

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM HAL
DIBATALKANNYA SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor:
27/PDT.G/2010/PN.PDG).**

ABSTRAK

Dunia perbankan memiliki peran penting dalam menunjang perekonomian masyarakat saat ini yang semakin kompleks. Salah satu peran perbankan adalah dengan adanya fasilitas kredit sebagai kekuatan utama dalam menggerakkan roda perekonomian saat ini. Namun dalam implementasinya, pihak bank harus terlebih dahulu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan fasilitas kredit, salah satunya adalah dengan adanya agunan sebagai suatu jaminan pelunasan hutang apabila debitur wanprestasi. Salah satu bentuk agunan itu adalah dengan Hak Tanggungan. Akan tetapi, permasalahan muncul apabila objek dari Hak Tanggungan tersebut kemudian menjadi sengketa di Pengadilan sampai akhirnya objek Hak Tanggungan yaitu Hak Guna Bangunan dibatalkan oleh Pengadilan Negeri. Rumusan masalah yaitu: a) Apa upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur dalam mengantisipasi terjadinya resiko terhadap agunan jika terjadi kredit bermasalah, b) Bagaimanakah hubungan hukum antara kreditur dan debitur setelah dibatalkannya sertifikat hak guna bangunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan, c) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur setelah Putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan sertifikat hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan. Berdasarkan rumusan masalah di atas, metode yang digunakan adalah pendekatan normatif. Upaya hukum setelah dibatalkannya sertifikat Hak Guna Bangunan adalah upaya hukum dalam bentuk mediasi oleh debitur dan kreditur untuk pemberian jaminan kebendaan baru atau dengan *borgtoch* serta dapat juga dengan gugatan perdata ke Pengadilan oleh pihak bank atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang. Hubungan hukum antara kreditur dengan debitur tetap terikat akan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit itu sendiri, akan tetapi kedudukan kreditur berubah dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak bank selaku kreditur terhadap kerugian hilangnya hak preferen adalah perlindungan hukum refresif karena bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara kreditur dengan debitur jika terjadi kredit bermasalah. Adapun saran yang diberikan adalah pihak bank harus memikirkan segala resiko yang muncul terhadap jaminan yang diserahkan yang ditegaskan dalam klausul perjanjian kredit, perlunya keputusan pembatalan hak dari menteri agraria, perlu suatu lembaga mediasi yang memberikan perlindungan hukum baik secara preventif maupun refresif jika bank mengalami kerugian yang diakibatkan kesalahan pihak ketiga.

Kata Kunci: Kredit, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan.

LEGAL PROTECTION TOWARDS CREDITOR IN CASE OF BUILDING RIGHTS CERTIFICATE CANCELLATION BURDENED BY MORTGAGE RIGHTS (A Case Study of Civil Case No. 27/PDT.G/2010/PN.PDG).

ABSTRACT

The banking sector has an important role in supporting society's economy today's which increasingly complex. One of banking role is to provide the credit facility as a main strength in moving the economy today. But in its implementation, the bank must first apply the precautionary principle in providing credit facilities, one of which is the presence of collateral as a guarantee of repayment of the debt if the debtor defaults. One form of collateral is Mortgage. However, problems appear when the object of Encumbrance be disputed in court until the object Mortgage which is Building Rights is canceled by the District Court eventually. The formulation of the problems are: a) What is creditor's legal actions to anticipate the risk of the collateral in case of bad credit, b) What is the legal relationship between the creditor and the debtor after the cancellation of building rights certificates as collateral Mortgage rights, c) What is legal protection towards creditors after the District Court cancels building rights certificates which burdened by mortgage rights. Based on the problems above, the method used is a normative approach. Legal actions after the cancellation of the certificate Building rights is a legal actions in mediation form by the debtor and the creditor to giving a new guarantee materials with borgtoch and also with civil claim to the Court by the bank on an unlawful act which conducted by the land office of Padang city. Legal relationship between the creditor and the debtor remains bounds by their principal agreement that is the credit agreement itself, but the creditors changed from preferred creditor creditors to concuren creditors. The legal protection's form granted to the bank as creditors towards the loss of preferential rights is repressive legal protection as it aims to resolve disputes between the creditor and the debtor in case of bad credit. The advice given is the banks have to think about all the risks which probably appear to collateral submitted asserted in clause credit agreement, the need of cancellation rights decision by the minister of agriculture, the need for a mediation institution that provides legal protection both preventive yet repressive in case if the bank suffered losses caused by third party error.

Keywords: Loan, Mortgage Right, Building Rights.