batu menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap kegiatan pemberian kredit.

Tindakan debitur yang menggunakan SHM palsu sebagai jaminan kredit tidak hanya merugikan pihak bank secara finansial, tetapi juga mencerminkan adanya pelanggaran terhadap asas itikad baik dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam hubungan perjanjian kredit, debitur seharusnya memberikan informasi dan dokumen yang benar serta sah menurut hukum. Penggunaan dokumen palsu menunjukkan bahwa debitur sejak awal telah bertindak tidak jujur dalam proses pengajuan kredit.

Kasus ini bermula ketika seorang debitur berinisial F.H. mengajukan fasilitas kredit modal kerja kepada Bank Mega Cabang Ujung Batu dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah di wilayah Kecamatan Ujung Batu. Berdasarkan hasil wawancara dengan Operation Manager (Bapak Eko Adrianto), dokumen yang diajukan debitur pada awalnya terlihat sah dan lengkap, disertai surat-surat pendukung seperti fotokopi KTP, NPWP, dan akta jual beli. Namun, setelah kredit disetujui dan dicairkan, diketahui bahwa SHM tersebut juga digunakan untuk melakukan pengkreditan di bank lain.

Pertanggungjawaban debitur dalam kasus ini dapat dianalisis melalui teori pertanggungjawaban. Menurut Munir Fuady, pertanggungjawaban hukum adalah konsekuensi yuridis yang harus diterima oleh subjek hukum karena melakukan pelanggaran terhadap ketentuan hukum atau perjanjian yang berlaku. Dalam konteks hubungan perdata, debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dianggap telah melakukan wanprestasi [Fuady, 2013: 77].

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan debitur bahwa tindakan pemalsuan Sertifikat Hak Milik (SHM) dilakukan secara sengaja oleh debitur karena kebutuhan modal usaha yang mendesak serta tidak adanya aset sah untuk dijadikan jaminan kredit. Debitur menyatakan bahwa ia terpaksa membuat sertifikat palsu karena membutuhkan dana dalam jumlah besar dan tidak memiliki jaminan yang memadai untuk memenuhi persyaratan kredit di bank. Debitur mengakui bahwa penggunaan sertifikat palsu dilakukan untuk memenuhi syarat administratif pengajuan kredit agar permohonan dapat diterima oleh pihak bank. Pengakuan ini menunjukkan bahwa sejak awal telah terdapat itikad tidak baik dalam proses perjanjian kredit, sehingga hubungan hukum antara debitur dan kreditur telah cacat secara moral maupun yuridis [Wawancara dengan Bapak F.H, Pada tanggal 20 September 2025].

Hasil pemeriksaan lanjutan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa nomor sertifikat yang digunakan merupakan duplikat palsu yang diterbitkan tanpa dasar hukum. Akibatnya, bank kehilangan jaminan yang sah dan mengalami kesulitan menagih kewajiban debitur yang sudah macet selama beberapa bulan.

Debitur yang melakukan wanprestasi dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) palsu sebagai jaminan kredit di Bank Mega Cabang Ujung Batu pada dasarnya memikul tanggung jawab hukum baik secara perdata maupun pidana. Secara perdata, debitur dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit, serta menyerahkan objek jaminan yang ternyata tidak sah secara hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), debitur yang lalai atau ingkar janji wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang timbul kepada kreditur [Subekti, 2014: 45].

Lebih lanjut, karena perjanjian kredit tersebut didasarkan pada jaminan palsu, maka perjanjian tersebut mengandung cacat hukum dan dapat dibatalkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian dan penipuan dalam proses pembuatannya [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1321]. Menurut Subekti, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, baik tidak melaksanakan sama sekali, terlambat, maupun keliru dalam pelaksanaannya [Subekti, 2013: 122]. Tindakan debitur yang menyerahkan SHM palsu merupakan pelanggaran terhadap kewajiban memberikan jaminan asli, sehingga termasuk dalam kategori wanprestasi berat (serious breach of contract).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Analyst Credit Bank Mega Cabang Ujung Batu, dapat dilihat bahwa pihak kreditur menegaskan posisi hukumnya dengan cukup tegas terhadap tindakan debitur yang menggunakan Sertifikat Hak Milik palsu sebagai jaminan kredit. Dari sudut pandang perdata, debitur tetap berkewajiban untuk melunasi seluruh kewajiban kreditnya, termasuk pokok pinjaman, bunga, dan denda. Pernyataan ini menunjukkan bahwa penggunaan jaminan palsu tidak menghapus atau mengurangi kewajiban debitur terhadap prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Tindakan tersebut justru memperkuat bahwa debitur telah melakukan wanprestasi karena gagal memenuhi prestasi sesuai perjanjian, baik dari segi keabsahan jaminan maupun pemenuhan kewajiban pembayaran [Wawancara dengan Ibu Ana Nasution, Pada tanggal 20 September 2025].

