

ABSTRAK

Perekonomian Indonesia berkembang melalui bank sebagai lembaga keuangan menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk kredit. Pemberian kredit didasarkan perjanjian antara kreditur dan debitur wajib memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerd. Debitur menyerahkan jaminan hak tanggungan atas tanah. Namun, praktiknya muncul permasalahan objek jaminan ternyata berstatus sengketa dengan pihak ketiga, seperti PT BPR MAA Kota Semarang, sengketa kepemilikan tanah menyebabkan pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan yang berdampak pada pelaksanaan eksekusi lelang oleh kreditur.

Tujuan penulisan tesis ini untuk mengetahui dan menganalisis mengenai sertipikat hak tanggungan yang dapat dibatalkan dalam proses permohonan lelang serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan yang sertipikat hak tanggungannya dibatalkan saat proses lelang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3189 K/Pdt/2020. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan spesifikasi penelitian deskriptif, pengumpulan data melalui studi pustaka, metode analisis menggunakan metode kualitatif. Berdasarkan penelitian tersebut didapatkan hasil yaitu alasan pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan dikarenakan objek hak tanggungan bukan lagi sepenuhnya milik debitur, oleh karena itu objek sedang dalam sengketa, sedangkan pembeli beritikad baik dan kreditur dianggap tidak beritikad baik. Akibat hukumnya posisi kreditur menjadi kreditur konkuren dan proses lelang tidak dapat dilanjutkan. Perlindungan hukum bagi kreditur dengan jaminan umum dan perlindungan hukum represif.

Kata Kunci: Pembatalan Sertipikat hak tanggungan; Eksekusi Lelang; Perjanjian Kredit.

ABSTRACT

The Indonesian economy develops through banks that collect public funds and distribute them as credit. Credit agreements must meet the legal requirements of a valid contract under the Civil Code, with land commonly used as collateral secured by mortgage rights. In practice, issues arise when the collateral is disputed by third parties, as in the case of PT. BPR MAA Kota Semarang, where a land dispute led to the cancellation of the Mortgage Certificate and hindered auction execution by the creditor.

This thesis analyzes the revocation of mortgage certificates in the auction process and examines legal protection for creditors, particularly in Supreme Court Decision Number 3189 K/Pdt/2020. The research uses a normative juridical approach with descriptive specifications, based on literature study and qualitative analysis. The findings show that the certificate was canceled because the mortgaged object was no longer fully owned by the debtor and was under dispute. As a result, the creditor is deemed not acting in good faith, while the buyer is considered in good faith. Consequently, the creditor's status shifts to a concurrent creditor, preventing auction execution, with legal protection limited to general and repressive measures.

Keywords: Cancellation of Mortgage Certificates; Auction Execution; Credit Agreement.