

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)**

FIRMAN

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus : Kredit Bermasalah pada Bank Perkreditan Rakyat). Serta untuk mengetahui dan menjelaskan tentang perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini teori Validitas dan Efektivitas Hukum, teori perjanjian dan teori perlindungan, serta teori kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis yang bersifat normatif yang membahas mengenai pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibebankan dengan hak tanggungan. Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Jika benda yang dijadikan objek jaminan telah dijual oleh debitur kepada pihak lain, bank tetap dapat mengeksekusi objek jaminan tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan yakni "*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada*". Cara penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh bank yakni dengan menempuh jalur non litigasi dengan cara konsultasi dan negosiasi kepada para pihak yang terkait. Perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, adalah pembeli tanah memiliki hak untuk mendapatkan seutuhnya kepemilikan tanah dengan diberikannya sertifikat. Penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Jika benda yang dijadikan objek jaminan telah dijual oleh debitur kepada pihak lain, bank tetap dapat mengeksekusi objek jaminan tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, adalah pembeli tanah memiliki hak untuk mendapatkan seutuhnya kepemilikan tanah dengan diberikannya sertifikat hak milik atas tanah, selain itu pihak pembeli tanah mempunyai hak tagih kepada debitur/pemilik tanah (sebagai kreditur konkuren) terhadap piutang pembayaran kredit debitur/pemilik tanah kepada bank, dan debitur/pemilik tanah secara hukum wajib membayar hutangnya sebagai bentuk tanggung jawab dari kelalaian yang telah dilakukan.

Kata kunci : Pembelian tanah yang dibebani hak tanggungan

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDING WITH RESPECTABLE RIGHTS

(Case Study: Non-performing Credit in Rural Banks)

FIRMAN

ABSTRACT

This research is conducted to know and explain about the settlement of disputes arising from the purchase of land that is being burdened by Mortgage Rights (Case Study: Non-performing Credit in Rural Banks). As well as to know and explain about the legal protection of the position of the buyer of land that is well-intentioned on the purchase with the payments of the land that has been burdened by the Mortgage Rights. The theory used in this research theory of Validity and Effectiveness of Law, theory of agreement and protection theory, and theory of legal certainty. The research method used is a normative juridical research that discusses the transfer of rights to land and buildings that are charged with the right of dependents. The results of this study formulated that the settlement of disputes arising from the purchase of land under burden of Dependent Rights is based on the provisions of Article 6 of the Law on Mortgage Rights. If the object that the collateral object has been sold by the debtor to another party, the bank can still execute the object of the guarantee, it is based on the provision of Article 7 of the Guidance Law that "the Depositary right keeps its object in the hands of whoever the object is". The way of dispute settlement pursued by the bank is by taking the path of non litigation by way of consultation and negotiation to the parties concerned. Legal protection for the position of the buyer of good-faith land on purchase with payments of the land that has been borne by the mortgage, is that the buyer of the land has the right to obtain the full ownership of the land by granting the certificate. Settlement of disputes arising from the purchase of land under burden of Dependent Rights is based on the provisions of Article 6 of the Mortgage Law. If the object that the collateral object has been sold by the debtor to another party, the bank can still execute the object of the guarantee, this is based on the provisions of Article 7 of the Guidance Law. Legal protection for the position of the buyer of the land of good faith in the purchase with the payment of the paid interest of the land, is that the buyer of the land has the right to obtain the full ownership of the land by granting the title of title to the land, besides the buyer of the land has the right to collect the debeitur / landowner (as a concurrent creditor) to the debtor / landowner's credit payment receivable to the bank, and the debtor / landowner is legally obliged to pay its debts as a form of liability of negligence.