Akan tetapi fakta yang terjadi dilapangan dalam proses penyelesaian kredit yang bermasalah ini, ditemukan kendala nyata yang berasal dari sikap buruk debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk bekerja sama dengan pihak bank. Sejak pembayaran cicilannya mulai macet, debitur ini justru menunjukkan perilaku yang tidak bertanggung jawab dengan cara memutus komunikasi secara sepihak. Debitur sering kali sengaja menghilang dari alamat tinggalnya dan berpindah-pindah tempat demi menghindari kejaran petugas bank yang ingin menagih utangnya. Tindakan lari dari tanggung jawab ini menyebabkan proses negosiasi atau upaya perdamaian yang diajukan oleh bank menjadi sama sekali tidak bisa dilakukan.

Kesulitan yang dihadapi bank di lapangan menjadi semakin berat karena adanya campur tangan dari pihak keluarga debitur yang tidak kooperatif. Alih-alih membantu menyelesaikan masalah, keluarga debitur justru cenderung melindungi dan menyembunyikan keberadaan yang bersangkutan saat petugas datang berkunjung. Pihak keluarga sering kali memberikan keterangan yang tidak benar atau menolak memberikan akses informasi mengenai posisi debitur yang

sebenarnya. Pola perlindungan dari keluarga ini menciptakan dinding penghalang yang sangat kuat, sehingga upaya bank untuk menyampaikan surat peringatan atau melakukan penagihan secara langsung selalu berakhir dengan kegagalan.

Perilaku debitur yang selalu menghindar ditambah dengan sikap keluarga yang protektif ini menunjukkan bahwa masalah kredit macet ini bukan lagi sekadar persoalan kesulitan keuangan saja. Hal ini telah bergeser menjadi masalah karakter dan moralitas debitur yang secara sengaja ingin menghindari kewajiban hukumnya. Situasi lapangan yang tidak kondusif tersebut secara otomatis menghambat langkah bank dalam menyelamatkan aset kredit. Akibatnya, bank terpaksa menempuh jalur hukum yang lebih tegas karena upaya kekeluargaan sudah tidak mungkin lagi dilakukan akibat sikap tidak jujur yang ditunjukkan oleh debitur beserta keluarganya tersebut.

Penggunaan SHM palsu sebagai jaminan juga berkaitan erat dengan teori keabsahan perjanjian. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi syarat objektif berupa objek yang halal dan jelas. Namun, karena jaminan yang digunakan oleh debitur ternyata palsu, maka syarat objektif perjanjian kredit menjadi cacat dan memberikan landasan hukum bagi bank untuk mengajukan pembatalan perjanjian. Teori ini juga menjelaskan bahwa jaminan berfungsi memberikan rasa aman bagi kreditur dan menjamin pelunasan utang. Ketika objek jaminan cacat hukum atau fiktif, maka mekanisme perlindungan tersebut tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

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 [Gatot, 75]. Hal ini dapat disimpulkan bahwa jaminan bukan hanya soal menyerahkan aset, tetapi lebih kepada memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi bank jika debitur gagal membayar utangnya di kemudian hari. Melalui kesepakatan ini, bank memiliki hak dan kekuatan hukum untuk mengambil atau menjual harta yang dijaminan tersebut sebagai cara untuk melunasi sisa utang yang ada.

Dengan kata lain, jaminan berfungsi sebagai pelindung bagi bank agar setiap masalah kemacetan pembayaran tetap memiliki solusi penyelesaian yang jelas secara aturan. Hal ini menciptakan hubungan yang adil, di mana harta yang dimiliki debitur menjadi bukti tanggung jawab dan jaminan atas pinjaman yang telah ia terima.

Selain itu, perjanjian kredit yang didasarkan pada jaminan palsu merupakan perjanjian yang mengandung cacat hukum. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sebab yang halal. Karena jaminan yang diberikan berupa dokumen palsu, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara tentang adanya penipuan atau tipu muslihat dalam proses perjanjian.

Secara keseluruhan, sikap yang disampaikan pihak bank menunjukkan konsistensi dengan teori hubungan debitur-kreditur, yaitu bahwa meskipun jaminan dinyatakan palsu dan perjanjian berpotensi menjadi batal, kewajiban utama debitur sebagai pihak yang berutang tetap melekat, karena kredit yang telah diterima menimbulkan perikatan hukum yang harus dipertanggungjawabkan. Dengan

demikian, hasil wawancara ini memperkuat analisis bahwa perbuatan debitur tidak hanya menciderai asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi juga merusak tata kelola perbankan yang mengutamakan kepercayaan dan kejujuran dalam setiap transaksi.

