

**KEDUDUKAN HUKUM HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN  
UTANG ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK YANG BATAL DEMI HUKUM**

**(Studi Kasus Perkara No.26/Pdt.G/2-13/PN BS)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan**

**Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum**



**Prof. Dr. Busyra Azheri., S.,H., M.,H Pembimbing I**

**Dr. Wetria Fauzi., SH., M.,H Pembimbing II**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2023**

**KEDUDUKAN HUKUM HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN  
UTANG ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK YANG BATAL DEMI HUKUM  
(Studi Kasus Perkara No.26/Pdt.G/2-13/PN BS)**

(Ronni Gusra, 1920123003, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas  
Hukum Universitas Andalas Padang, 114 halaman)

**ABSTRAK:**

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Terkait dengan hal tersebut penulis tertarik untuk membahas bagaimana kedudukan hukum terhadap hak tanggungan sebagai jaminan utang di bank atas sertifikat hak milik yang diputuskan batal demi hukum di pengadilan?. Apa pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertipikat yang dijaminan dengan hak tanggungan?. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditor sebagai pemegang Hak tanggungan dan Apa upaya yang dapat dilakukan bank terhadap utang debitur?. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah normatif yaitu dengan melaksanakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan yang diteliti. Penelitian ini memiliki sifat *deskriptif* yaitu penelitian yang berupa uraian kalimat secara sistematis dengan menggambarkan dan menjelaskan secara tepat terhadap hasil penelitian. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi kepustakaan dan analisa data yang diolah secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari penelitian tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang terhadap sertifikat hak milik yang batal demi hukum tersebut maka dengan sendirinya juga menyebabkan terhapusnya hak tanggungan dan tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan utang. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan selanjutnya oleh bank dengan cara meminta kepada debitur untuk membayar sisa utang kepada kreditor atau meminta jaminan pengganti dan apabila tidak dilaksanakan oleh debitur maka dapat ditempuh dengan melakukan Gugatan Sederhana di Pengadilan. Disarankan agar peraturan perundang-undangan lebih jelas dalam pengurusan sertifikat atas tanah agar dapat memberikan kepastian kepada masyarakat terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut.

*Kata kunci : Kedudukan hukum, Hak Tanggungan, Jaminan Utang*

**THE LEGAL POSITION OF MORTGAGE RIGHTS AS DEBT  
COLLATERAL FOR A CERTIFICATE OF OWNERSHIP  
THAT OS NULL AND VOID  
(Case Study of Case No.26/Pdt.G/2-13/PN BS)**

(Ronni Gusra, 1920123003, Master of Notaries Study Program, Faculty of Law,  
Andalas University Padang, 114 Pages)

**ABSTRACKT**

Mortgage on land along with objects related to the land, is a security right that is imposed on the following land rights or not along with other objects that are an integral part of the land, for the repayment of certain debts, which gives priority to certain creditors against other creditors. Related to this, the author is interested in discussing how the legal position of the mortgage right as debt collateral in the bank on the certificate of ownership that was decided null and void in court? What is the judge's consideration of the cancelation of certificates secured by mortgage rights?. How is the legal protection of the creditor as the holder of the mortgage right and what efforts can the bank make against the debtor's debt?. The research method used by the author is normative, namely by carrying out a process to find legal rules, legal principles, and legal doctrines to answer the problems studied. This research has a descriptive nature, namely research in the form of systematic sentence descriptions by describing and explaining precisely the results of the research. The sources and types of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques using interviews and literature studies and data analysis are processed qualitatively. Based on the results of the research and discussion of the research, it has been concluded that the legal position of the mortgage right as debt collateral against the certificate of ownership that is null and void by law then by itself also causes the erasure of the mortgage right and can no longer be used as debt collateral. Settlement efforts that can be carried out subsequently by the bank by asking the debtor to pay the remaining debt to the creditor or asking for a replacement guarantee and if it is not implemented by the debtor, it can be taken by conducting a Simple Lawsuit in Court. It is recommended that the laws and regulations be clearer in the management of land certificates in order to provide certainty to the public regarding ownership of land rights.

Keywords: Legal Position, Mortgage, Debt Security

