Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Sebagai negara hukum, seluruh aspek kehidupan, termasuk kegiatan ekonomi dan keuangan, harus berlandaskan pada aturan hukum yang berlaku. Salah satu aktivitas ekonomi yang penting di Indonesia adalah pemberian kredit melalui lembaga perbankan. Kredit merupakan salah satu cara untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dengan memberikan pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan. Namun, dalam praktiknya, pemberian kredit sering kali membutuhkan agunan atau jaminan untuk melindungi hak-hak kreditur, salah satunya adalah gadai tanah.

Gadai tanah sebagai salah satu bentuk agunan memiliki posisi strategis dalam sistem kredit perbankan di Indonesia. Gadai tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada kreditur, tetapi juga menawarkan akses pendanaan kepada masyarakat yang memiliki keterbatasan modal. Akan tetapi, dalam implementasinya, perjanjian gadai tanah sering kali menimbulkan berbagai persoalan hukum, seperti tumpang tindih dengan hak kepemilikan tanah, penyalahgunaan klausul perjanjian, hingga potensi konflik dengan peraturan lain yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Gadai tanah dalam konteks perbankan diatur melalui berbagai kerangka hukum, termasuk Pasal 1150 KUH Perdata dan UUHT No. 4 Tahun 1996. Secara tradisional, gadai tanah sering digunakan oleh masyarakat adat sebagai bentuk pengikatan utang dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Namun, setelah diberlakukannya UUHT, tanah sebagai objek gadai harus dicatatkan melalui akta notaris dan diikuti oleh pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Ketentuan ini bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Sayangnya, dalam praktiknya, banyak perjanjian gadai tanah

yang tidak memenuhi ketentuan formal tersebut. Hal ini memicu sengketa, terutama terkait wanprestasi atau pelaksanaan hak gadai oleh kreditur.

Permasalahan hukum yang sering muncul dalam perjanjian gadai tanah mencakup:

a. Keabsahan perjanjian, Perjanjian gadai tanah sering kali dibuat tanpa mematuhi prosedur formal, seperti pembuatan akta notaris dan pencatatan di BPN.
b. Penyalahgunaan hak oleh kreditur, Kreditur terkadang mengambil alih tanah debitur tanpa melalui mekanisme hukum yang jelas, seperti pelelangan melalui pengadilan.
c. Ketidaksesuaian dengan UUHT, Tanah sebagai objek gadai sering kali tidak dicatatkan sebagai hak tanggungan sesuai UUHT, yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank didefinisikan sebagai badan usaha yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui kredit atau bentuk lain, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas. Dalam operasinya, khususnya dalam penyaluran kredit, bank menghadapi risiko pengembalian kredit yang disebabkan oleh adanya selang waktu antara pencairan dan pelunasan kredit. Semakin lama jangka waktu kredit, semakin tinggi pula risiko yang dihadapi.

Perbankan di Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi negara ini. Mereka harus menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik, berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi. Artinya, mereka harus memastikan bahwa layanan perbankan mereka dapat diakses oleh semua orang tanpa diskriminasi. Tujuan perbankan di Indonesia adalah untuk mendukung pembangunan nasional dengan cara meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dengan kata lain, perbankan di Indonesia bertujuan untuk membantu pemerintah dalam memajukan negara dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Sebagai contoh, perbankan membantu masyarakat dalam menyimpan uang mereka, meminjam uang untuk usaha, dan mentransfer uang ke orang lain. Semua ini membantu masyarakat untuk mengelola keuangan mereka dengan lebih baik dan mendukung pertumbuhan ekonomi negara. Jadi, intinya, perbankan di Indonesia berperan penting dalam memajukan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat dengan cara memberikan layanan keuangan yang mudah diakses dan berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi.

Pemberian kredit oleh bank mengharuskan adanya jaminan, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa dalam menyalurkan kredit atau pembiayaan berbasis prinsip syariah, Bank Umum wajib memastikan, melalui analisis yang mendalam, bahwa nasabah debitur memiliki itikad baik, kemampuan, dan kesanggupan untuk melunasi utang atau mengembalikan pembiayaan sesuai kesepakatan.

