

# Mitigasi Risiko Bank terhadap Pembatalan Pemasangan Hak Tanggungan Akibat Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Tidak Sah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1787 K/Pdt/2022) = Risk Mitigation by Banks Against Cancellation of Mortgage Rights Due to Unauthorized Land Ownership Transfer (Supreme Court Decision Number 1787 K/Pdt/2022)

Rafiq Humaira Bawarith, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920566947&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah sangat penting diterapkan, salah satunya dengan mengadakan jaminan terhadap setiap pembiayaan yang diberikan. Guna menjamin pelunasan utang debitur seringkali tanah menjadi objek jaminan melalui pemberian Hak Tanggungan. Namun kenyataannya, masih terdapat Akta Jual Beli (AJB) yang belum dilakukan pelunasan tetapi telah dilakukan peralihan Hak Milik atau balik nama kepemilikan tanpa sepengetahuan pihak penjual tanah, yang kemudian oleh pembeli tanah tersebut dijadikan jaminan utang ke bank melalui pemberian Hak Tanggungan sebagaimana ditemukan dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1787 K/PDT/2022. Permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini berkaitan dengan mitigasi risiko bank terhadap pembatalan pemasangan Hak Tanggungan akibat peralihan Hak Milik atas tanah yang tidak sah. Untuk dapat memberikan penjelasan terkait permasalahan utama tersebut maka dianalisis pula mengenai penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank dalam pemberian pembiayaan. Selain itu dianalisis pula terkait pengaturan dan sanksi terhadap debitur yang tidak beritikad baik. Data sekunder pada penelitian doktrinal ini diperoleh melalui studi dokumen berupa bahan-bahan hukum serta diperkuat dengan wawancara narasumber terkait untuk kemudian dianalisis secara kualitatif. Kesimpulan hasil penelitian menjelaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk upaya preventif dalam mencegah tidak dilunasinya utang debitur dikemudian hari. akan tetapi Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan harus terlebih dahulu dilakukan pengecekan fisik tanah oleh bank. Untuk menghindari timbulnya masalah atau risiko bank sebagai upaya penerapan prinsip kehati-hatian bank. Mitigasi risiko bank terhadap pembatalan pemasangan Hak Tanggungan dilakukan dengan mengadakan agunan pengganti yang sah milik debitur. Upaya hukum yang dilakukan bank terhadap debitur yang beritikad tidak baik dengan menuntut ganti rugi sebesar APHT yang telah disepakati.

.....The application of cautious banking principles in providing financing to customers is crucial, including securing collateral for every loan granted. To ensure debtor repayment, land often serves as collateral through Mortgage Rights. However, in practice, there are instances where a Deed of Sale. has not been settled but ownership has been transferred or renamed without the knowledge of the land seller.

Subsequently, the land buyer uses it as loan collateral through Mortgage Rights to the bank, as found in the case of Supreme Court Decision Number 1787K/PDT/2022. The primary issue addressed in this study concerns the bank's risk mitigation against the cancellation of Mortgage Rights due to unauthorized land ownership transfers. To provide an explanation regarding this issue, the study also analyzes the application of cautious banking principles in financing. Furthermore, it examines the regulations and penalties for debtors acting in bad faith. Secondary data for this doctrinal study were obtained through document studies

of legal materials, supported by qualitative analysis from interviews with relevant sources. The research findings conclude that Mortgage Rights represent a preventive measure against future debtor default. However, banks must physically inspect the collateral land before accepting it as security, thereby applying cautious banking principles to mitigate risks. Banks mitigate the risk of Mortgage Rights cancellation by establishing valid substitute collateral owned by the debtor. In cases where debtors act in bad faith, banks pursue legal action to claim damages equivalent to the agreed Property Sale and Purchase Deed.