Dengan demikian, debitur dalam kasus ini memiliki pertanggungjawaban yang luas dan berlapis. Secara perdata, debitur berkewajiban mengembalikan seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatannya, termasuk melunasi kredit sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara tentang kewajiban membayar ganti rugi akibat wanprestasi. Di sisi lain, debitur juga memikul pertanggungjawaban pidana karena terbukti menggunakan dokumen palsu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan kredit, yang merupakan tindak pidana pemalsuan sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP.

Selain itu, tindakan debitur tersebut mencerminkan pelanggaran terhadap asas good faith (itikad baik) dalam hubungan kontraktual sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga debitur juga menanggung pertanggungjawaban moral atas perbuatan yang bertentangan dengan prinsip kejujuran dan kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian.

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa debitur dalam kasus pemalsuan Sertifikat Hak Milik (SHM) di Bank Mega Cabang Ujung Batu tidak hanya melakukan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajiban pembayaran kredit, tetapi juga melakukan pelanggaran hukum dengan menyerahkan jaminan berupa SHM palsu. Tindakan tersebut menimbulkan akibat hukum perdata maupun pidana, sehingga debitur dapat dimintai pertanggungjawaban berupa pembatalan perjanjian, ganti rugi, hingga sanksi pidana atas pemalsuan dokumen. Sementara itu, perlindungan hukum bagi kreditur telah dilakukan melalui upaya preventif dan represif, seperti penerapan prinsip kehati-hatian, analisis kredit, penghentian pencairan kredit, serta pelaporan kepada pihak kepolisian.

Referensi

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2017. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Badriyah. 2017. *Perlindungan Hukum Kreditur dalam Kasus Pemalsuan Sertifikat*. Yogyakarta: CV Graha Ilmu
- Bank Mega Cabang Ujung Batu. 2022. *Profil Cabang dan Layanan Nasabah*. Ujung Batu: Laporan Internal
- BFI Finance, *Debitur Adalah? Definisi, Kategori, serta Hak dan Kewajibannya*, artikel dari <https://www.bfi.co.id/id/blog/debitur-adalah-definisi-kategori-hak-dan-kewajibannya> diakses pada 26 Mei 2025
- Fuady, Munir. 2013. *Teori-teori Besar dalam Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- *Hukum Jaminan Kredit*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hadjon, Philipus M. 2002. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu
- Hadjon, Philipus M. 2002. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu

- Harahap, Yahya. 2012. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- . 2015. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Hukum Online, Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, artikel dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=all> (diakses pada 22 Mei 2025)
- Indonesia, Undang-Undang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 11.
- Indonesia, Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ----- 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Kasmir. 2002. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1338 -----, Pasal 1243 -----, Pasal 1320 dan Pasal 1321
- Lusiana, Vera. 2023. “Kredit perbankan Riau mencapai Rp88,2 triliun pada Mei 2023, artikel dari <https://www.antaraneews.com/berita/3635823/kredit-perbankan-riau-mencapai-rp882-triliun-pada-mei-2023> (diakses pada 03 November 2024)
- Muchsin. 2003. Disertasi: Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret
- Mulyati, ETTY. 2016. *Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil*. Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.1, No.1
- Otoritas Jasa Keuangan. 2022. *Laporan Perbankan Indonesia 2021*. Jakarta: OJK
- Pamungkas, Naufal Alfian Tri dkk. 2021. Penyelesaian Sengketa Objek Hak Tanggungan yang Diambil Debitur dengan Surat Pelunasan Hutang Yang Tidak Sah (Analisis Putusan Nomor 81 /Pdt.G /2019 /PN Kpn)’, Vol. 8 No. 2
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1234 K/Pdt/2017, Jakarta: Laporan Tahunan Bank Mega
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Rawls, John. 2001. *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press
- Rivai. Veithzal. 2008. *Islamic Finansial Management*. Jakarta:Raja Grafindo persada
- Santoso, Urip. 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Setiono. 2004. Disertasi: “Rule of Law”. Surakarta: S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret
- Simorangkir. 2000. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Subekti, R. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia
- . 2013. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia
- . 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 29 ayat (2)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 ayat (1).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 jo. Pasal 6.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104.
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek hukum perbankan di indonesia*. Jakarta: Gremedia pustaka Utama

-----, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika

Wawancara dengan Bapak Eko Adrianto, Pada tanggal 20 September 2025

Wawancara dengan Bapak Eko Adrianto, Pada tanggal 20 September 2025

Wawancara dengan Bapak F.H, Pada tanggal 20 September 2025

Wawancara dengan Debitur dan Kreditur, pada tanggal 20 September 2025

Wawancara dengan Ibu Ana Nasution, Pada tanggal 20 September 2025