Jaminan kredit berfungsi untuk mengurangi risiko yang mungkin dihadapi bank dalam menyalurkan kredit. Istilah "jaminan" juga disebutkan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa seluruh harta atau kekayaan seseorang dapat dijadikan jaminan atas utang-utang yang dimilikinya. Selain itu, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 beserta perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menegaskan bahwa penyaluran kredit oleh bank mengandung risiko, sehingga pelaksanaannya harus mengikuti prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat.

Jaminan kredit merujuk pada segala sesuatu yang memiliki nilai dan dapat dengan mudah diuangkan, yang dijadikan sebagai jaminan untuk pembayaran utang debitur berdasarkan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Jaminan kredit terdiri dari empat jenis, yaitu jaminan yang muncul karena undang-undang (Pasal 1131 KUH Perdata), jaminan yang timbul karena perjanjian, jaminan kebendaan, dan jaminan penanggung utang.[1]

[1]Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2016, hlm.144.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Karena jaminan merupakan bagian penting dalam pemberian kredit dan berfungsi sebagai alat perlindungan bagi keamanan kreditur dalam memastikan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan kewajiban oleh debitur atau penjamin, meskipun keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk membayar utangnya sudah diperoleh dari unsur-unsur lain, bank tetap meminta adanya jaminan atau agunan.[2]

Berdasarkan sifatnya, lembaga jaminan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) yang memberikan hak perorangan, dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang memberikan hak kebendaan. Ada dua pertimbangan utama yang harus dipenuhi agar suatu barang dapat diterima sebagai jaminan, yaitu:[3]

a. *Secured*, yang berarti jaminan kredit harus dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank memiliki dasar hukum untuk melakukan tindakan eksekusi.
b. *Marketable*, yang berarti jaminan tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur jika diperlukan.

Berdasarkan sumber pendanaannya, terdapat dua kategori jaminan, yaitu:

a. Jaminan Pokok, yang berkaitan dengan kelayakan usaha yang dibiayai oleh kredit.
b. Jaminan Tambahan, yang dapat berupa tanah, bangunan, surat berharga, deposito, surat rekta, garansi risiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin, dan sebagainya.

Perbankan, sebagai inti dari perekonomian nasional dan berperan sebagai lembaga intermediasi, harus mampu menjadi penyalur kredit yang hati-hati, dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat, termasuk prinsip 5C (*Capital, Capacity, Character, Collateral, dan Condition of Economic*). Namun, dalam pemberian kredit, prinsip *Collateral* (jaminan)

---

[2] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 233

[3] Johannes Ibrahim,*Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 71.

menjadi hal yang paling penting untuk memastikan pengembalian dana kredit tersebut. Salah satu jenis jaminan yang sering dipilih oleh bank adalah deposito, karena merupakan jaminan kas (*Cash Collateral*). Berdasarkan ketentuan Pasal 1152 dan 1153 KUH Perdata, deposito dapat dijaminkan dengan menggunakan ikatan gadai.

Deposito sebagai jaminan utang termasuk dalam kategori benda bergerak dan merupakan objek yang dapat dijaminkan dengan gadai. Gadai (*pand*), merupakan hak jaminan kebendaan yang timbul dari perjanjian gadai. [4] Perjanjian gadai ini bersifat aksesori, yaitu merupakan bagian dari perjanjian pokok yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank. Meskipun penggunaan deposito (*cash collateral*) sebagai jaminan kredit tidak begitu umum, jenis jaminan ini lebih disukai oleh bank dan nasabah karena beberapa alasan, yaitu: (1) Jumlah kredit yang diperoleh bisa maksimal sesuai dengan nilai jaminan, (2) Prosedur yang mudah, murah, dan cepat, (3) Suku bunga kredit lebih rendah karena terkait dengan suku bunga deposito, dan (4) Tidak diperlukan analisis mendalam terhadap kemampuan nasabah, melainkan kelayakan usaha yang menjadi acuan.[5]

Perjanjian yang digunakan untuk menjaminkan suatu aset sebagai jaminan dalam memenuhi kewajiban tertentu dikenal sebagai hak gadai. Karena perjanjian ini umumnya bukan merupakan kontrak yang berisi pertanggungjawaban dan ganti rugi, maka dapat berperan sebagai perjanjian tambahan atau bahkan perjanjian utama. Secara umum, aset yang dijadikan jaminan dapat disita sebagai langkah perlindungan terhadap kewajiban yang harus dipenuhi.

