

RINGKASAN

ANA NURKHAERANI, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Dan Implikasi Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 486/Pdt/2019/PT DKI dan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021), Komisi Pembimbing, Ketua: Prof. Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum, anggota: Prof. Dr. Riris Ardhanariswari, S.H., M.H.

Bank sebagai pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen atas pelunasan utang debitur apabila terjadi cidera janji. Pada Putusan PT DKI No. 486/PDT/2019/PT DKI dan Putusan MA No. 559 K/Pdt/2021, hak tanggungan yang dimiliki Bank dinyatakan cacat hukum, namun terdapat perbedaan pendapat majelis hakim di Mahkamah Agung, Ketua Majelis menilai pemegang hak tanggungan beritikad baik harus dilindungi, sedangkan hakim anggota menilai adanya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta yang dijadikan dasar kepemilikan objek hak tanggungan sehingga hak tanggungan bank cacat hukum. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap Bank selaku pemegang hak tanggungan yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan dan bagaimana implikasi hukum terhadap tanggung jawab PPAT kepada Bank atas hak tanggungan yang dinyatakan cacat hukum akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya pada studi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT DKI dan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan metode yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Spesifikasi penelitian ini menggunakan preskriptif analitis. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yaitu seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 486/PDT/2019/PT DKI dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Pdt/2021, bank tidak memperoleh perlindungan hukum represif karena objek hak tanggungan diperoleh debitur berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat secara melawan hukum, yaitu tanpa kehadiran dan tanda tangan penjual yang berhak. Bank juga tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dengan tidak melakukan pengecekan langsung terhadap objek jaminan, sehingga tidak memenuhi unsur itikad baik sebagai pemegang hak tanggungan yang seharusnya memperoleh perlindungan sebagaimana ditegaskan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Bank tetap dapat memperoleh perlindungan hukum preventif berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, perjanjian kredit, klausul penggantian jaminan, dan upaya hukum perdata berupa gugatan wanprestasi, sita jaminan, eksekusi, atau gugatan perbuatan melawan hukum. Implikasi hukum terhadap tanggung jawab PPAT kepada Bank atas hak tanggungan yang cacat hukum akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya adalah tanggung jawab hukum perdata, di mana PPAT dapat dituntut ganti rugi oleh Bank berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata karena tidak melakukan verifikasi identitas para pihak dalam akta, sehingga akta tidak ditandatangani oleh pihak yang berhak, PPAT melanggar Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 53 dan Pasal 54 Perkaban Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajiban PPAT memeriksa data formil para penghadap.

SUMMARY

ANA NURKHAERANI, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University. *Legal Protection for Banks as Mortgage Holders Due to Unlawful Acts (Study of Decision of the DKI Jakarta High Court Number 486/Pdt/2019/PT DKI and the Supreme Court Number 559 K/Pdt/2021)*, Advisory Commission, Chair: Prof. Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum, members: Prof. Dr. Riris Ardhanariswari, S.H., M.H.

The Bank as the holder of the mortgage has a preferential right to pay off the debtor's debt in the event of a breach of contract. In the DKI High Court Decision No. 486/PDT/2019/PT DKI and the Supreme Court Decision No. 559 K/Pdt/2021, the mortgage held by the Bank was declared legally invalid, but there was a difference of opinion between the panel of judges at the Supreme Court, the Chief Justice considered that the mortgage holder acted in good faith and should be protected, while the member judges considered that there was an unlawful act in the making of the deed that was used as the basis for ownership of the mortgage object so that the bank's mortgage was legally invalid. The problem raised in this study is how the legal protection for the Bank as the holder of the mortgage declared legally invalid by the court and what are the legal implications for the PPAT's responsibility to the Bank for the mortgage declared legally invalid due to the unlawful act committed in the study of the DKI Jakarta High Court Decision Number 486/PDT/2019/PT DKI and the Supreme Court Number 559 K/Pdt/2021.

The type of research used is normative juridical with the methods used are the legislative approach, conceptual approach, and case approach. The specifications of this research use prescriptive. The data required in this study is by using secondary data obtained from library research, namely primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Primary, secondary, and tertiary legal materials are analyzed normatively qualitatively.

The results of the study indicate that in the DKI Jakarta High Court Decision Number 486/PDT/2019/PT DKI and the Supreme Court Decision Number 559 K/Pdt/2021, banks do not obtain repressive legal protection because the object of the mortgage was obtained by the debtor based on a Deed of Sale and Purchase that was made unlawfully, namely without the presence and signature of the entitled seller. The bank also did not apply the principle of prudence by not directly checking the collateral object, thus not fulfilling the element of good faith as a mortgage holder who should receive protection as emphasized in SEMA Number 7 of 2012. Banks can still obtain preventive legal protection based on Article 1131 of the Civil Code, credit agreements, collateral replacement clauses, and civil legal remedies in the form of default lawsuits, collateral seizures, executions, or lawsuits for unlawful acts. The legal implications of the PPAT's responsibility to the Bank for mortgage rights that are legally flawed due to the unlawful acts he committed are civil legal responsibility, where the PPAT can be sued for compensation by the Bank based on Article 1365 of the Civil Code for not verifying the identity of the parties in the deed, so that the deed is not signed by the entitled party, the PPAT violates Article 22 of PP No. 37 of 1998, Article 53 and Article 54 of the National Land Regulation No. 1 of 2006 concerning the obligation of the PPAT to check the formal data of the parties appearing.