

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan akibat pembatalan akta pemberian hak tanggungan: Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 645/Pdt.G/2021/PN Bks = Legal protection for holders of dependent rights due to the cancellation of the deed of grant of dependent rights: Study of Bekasi District Court Decision Number 645/Pdt.G/2021/PN Bks

Vania Aqilla Cahyaningrum, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920548693&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Hak Tanggungan yang dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT") seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli ("AJB") yang dibuat atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") dengan kausa pinjam meminjam sehingga dikatakan bahwa objek Hak Tanggungan tersebut cacat hukum, menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") dibatalkan melalui Putusan Pengadilan. Hal ini menyebabkan pemegang Hak Tanggungan menjadi dirugikan. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan perlindungan hukum yang seharusnya diberikan terhadap bank sebagai pemegang Hak Tanggungan atas pembatalan APHT yang objeknya diperoleh berdasarkan AJB yang cacat hukum dan tanggung jawab PPAT atas pembatalan APHT yang objeknya diperoleh berdasarkan AJB yang cacat hukum. Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal dengan melakukan studi kepustakaan guna mengumpulkan data sekunder yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara eksplanatoris analitis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa bank sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012. Perlindungan hukum tersebut diberikan dengan beberapa cara yaitu mengajukan gugatan untuk menjual objek Hak Tanggungan, mengajukan pembatalan perjanjian kredit jika terjadi wanprestasi, atau menjual melalui lelang benda kepunyaan debitur jika terjadi wanprestasi. Adapun berkenaan dengan tanggung jawab PPAT atas pembatalan APHT yang objek Hak Tanggungannya diperoleh berdasarkan AJB yang cacat hukum adalah secara perdata, administratif, dan kode etik. Bank sebaiknya mengonfirmasi dan memverifikasi secara langsung ke tempat objek Hak Tanggungan untuk memastikan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang menguasai secara fisik objek Hak Tanggungan tersebut. PPAT sebaiknya menjalankan tugasnya secara cermat dan hati-hati, dengan memeriksa semua dokumen yang relevan dengan perbuatan hukum yang hendak dituangkan ke dalam akta autentik yang dibuatnya.

.....The Right of Dependency made in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996 concerning the Right of Dependency on Land and Land-Related Objects ("UUHT") should provide legal protection for the holder of the Right of Dependency. The object of the Right of Dependency obtained based on the Deed of Sale and Purchase ("AJB") made on the basis of the Sale and Purchase Agreement ("PPJB") with the cause of borrowing so that it is said that the object of the Right of Dependency is legally defective, causing the Deed of Grant of Right of Dependency ("APHT") to be canceled through a Court Decision. This causes the holder of the Right of Dependency to be disadvantaged. The problems raised in this study are related to the

legal protection that should be given to the bank as the holder of the Right of Dependency for the cancellation of APHT whose object is obtained based on a legally defective AJB and PPAT's responsibility for the cancellation of APHT whose object is obtained based on a legally defective AJB. This legal research uses a doctrinal legal research method by conducting a literature study to collect secondary data which is then analyzed qualitatively and presented in an analytical explanatory manner. The results of this study show that banks as holders of Dependent Rights in good faith get legal protection as stipulated in the Supreme Court Circular Letter No. 7 of 2012. The legal protection is provided in several ways, namely filing a lawsuit to sell the object of the Dependent Rights, filing for cancellation of the credit agreement in the event of a default, or selling through auction the object belonging to the debtor in the event of a default. As for PPAT's responsibility for the cancellation of APHT whose object of Dependent Rights was obtained based on AJB which is legally defective, civil, administrative, and code of ethics. The Bank should confirm and verify directly to the place of the object of the Right of Dependency to ensure that the giver of the Right of Dependency is the party who physically controls the object of the Right of Dependency. PPAT should carry out its duties carefully and carefully, by examining all documents relevant to the legal act that it wants to pour into the authentic deed it makes.