Dalam sistem pinjaman, kepercayaan menjadi elemen utama—baik bagi bank sebagai pemberi pinjaman maupun nasabah sebagai peminjam. Kepercayaan ini tidak muncul begitu saja, melainkan harus dibangun melalui pemenuhan berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh bank. Bank dapat

[4] Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang didambakan*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 2.

[5] J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 17-18

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

memberikan kepercayaan kepada calon debitur mengenai pelunasan pinjaman dalam jangka waktu yang telah disepakati, asalkan semua ketentuan yang berlaku telah dipenuhi.

Menurut Thomas Suyanto, terdapat beberapa unsur utama dalam kredit, yaitu Kepercayaan, Batas Waktu, dan Risiko [6] Pemberian kredit harus berlandaskan kepercayaan yang memiliki dasar hukum yang jelas. Karena proses ini merupakan bagian dari layanan perbankan yang bertujuan memperoleh keuntungan, bank harus memastikan bahwa calon debitur memiliki kemampuan finansial yang memadai sebelum memberikan pinjaman. Oleh karena itu, analisis yang komprehensif terhadap faktor-faktor yang berkaitan dengan kemampuan dan kemauan debitur untuk melunasi pinjamannya menjadi langkah penting agar proses pemberian kredit dapat berjalan dengan lancar.

Atas dasar kepercayaan tersebut, nasabah juga harus memiliki rasa tanggung jawab terhadap aset yang dijadikan jaminan dalam proses pencairan dana gadai di bank. Dalam konteks ini, pembahasan berfokus pada gadai tanah sebagai salah satu bentuk jaminan dalam memperoleh kredit dari bank. Hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hak tanggungan atas tanah serta barang yang berkaitan dengan aset tersebut merupakan hak jaminan yang melekat di samping hak kepemilikan sebagaimana tercantum dalam UUPA.

Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat dijadikan objek gadai yang diterima oleh bank untuk mendapatkan pinjaman. Namun, muncul pertanyaan mengenai apakah regulasi yang ada sudah diatur dengan jelas atau apakah interpretasi hukumnya telah sesuai dengan tujuan yang diharapkan dalam undang-undang. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini, penulis berupaya mengkaji aspek normatif terkait permasalahan tersebut.

Perjanjian gadai tanah dalam praktik kredit perbankan di Indonesia merupakan fenomena yang terus berkembang, terutama di kalangan masyarakat pedesaan yang kesulitan mendapatkan akses kredit formal. Meskipun gadai tanah tidak termasuk dalam jenis jaminan kebendaan sebagaimana diatur dalam

[6]Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenana Media), 2005, hal 59

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, praktik ini tetap dilakukan dengan berbagai bentuk perjanjian di bawah tangan maupun akta notariil. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis terkait keabsahan, perlindungan hukum, serta akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dalam praktik perbankan di Indonesia, jaminan tanah sering digunakan sebagai agunan dalam pemberian kredit. Namun, dalam beberapa kasus, pelaksanaan eksekusi jaminan tanah dapat menimbulkan sengketa hukum, seperti yang terjadi dalam kasus antara Purwanto dan PT Bank Central Asia Tbk (BCA), sebagaimana diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1912 k/pdt/2010.

Dalam kasus ini, Purwanto dan beberapa pihak lainnya mengajukan kredit kepada BCA dengan menggunakan tanah sebagai jaminan. Namun, debitor mengklaim bahwa mereka tidak diberikan salinan perjanjian kredit serta dokumen pembebanan hak tanggungan yang diperlukan. Selain itu, mereka juga berpendapat bahwa eksekusi jaminan yang dilakukan oleh BCA tidak sah karena dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Masalah utama dalam perkara ini adalah apakah tindakan perbankan dalam mengeksekusi jaminan telah sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan terhadap debitur. Debitur mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh bank, dengan alasan bahwa proses lelang dilakukan tanpa adanya transparansi serta melanggar hak-hak mereka sebagai debitur. Mereka juga menyoroti bahwa perbankan tidak memberikan kesempatan bagi debitur untuk melakukan restrukturisasi kredit sebelum eksekusi dilakukan.

Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun gadai tanah dapat digunakan sebagai jaminan kredit, pelaksanaannya harus memperhatikan aspek hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan sengketa antara perbankan dan debitur. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai dasar hukum perjanjian gadai tanah serta implikasi yuridis dari pelaksanaannya dalam sistem perbankan di Indonesia.

Permasalahan hukum yang muncul dalam praktik ini mencakup aspek keabsahan perjanjian, akibat hukum bagi para pihak yang terlibat, serta implikasi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

perjanjian gadai tanah terhadap kepastian hukum dalam perbankan. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas lebih dalam mengenai dasar hukum perjanjian gadai tanah, serta bagaimana pengaturan dan penerapan hukum dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat perjanjian tersebut.

Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kasus antara Purwanto dan PT BCA dapat dikaitkan dengan beberapa aspek hukum penting.

Pertama, terkait keabsahan eksekusi Hak Tanggungan. Pasal 20 menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui lelang umum. Namun, Purwanto mengklaim bahwa lelang dilakukan tanpa pemberitahuan yang cukup dan tidak sesuai prosedur. Jika benar, maka eksekusi bisa dianggap tidak sah.

Kedua, mengenai transparansi perjanjian. Pasal 11 dan 13 mewajibkan bank untuk mencantumkan identitas pihak terkait, nilai utang, dan objek jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini juga harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Purwanto menyatakan tidak menerima salinan dokumen kredit dan Hak Tanggungan. Jika terjadi pelanggaran dalam hal ini, maka perjanjian bisa dipermasalahkan.

Ketiga, Perlindungan debitur merupakan instrumen krusial dalam hukum kewajiban yang bertujuan untuk menjaga keseimbangan posisi tawar antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dan debitur sebagai penerima pinjaman. Secara keseluruhan, perlindungan ini berakar pada prinsip itikad baik (*good faith*) dan kepatutan, di mana debitur tidak boleh ditempatkan dalam posisi yang sangat rentan atau tereksploitasi akibat beban utang yang tidak proporsional. Dalam kerangka hukum modern, perlindungan ini mencakup aspek transparansi informasi, di mana debitur berhak mendapatkan penjelasan yang utuh mengenai bunga, denda, dan risiko sebelum menandatangani kontrak. Selain itu, hukum membatasi tindakan sewenang-wenang dalam proses penagihan, melarang penggunaan kekerasan atau intimidasi, serta memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan melalui mekanisme yang adil dan manusiawi.

Lebih jauh lagi, perlindungan debitur juga mencakup hak untuk mengajukan restrukturisasi atau penyelesaian utang apabila terjadi kondisi di luar kendali yang menyebabkan penurunan kemampuan bayar, seperti musibah atau perubahan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

situasi ekonomi yang drastis. Hal ini dimaksudkan agar utang-piutang tidak menjadi beban permanen yang mematikan keberlangsungan hidup seseorang, melainkan tetap menjadi fungsi ekonomi yang mendukung produktivitas. Negara hadir melalui regulasi otoritas jasa keuangan untuk mengawasi agar klausul-klausul dalam perjanjian tidak bersifat baku yang berat sebelah (*unconscionable contracts*). Dengan adanya perlindungan yang kuat, stabilitas sistem keuangan tetap terjaga karena risiko gagal bayar dapat dimitigasi secara terstruktur tanpa harus mengabaikan harkat dan martabat kemanusiaan debitur.

hak debitur atas restrukturisasi kredit sebelum eksekusi. Pasal 6 mengatur bahwa pemegang Hak Tanggungan boleh menjual objek jaminan jika debitor cidera janji. Namun, dalam praktiknya, bank seharusnya menawarkan restrukturisasi kredit sebelum lelang dilakukan. Jika tidak ada upaya ini, maka tindakan bank dapat dipertanyakan.

