

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan Debitur yang Kepemilikannya Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 423/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel Juncto Putusan Nomor 770/PDT/2022/PT. DKI) = Legal Protection for Mortgage Holders of Debtor's Collateral Objects Whose Ownership Has Been Canceled by the Court (Study of Decision Number 423/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel in conjunction with decision number 770/PDT/2022/PT. DKI)

Sarah Jasmine Syafitri, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920567143&lokasi=lokal>

Abstrak

Lahirnya sertifikat Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta kedudukan yang istimewa bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan sendiri memiliki kekuatan hukum setelah dilakukannya pendaftaran ke Kantor Pertanahan yang diawali dengan dibuatkannya APHT dihadapan PPAT, yang kemudian didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Namun, apabila terjadi sengketa terkait objek Hak Tanggungan, seringkali menyebabkan Hak Tanggungan menjadi hapus dan Kreditur kehilangan jaminan piutangnya, sementara pembebanannya sendiri telah dilakukan sesuai dengan aturan dan dibuktikan dengan lahirnya sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan hal tersebut terdapat rumusan masalah berupa perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan yang memegang hak jaminan yang kepemilikan jaminan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Putusan Nomor 423/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel Juncto Putusan Nomor 770/PDT/2022/PT. DKI dan tanggung jawab Notaris atau PPAT yang membuat akta PPJB lunas dengan kuasa menjual, Akta Jual Beli, dan APHT yang dinyatakan batal demi hukum dan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal dengan tipologi penelitian preskriptif yang didasarkan pada data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi hak-haknya, sebagaimana tercantum dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Namun, karena pembatalan peralihan hak atas tanah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan menyebabkan Hak Tanggungan turut terhapus, sehingga Kreditur kehilangan jaminannya. Tetapi, Kreditur tetap masih mendapatkan perlindungan hukum dengan didasarkan pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata dalam pemenuhan piutangnya. Adapun mengenai tanggung jawab Notaris atau PPAT yang membuat akta-akta terkait tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya, karena apabila dilihat dari akar permasalahannya yaitu adanya kebohongan materiil dari isi akta PPJB lunas dan bukan pada bentuk formal dari akta-akta tersebut.

.....The birth of the Mortgage Certificate aims to provide legal assurance and a privilege for the Creditor Holding the Mortgage, this is as stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land. Mortgage Rights themselves have legal force after registration at the Land Office which begins with the making of APHT before the PPAT, which is then registered by the PPAT at the Land Office. However, if there is a legal action related to the object of Mortgage Rights, it often causes the Mortgage Rights to be revoked and the Creditor loses the guarantee of his receivables, while the burden itself has been carried out in accordance with the rules and is proven by the issuance of a Mortgage Rights

certificate. Based on this, there is a formulation of the problem, namely Legal Protection for Mortgage Holders of Debtor's Collateral Objects Whose Ownership Has Been Canceled by the Court (Study of Decision Number 423/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel in conjunction with decision number 770/PDT/2022/PT. DKI) and the responsibility of the Notary or PPAT who made the deed of PPJB paid in full with the power of attorney to sell, the Deed of Sale and Purchase, and the APHT which were declared null and void by law and resulted in the cancellation of the Mortgage Rights. The research method used is doctrinal research with a prescriptive research typology based on secondary data that qualitatively analyzed. The results of the research show that the rights of Mortgage Holders who act in good faith must be protected, as stated in SEMA Number 7 of 2012. However, due to the cancellation of the transfer of land rights by the South Jakarta District Court, will cause the Mortgage Rights to be erased, so that the Creditor lost his collateral. However, creditors still receive legal protection based on Article 1131 and 1132 of the Civil Code in fulfilling their receivables. Regarding the responsibility of the Notary or PPAT who made the related deeds, they cannot be held accountable, because if we look at the root of the problem, it is the existence of material lies in the contents of the PPJB deed of payment and not in the formal form of the deeds.