

ABSTRAKSI

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang sedang berkembang dalam hal memperoleh modal usahanya, maka dibutuhkan barang jaminan untuk memperoleh kredit terutama dari Bank. Jaminan yang biasa digunakan adalah jaminan kebendaan yang digunakan yaitu berupa Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam suatu akta perjanjian yang dibuat oleh PPAT yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara lelang biasanya dalam praktek sering timbul kendala apabila obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi ternyata tidak dalam keadaan kosong. Dalam tesis ini penyusun memfokuskan pentingnya pihak kreditor dalam APHT memperjanjikan janji tidak menyewakan dan janji pengosongan. Klausula janji pengosongan ini penting sebagai langkah agar nilai jual obyek Hak Tanggungan tidak turun. Dan karena APHT telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka akan mengikat bagi pihak ketiga. Selain itu juga melihat kedudukan pasal 1576 BW yang menentukan bahwa perjanjian jual beli tidak mengakhiri perjanjian sewa menyewa, yang dalam hal ini erat kaitannya dengan perlindungan terhadap pihak ketiga yang menyewa obyek Hak Tanggungan, sehingga obyek Hak Tanggungan tidak dalam keadaan kosong. Maka pembeli lelang obyek Hak Tanggungan juga dapat melakukan pengosongan paksa jika penghuni tidak bersedia melakukan pengosongan suakarela

Dan sasaran penyusun dalam tesis ini adalah bagaimana perlindungan terhadap kreditor dan klausula apa yang dapat melindungi kreditor, tentunya dalam koridor-koridor hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Serta perlindungan terhadap pembeli obyek Hak Tanggungan yang ternyata tidak dalam keadaan kosong. Maka sesuai dengan pasal 200 ayat (11) HIR yaitu dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat, memerintahkan pengosongan yang dimaksud dan melakukan pemaksaan kepada penghuni untuk melakukan pengosongan dengan bantuan pihak kepolisian.

Menyikapi hal-hal tersebut diatas maka guna mewujudkan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang dibutuhkan pembaharuan perangkat kaidah. Karena pembeli lelang adalah beritikad baik karenanya dilindungi oleh hukum, perlu mendapatkan perhatian agar tercipta kepastian hukum. Dan perlunya sanksi yang tegas dan harus dapat ditegakkan, jika ternyata obyek Hak Tanggungan tidak dalam keadaan kosong dan pihak ketiga tidak mau melakukan pengosongan dengan sukarela, dengan tujuan agar nantinya debitor tidak melakukan perbuatan yang sewenang-wenang yang dapat merugikan kreditor maupun pembeli lelang.

Semoga tesis ini dapat menjadi bahan bacaan yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya khususnya dalam hal kedudukan pembeli lelang obyek Hak Tanggungan.