Dari tiga aspek tersebut, keabsahan eksekusi lelang menjadi masalah utama dalam kasus ini. Jika prosedur tidak sesuai hukum, maka debitor berhak mengajukan gugatan. Aspek transparansi perjanjian dan restrukturisasi kredit juga menjadi faktor pendukung yang memperkuat posisi debitor dalam sengketa ini.
Berdasarkan dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yangberjudul "**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA. NO. 1912K PDT/2010).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis perjanjian gadai tanah dalam kredit perbankan di indonesia?
2. Apakah faktor internal & eksternal penyebab terjadinya implikasi dalam perjanjian gadai pada kreditbank?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbakan di indonesia?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implikasi yuridis dari perjanjian gadai tanah terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak-hak debitor dan kreditur.
2. Untuk mengetahui solusi hukum dalam penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbankan di Indonesia.
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa perjanjian gadai tanah dalam kredit perbakan di indonesia?

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti berharap agar hasil penelitian dapat memberikan kontribusi yang berarti serta manfaat bagi berbagai pihak, baik secara teoritis maupun praktis. Adapun perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

a. Pengembangan Literatur Hukum

Penelitian ini bertujuan untuk memperkaya literatur hukum, khususnya terkait implikasi yuridis perjanjian gadai tanah dalam konteks kredit perbankan di Indonesia. Pembahasan ini mencakup pengaturan hukum gadai tanah, kedudukan hak-hak debitur dan kreditur, serta penerapan prinsip hukum perbankan dalam praktik perjanjian gadai tanah. Kajian ini diharapkan mampu memberikan perspektif baru terhadap hukum perjanjian yang berkaitan dengan jaminan tanah di Indonesia.

b. Penguatan Teori Hukum Jaminan

Penelitian ini berperan dalam memperkuat teori hukum jaminan di Indonesia, terutama terkait gadai tanah sebagai salah satu bentuk agunan dalam perjanjian kredit perbankan. Fokus penelitian ini menyoroti implikasi hukum dari perjanjian gadai tanah, baik dalam perspektif peraturan perundang-undangan maupun praktik di lapangan, sehingga memberikan pemahaman yang lebih komprehensif bagi pengembangan teori hukum jaminan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

2. Manfaat Praktis

a. Panduan bagi Perbankan

Penelitian ini memberikan panduan bagi pihak perbankan dalam memahami dan mengelola perjanjian gadai tanah sebagai salah satu skema kredit. Dengan memahami implikasi yuridisnya, pihak perbankan dapat memitigasi risiko hukum yang mungkin timbul serta meningkatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit berbasis jaminan tanah.

b. Pedoman bagi Debitur dan Kreditur

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pedoman bagi debitur dan kreditur dalam memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian gadai tanah. Penelitian ini membantu memberikan klarifikasi terhadap aspek hukum yang sering menjadi sumber permasalahan, sehingga kedua belah pihak dapat melaksanakan perjanjian secara lebih transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Manfaat bagi Masyarakat

Bagi masyarakat umum, terutama pihak yang berencana memanfaatkan gadai tanah sebagai jaminan kredit, penelitian ini memberikan wawasan mengenai aspek legalitas dan implikasi yuridis dari praktik gadai tanah dalam kredit perbankan. Dengan pemahaman ini, masyarakat dapat mengambil keputusan yang lebih tepat dan menghindari risiko hukum yang tidak diinginkan.

d. Referensi bagi Peneliti dan Akademisi

Penelitian ini dapat menjadi referensi berharga bagi kalangan peneliti dan akademisi untuk mengembangkan kajian-kajian hukum di bidang perjanjian jaminan dan perbankan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan yang lebih mensdalam terkait hukum jaminan, pengelolaan risiko kredit, serta dinamika perjanjian gadai tanah dalam sistem hukum Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

