

Perlindungan hukum bagi kreditor (bank) atas batalnya hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan : analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta no. 017/G.TUN/1998/PTUN-JKT jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta no. 122/B/1999/PT.TUN.JKT = Legal protection for creditor (bank) for the cancellation of the land right which made security right on land object : decision analysis of Jakarta State Administrative Court no. 017/G.TUN/1998/PTUN.JKT jo. Jakarta State Administrative High Court no. 122/B/1999/PT.TUN.JKT

Muhamad Fatan Fahir, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20349327&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditor (bank) atas batalnya hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan. Fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Perlindungan hukum bagi kreditor (bank) diperlukan karena bank sebagai lembaga keuangan mengelola dana masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Berbagai macam jasa dan kemudahan layanan yang ditawarkan oleh lembaga perbankan menjadi salah satu daya tarik tersendiri bagi masyarakat pengguna jasa perbankan. Bank sebagai salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman uang kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit mensyaratkan adanya penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak (tanah) muncul setelah diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996. Obyek Hak Tanggungan suatu ketika dapat menjadi obyek perkara di pengadilan yang dalam keputusannya nanti dapat merugikan pihak kreditor (bank). Berangkat dari latar belakang tersebut, penulis akan meneliti bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditor (bank) terhadap obyek hak tanggungan yang dibatalkan sertifikatnya. Kemudian apa yang dapat dilakukan bank untuk memenuhi prinsip collateral dalam sistem perbankan setelah sertipikat tanah atas obyek hak tanggungan dibatalkan oleh pengadilan. Penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian bersifat deskripsi analisis, dengan pendekatan melalui penelitian kepustakaan dan wawancara kepada pihak yang berkepentingan.

Hasil penelitian yang didapat adalah meskipun didalam UU Nomor 7 Tahun 1992 maupun UU Nomor 10 Tahun 1998 tidak mengatur perlindungan hukum bagi kreditor (bank) terhadap obyek hak tanggungan yang dibatalkan sertifikatnya, namun karena bukan lagi sebagai kreditor preferen maka dilindungi oleh Pasal 1131 KUH Perdata kedudukannya sebagai kreditor konkuren dan perlindungan tidak hapusnya utang yang dijamin (Pasal 18 Ayat (4) UU Hak Tanggungan). Kemudian upaya yang dapat dilakukan Bank untuk memenuhi prinsip collateral dalam sistem perbankan setelah sertipikat tanah atas obyek Hak Tanggungan dibatalkan oleh pengadilan yaitu: (a) meminta kepada debitor agar memberikan jaminan pengganti sampai utangnya lunas; atau (b) meminta kepada debitor agar memberikan jaminan fidusia sebagaimana diatur menurut UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia; atau (c) meminta kepada debitor agar memberikan jaminan gadai sebagaimana diatur dalam Bab XX Buku II KUH Perdata Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160.

.....This thesis discusses the legal protection for creditor (bank) for the cancellation of the land rights which made security right on land object. The main function of the bank is as collector and distributor of public funds. Legal protection for creditor (bank) necessary because the bank as a financial institution managing public funds in the form of deposits in the form of demand deposits, time deposits, certificates of deposit, savings, and/or other equivalent forms of it. A wide range of services and amenities offered by banking institutions to be one of the main attraction for the public users of banking services. Bank as one of the business entity that provides lending money to the community in credit requires the submission of credit guarantees by the loan applicant. Security right on land is a guarantee of the object is not moving material (soil) emerged after the enactment of Law Nu. 4 of 1996 dated 9 April 1996. One time security right on land object can be an object of the court case in which the decision later can be detrimental to the creditor (bank). From this background, the author will examine how legal protection for creditor (bank) to the object of security right on land certificate canceled. Then what can be done by bank to satisfy the principle of collateral in the banking system after a land certificate of security right on land object overturned by the court. This thesis is a research method of description analysis, through literature research and interview to interested parties.

The result obtained are even in the Law Nu. 7 of 1992 and Law Nu. 10 of 1998 does not regulate legal protection for creditor (bank) on the object that was canceled encumbrance certificate, but, because it is no longer a priority creditor so it is protected by Civil Code Section 1131 which equated his position as a creditor and the abolishment of protection not secured debt (Article 18 Paragraph (4) Security Right On Land Act). Then attempt to do the bank to meet the principles of collateral in the banking system after the land certificate of security right on land is overturned by the court, namely: (a) ask the debtor to provide substitute collateral until the debt is paid off; or (b) require the debtor to provide fiduciary assurance as stipulated by Law Nu. 42 Year 1999 on Fiduciary; or (c) ask the borrowers to provide collateral lien as provided in Chapter XX Book II Civil Code Article 1150 to Article 1160.