

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan akhir yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum. Pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021, tidak diberikan perlindungan hukum represif terhadap bank selaku pemegang hak tanggungan yang dinyatakan cacat hukum. Hal ini disebabkan karena objek hak tanggungan diperoleh debitur berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT secara melawan hukum, yakni tanpa dihadiri dan tanpa ditandatangani oleh pihak penjual yang berhak. Disamping itu, bank juga tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menilai objek jaminan, karena tidak melakukan pengecekan langsung terhadap objek jaminan. Kondisi tersebut menyebabkan bank tidak memenuhi unsur itikad baik sebagai pemegang hak tanggungan yang seharusnya memperoleh perlindungan sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Perlindungan hukum bagi bank yang hak tanggungannya dinyatakan cacat hukum tetap dapat diperoleh secara preventif melalui beberapa perangkat hukum yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menempatkan bank sebagai kreditur konkuren dengan hak jaminan umum atas seluruh harta debitur, perjanjian kredit yang sah sebagai dasar penagihan dan alat bukti, klausul penggantian jaminan yang mewajibkan debitur menyediakan jaminan baru apabila jaminan sebelumnya tidak sah, serta upaya hukum perdata, seperti gugatan wanprestasi, permohonan sita jaminan, permohonan

eksekusi berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, dan gugatan perbuatan melawan hukum apabila kerugian bank timbul akibat tindakan pihak lain.

- b. Implikasi hukum terhadap tanggung jawab PPAT kepada Bank atas hak tanggungan yang dinyatakan cacat hukum akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya pada studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021 adalah tanggung jawab hukum perdata, di mana PPAT dapat dituntut ganti rugi oleh Bank berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata karena kelalaiannya saat membuat akta jual beli yang menjadi dasar kepemilikan objek hak tanggungan. Kelalaian tersebut berupa tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dan tidak dilakukannya verifikasi identitas para pihak sehingga akta tidak ditandatangani oleh pihak yang berhak, yang berarti PPAT melanggar, Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 serta Pasal 53 ayat (1) dan (2) dan Pasal 54 ayat (1), (2), (3) Peraturan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajibannya memeriksa data formil para penghadap. Akibatnya, akta jual beli dinyatakan batal demi hukum dan hak tanggungan atas nama Bank menjadi tidak sah atau cacat hukum, sehingga menimbulkan kerugian berupa hilangnya jaminan kebendaan, potensi tidak tertagihnya piutang, serta biaya yang telah dikeluarkan Bank.

## **B. Saran**

1. Bagi Bank, perlu memperketat penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pemberian kredit, khususnya dalam menilai objek jaminan hendaknya dilakukan secara menyeluruh agar unsur itikad baik sebagai pemegang hak jaminan dapat terpenuhi.
2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT harus menjalankan tugasnya secara cermat dan profesional dalam membuat akta, dengan memastikan identitas para pihak serta keabsahan data subjek dan objek sebelum pembuatan akta. Penerapan prinsip kehati-hatian terhadap peraturan jabatan menjadi langkah penting untuk mencegah akta yang cacat hukum.