E. KERANGKA TEORI

1. Teori Perlindungan Hukum

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sehingga diperlukan landasan hukum yang jelas bagi seluruh kegiatan berbangsa dan bernegara untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, setiap warga negara Indonesia berhak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Salah satu komponen penting negara hukum seperti Indonesia adalah terwujudnya dan terjaminnya perlindungan hukum. Negara yang berlandaskan pada asas hukum harus menjamin terlindungnya hak-hak warga negaranya. Tujuan perundang-undangan dalam kehidupanbermasyarakat adalah untuk mengatur dan memadukan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Untuk melindungi kepentingan tertentu, maka harusdibatasi kepentingan pihak lain.[7]

Kepentingan hukum berfungsi untuk mengatur hak dan kepentingan masyarakat, sehingga hukum memiliki kewenangan yang tinggi dalam mengidentifikasi kepentingan masyarakat yang perlu dilindungi dan diatur. Teori perlindungan hukum juga mengakui adanya asas keseimbangan antara kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Meskipun konsumen mendapat perlindungan khusus karena posisinya yang lemah, namun perlindungan tersebut tidak boleh menghilangkan hak-hak pelaku usaha untuk berusaha dan memperoleh keuntungan yang wajar. Perlindungan hukum sangat diperlukan denganmemperhatikantahapan

Tahapannya, khususnya perlindungan hukum yang bersumber dari ketentuan perundang-undangan dan peraturan yang ditetapkan oleh masyarakat, yang merupakan kesepakatan bersama yang bertujuan untuk mengatur pergaulan hidup antar warga masyarakat dan antara pemerintah dengan perseorangan yang mewakili kepentingan masyarakat yang lebih

[7]Indrawati,S.*Perlindungan Hukum Merek PadaProdukUsahaKecildiKabupaten Kebumen*. Amnesti Jurnal Hukum, 2019, hlm. 29-35.

luas.[8]

Dr.O.Notohamidjojo,S.H mendefinisikan hukum sebagai semuanorma tertulis dan tidak tertulis yang memberikan paksaan umum terhadap perilaku masyarakat daninternasional, yang didasarkan padaduaasas:kemanfaatan dan keadilan, yang bertujuan untuk memelihara ketertiban dan kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat.[9] Sajipto Raharjo mengartikulasikan perspektifnya bahwa perlindungan hukum memerlukan perlindungan hak asasi manusia yang dapat merugikan pihak lain, dan perlindungan ini dilaksanakan bagi Masyarakat untuk memastikan bahwa mereka memperoleh manfaat dari semua hak yang diberikanolehperaturanperundang-undangan.Hukum dapat digunakan agar mencapai perlindungan yang adaptif, fleksibel, antisipatif, dan prediktif. Kerangka hukum sangat penting bagi populasi yang rentan dan mereka yang tidak memiliki kekuatan ekonomi, sosial, dan politik untuk mencapai keadilan sosial.[10]

Perlindungan hukum dapatdikategorikanmenjadiduajenisyang berbeda. Perlindungan hukum preventif mengacu pada penyediaan perlindungan hukum oleh pemerintah yang ditujukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran.

Halini terbukti dalam peraturan dan ketentuan yang dirancang untuk menghindari pelanggaran dan menginformasikan tentang pembatasan atau rekomendasiuntuk menyelesaikan kewajiban. Pendekatan preventif ini sangat relevan dalam konteks perlindungan konsumen produk pangan, dimana pencegahan melalui standarisasi, sertifikasi, dan pengawasan berkala jauh lebih efektifdibandingkan tindakan represif setelah konsumen mengalami kerugian. Salah satu tujuan perlindungan hukum preventif adalah untuk mencegah munculnya masalah, dengan demikian mengarahkan tindakan otoritas yang mengaturuntuk berhati-hati dalam

[8] Sunarso,H.S.,&SH,M. *Hukum pemerintah andaer ahdi Indonesia*.Sinar Grafika, 2023, hlm. 63.

[9] Sihombing,A.*HukumPerlindunganKonsumen*.CV.AzkaPustaka,2023, hlm.54.

