

ABSTRAK

Tanah sebagai objek jaminan utang dengan Hak Tanggungan memerlukan adanya kepastian hukum dan kehati-hatian dalam proses pembebanannya. Namun, dalam praktik masih ditemukan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak sesuai prosedur atau aturan dalam pembuatannya sehingga menimbulkan ketidakpastian dan sengketa serta berujung pada pembatalan oleh pengadilan, sebagaimana terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya cacat hukum pada pembuatan APHT dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg. serta menganalisis akibat hukum pembatalannya terhadap kedudukan para pihak dan keberlakuan Hak Tanggungannya

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif-analitis, menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan didukung wawancara sebagai data pelengkap dengan analisis data secara kualitatif yang menarik kesimpulan induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor cacat hukum APHT disebabkan oleh kelalaian PPAT dalam memeriksa kebenaran data yuridis sertipikat yang menjadi objek jaminan dengan tidak dilaksanakan pengecekan sertipikat sebelum membuat akta sehingga APHT dibuat dalam keadaan sertipikat diblokir dan kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh Bank dalam meneliti objek jaminan dengan hanya menerima keterangan debitur tanpa verifikasi fisik dan yuridis secara menyeluruh. Pembatalan APHT mengakibatkan akta batal sejak semula, kehilangan keautentikan, kekuatan pembuktian, tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembebanan tanggungan, dan Hak Tanggungan turut dinyatakan tidak sah dan kehilangan kekuatan eksekutorial. Kedudukan bank sebagai kreditur preferen beralih menjadi kreditur konkuren, sementara kewajiban debitur atas pelunasan utang pokok tetap berlaku.

Kata Kunci: Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pembatalan, Blokir Sertipikat, Prinsip Kehati-Hatian