

PELINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM SENGKETA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH MILIK BERSAMA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 362/PDT.G/2022/PN JKT.SEL. JO . PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 1025/PDT/2023/PT DKI JO. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3820 K/PDT/2024)

Oleh: Rossa Armilda Maheswari¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penulisan Hukum ini bertujuan untuk menganalisis perbedaan pertimbangan hukum antara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam menilai keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik bersama serta kesesuaiannya dengan hukum jaminan di Indonesia, dan untuk menganalisis bagaimana putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum dan pelindungan bagi kreditur.

Penulisan Hukum ini menggunakan metode normatif yang bersifat deskriptif melalui penelitian kepustakaan, didukung wawancara dengan narasumber akademisi. Data dianalisis secara kualitatif dengan teknik pengambilan kesimpulan secara deduktif.

Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa: Pertama, perbedaan pertimbangan hukum terletak pada interpretasi Majelis Hakim mengenai pihak yang memiliki kewenangan untuk berperan sebagai pemberi Hak Tanggungan dalam SKMHT. Pengadilan Negeri menilai SKMHT cacat hukum karena tidak dibuat langsung oleh pemilik tanah sebagai pemberi Hak Tanggungan, sedangkan Pengadilan Tinggi menilai pembebanan Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan UU Hak Tanggungan. Putusan Pengadilan Tinggi yang dikuatkan Mahkamah Agung lebih sesuai dengan konstruksi hukum jaminan dan mekanisme pemberian kuasa di Indonesia. Kedua, putusan tersebut memberikan kepastian hukum dan pelindungan hukum bagi kreditur karena menegaskan keabsahan Hak Tanggungan dan mempertahankan kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen. Putusan ini juga telah memenuhi syarat terwujudnya kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Jan Michiel Otto, sekaligus memberikan pelindungan hukum eksternal yang komprehensif bagi Bank Mayapada sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Pelindungan Hukum, Hak Tanggungan, Jaminan, SKMHT.

¹ Mahasiswa Departemen Hukum Perdata, Program Studi Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**LEGAL PROTECTION FOR CREDITOR IN DISPUTES OVER
THE IMPOSITION OF MORTGAGE RIGHTS ON JOINTLY
OWNED LAND (A STUDY OF DISTRICT COURT DECISION
NUMBER 362/PDT.G/2022/PN JKT.SEL. JO. HIGH COURT
DECISION NUMBER 1025/PDT/2023/PT DKI JO. SUPREME
COURT DECISION NUMBER 3820 K/PDT/2024)**

By: Rossa Armilda Maheswari¹, Taufiq El Rahman²

ABSTRACT

This legal research aims to analyze the differences in legal reasoning between the South Jakarta District Court and the DKI Jakarta High Court in assessing the validity of the imposition of mortgage rights (Hak Tanggungan) over jointly owned land, as well as its conformity with Indonesian secured transactions law. Furthermore, this study examines how the decision of the DKI Jakarta High Court, as upheld by the Supreme Court, provides legal certainty and legal protection for creditors.

This research employs a normative legal method with a descriptive approach, conducted through library research and supported by interviews with academic experts. The data are analyzed qualitatively using a deductive method of reasoning.

The results of the study lead to the following conclusions. First, the difference in legal reasoning lies in the judges' interpretation regarding the party authorized to act as the grantor of the mortgage right in the Power of Attorney to Grant Mortgage (SKMHT). The District Court considered the SKMHT legally defective because it was not executed directly by the landowner as the grantor of the mortgage, whereas the High Court held that the imposition of the mortgage right had been carried out in accordance with the provisions of the Indonesian Mortgage Law. The High Court's decision, which was upheld by the Supreme Court, is more consistent with the legal framework of secured transactions and the mechanism of granting authority under Indonesian law. Second, the decision provides legal certainty and legal protection for creditors by affirming the validity of the mortgage right and maintaining the position of the mortgagee as a preferred creditor. The ruling also fulfills the requirements for legal certainty as formulated by Jan Michiel Otto and ensures comprehensive external legal protection for Bank Mayapada as the holder of the mortgage right.

Keywords: Legal Protection, Mortgage Rights, Collateral, SKMHT.

¹ Undergraduate Student of Law Study Program, Concentration of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

² Lecturer, Concentration on Civil Law, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.