[10] Muhtar, M. H., Maranjaya, A. K., Arfiani, N., & Rahim, E. *Teori & Hukum Konstitusi: Dasar Pengetahuan dan Pemahaman serta Wawasan Pemberlakuan Hukum Konstitusi di Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm. 57.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

pengambilan keputusan dan perumusan kebijakanyang melibatkan kebijaksanaan. Kedua, perlindungan hukum represif memerlukan penerapan hukuman, termasuk denda, penjara, dan hukuman lebih lanjut, untuk masalah yangtimbul dari pelanggaranperaturan. Salah satutujuan perlindungan hukum yang ketat adalah untuk mengadili perselisihanyang timbul.[11]

Menurut pendapat M. Isnaeni, suatu perlindungan hukum dianalisis dari sumbernya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu perlindungan hukum eksternal dan perlindungan hukum internal [12] Hakikat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud untuk diolah oleh pihak yang membuat suatu perjanjian, Dimana saat Menyusun pasal-pasal dalam perjanjian, para pihak menginginkan agar kepentingannya diakomodir dengan dasar konsensus. Segala jenis resiko diupayakan dapat dihindari dengan penyusunan pasal-pasal yang dibuat atas dasar konsensus pula, agar dengan pasal-pasal tersebut para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang atas dasar persetujuan bersama. Perlindungan hukum internal baru dapat diimplementasikan oleh para pihak jika kedudukan para pihak relatif sederajat dengan pengertian para pihak mempunyai posisi tawar yang relatif berimbang, agar dengan dasar kebebasan berkontrak para pihak dalam perjanjian memiliki keleluasaan untuk menyatakan keinginannya sesuai dengan kepentingannya.

Perlindungan hukum mengkaji tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat, khususnya mereka yang berada dalam posisi rentan, baik secara yuridis maupun ekonomis. Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang merujuk dari bahasa Inggris yang disebut *legal protection theory* dalam bahasa Belanda disebut *theorie van de wettelijke bescherming*, dan pada bahasa Jerman disebut *Theorie des*

[11]Tedi Sudrajat, S. H., & Endra Wijaya, S. H. *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*. Bumi Aksara, 2021, hlm. 32.

[12]Hamid, A.H.,& SH,M. *Hukum Perlindungan KonsumenIndonesia*(Vol.1).SahMedia. 2017, hlm.26.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

rechtlichen Schutzes.[13]

Menurut Fitzgerald, sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo, asal usul doktrin perlindungan hukum ini dapat ditelusuri kembali ke aliran hukum kodrat atau *natural law theory*. Plato, Zeno, dan Aristoteles merupakan pendiri aliran filsafat ini. Mereka menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat kekal dan universal, dan bahwa moral dan hukum tidak dapat dipisahkan. Pandangan aliran ini adalah bahwa moral dan hukum berfungsi sebagai kaidah-kaidah yang merupakan manifestasi internal dan eksternal dari eksistensi manusia, yang ditetapkan melalui asas-asas etika dan peraturan perundang-undangan. [14] Fitzgerald menjelaskan bahwa teori perlindungan hukum Salmondmenyatakan bahwa hukum bertujuanuntukmengoordinasikan danmenyatukanberbagaikepentinganmasyarakatkarenaadanyakepentingan pribadi dalam interaksinya dan dengan demikian, perlindungan kepentingan tertentu dapat dicapai melalui dukungan dari pihak lain.

Akhirnya, teori perlindungan hukum kontemporer juga menekankan pentingnya pendekatan holistik yang melibatkan berbagai *stakeholder* dalam sistem perlindungan konsumen. Perlindungan hukum tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah melalui regulasi dan pengawasan, tetapi juga melibatkan peran aktif masyarakat, organisasi konsumen, dan pelaku usaha itu sendiri. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *good governance* yang menekankan pentingnya partisipasi, transparansi, dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. [15]

---

[13] Sugiarto,U.S.*Pengantar HukumIndonesia*.SinarGrafika.2021,hlm.23.

[14] Aruan,J.E.S. *Perlindungan Data PribadiDitinjauDariTeoriPerlindunganHukumDan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi: Personal Data Protection Reviewed from Legal Protection TheoryandRighttoPrivacyProtectionTheory*.JurnalGlobalisasiHukum,1(1),2024,hlm.19-22.

[15] Jaang,S.*AnalisisPerlindunganHukumTerhadapKonsumenBerdasarkanPrinsipKeadilan*. Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains, *2*(05), 2023, hlm. 349.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang- wenang dalam menjalankan kekuasaan. Kepastian hukum ini adalah asas yang dapat ditemui dalam sistem hukum sipil maupun sistem hukum umum. Kini asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep rule of law atau negara hukum. [16]

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir.

Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Berbagai ahli memberikan definisi yang berbeda tentang kepastian hukum, diantaranya yaitu:[17]

a. Utrecht

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.

[16] Mark Fenwick dan Stefan Wrbka, (ed.)., The Shifting Meaning of Legal Certainty (Singapore: Springer, 2016), hlm. 6.

[17] Erik Claes, Wouter Devroe, dan Bert Keirsblick, Facing the Limits of the Law (Singapo re: Springer, 2016), hlm. 92–93.

b. Gustav

Radbruch Ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.[18]

c. Jan M. Otto

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

1) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

[18] 16 Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse, Edisi Ke-2* (Jakarta: Kencana, 2024), hlm. 180.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

2) Beberapa instanti penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4) Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum. berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika
5) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.[19]

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. [20]

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.

Menurut pendapat dari Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Jan M. Otto pun berpendapat, bahwa hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.

[19] Heather Leawoods, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," Wash. UJL & Pol'y 2, 2000, Hlm: 489.

[20] Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," Crepido 1, no. 1, (2019): 13-22.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan.

Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. [21]Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismeka dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya.

Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, maka Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

F. Kerangka Konseptual

Padapenelitianini, Penulis mencantumkan pengertian pengertian agar dapat memudahkan penulis dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis adalah suatu bentuk analisis atau pengkajian yang dilakukan terhadap suatu permasalahan, peristiwa, atau fenomena dengan menggunakan sudut pandang hukum sebagai pisau analisis utamanya. Secara etimologis, "tinjauan" berarti pemeriksaan atau

[21] Fathul Hamdani et al., "Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat," Primagraha Law Review 1, 2022, no. 2: 71–83.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

peninjauan kembali, sedangkan "yuridis" berkaitan dengan hukum atau menurut hukum.[22]

2. Perjanjian dengan Jaminan adalah suatu perikatan hukum di mana debitur memberikan suatu bentuk kepastian kepada kreditur baik berupa benda tertentu maupun janji dari pihak ketiga untuk menjamin pelunasan utang jika di kemudian hari debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).
3. Hak Tanggungan adalah sebuah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (Droit de Preference) kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam praktik perbankan dan pembiaya. [23] Hak Tanggungan mempunyai kedudukan sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian bagi pihak bank atau lembaga keuangan bahwa jika debitor cidera janji atau wanprestasi, kreditor memiliki wewenang untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1912 K/Pdt/2010 merupakan putusan tingkat kasasi yang menjadi tengara penting dalam praktik hukum jaminan di Indonesia, khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang objek Hak Tanggungan. Inti dari perkara ini berfokus pada sengketa kepemilikan dan keabsahan proses eksekusi lelang yang dilakukan oleh pihak bank (kreditor) terhadap objek jaminan milik debitor yang dinilai wanprestasi. Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, meskipun di kemudian hari terdapat gugatan mengenai prosedur internal atau sengketa antara

[22] Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2012, hlm. 14.

[23] Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta*, 2007, hlm. 24.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri

debitor dan kreditor asal.

5. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah pendekaan dalam ilmu hukum yang berfokus pada norma, aturan, dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pendekatan ini menekankan pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan asas-asas hukum yang menjadi dasar dalam sistem hukum suatu negara[24]

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara jelas mengenai permasalahan yang diteliti oleh penulis yang bertujuan untuk menyelidiki fenomena hukum guna menyelesaikan masalah yang timbul. Penelitian hukum empiris memandang hukum sebagai fenomena sosial dan menggunakan pendekatan struktural[25]

[24] Bambang Eko Muljono, "Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak," Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan 4, no. 1 (2016): 12.

[25] Amiruddin and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 175.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.
Universitas Islam Indragiri