

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PEMBERIAN KREDIT KETIKA TERJADI SENGKETA
KEPEMILIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 2694 K/Pdt/2012)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Irawati Syamsiyah

NIM : 217172012



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Irawati Syamsiyah
NIM : 217172012
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis :

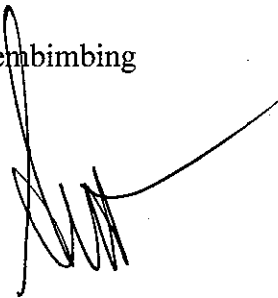
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PEMBERIAN KREDIT KETIKA TERJADI SENGKETA
KEPEMILIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (ANALISA
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2694 K/Pdt/2012)**

Telah diuji pada sidang Tesis pada tanggal 29 Januari 2020 dan dinyatakan lulus,
dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Mella Ismelina, F. R S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU

Jakarta, 29 Januari 2020.

Pembimbing



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANEGARA
JAKARTA**

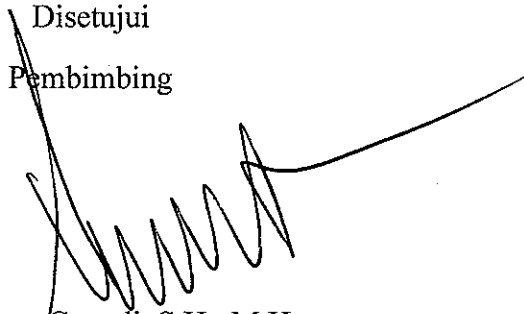
TANDA PERSETUJUAN TESIS SIAP UJI

Nama : Irawati Syamsiyah
NIM : 217172012
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM
PEMBERIAN KREDIT APABILA TERJADI SENGKETA
KEPEMILIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 2694 K/Pdt/2012)**

Disetujui
Pembimbing


Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pemberian Kredit Apabila Terjadi Sengketa Kepemilikan Objek Hak Tanggungan (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012). Penulisan tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Pada kesempatan kali ini, penulis hendak menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih ini, penulis sampaikan terutama kepada :

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumenegara.
3. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan dan dosen Metode Penelitian Hukum Magister

Kenotariatan yang telah membantu dalam memberikan arahan dan masukan dalam penyusunan proposal tesis.

5. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas segala bimbingan dan ilmunya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dan memberikan pelayanan yang baik kepada penulis selama mengikuti perkuliahan dan pada saat penyusunan tesis ini.
7. Bapak Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M., (Dosen & Notaris/PPAT) dan Bapak Dr. (Cand) Putra Hutomo, S.H., M.Kn, (Notasir/PPAT) serta Bapak Andri Agusta (Kepala Bagian Divisi Kebijakan Kredit PT Bank Rakyat Indonesia, Persero, Tbk) selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan masukan kepada penulis pada saat wawancara dalam rangka pengumpulan data untuk tesis ini.
8. Bapak Eko Trilaksono dan Ibu Nurhidayah yang telah membantu dan memberikan pengarahan kepada penulis dalam melakukan wawancara.
9. Orang tua penulis, kakak dan adik serta suami, juga teristimewa kepada anak penulis Khansa Fidelia Anindita yang telah mmberikan dukungan, doa serta pengertiannya selama penulis menyelesaikan tesis ini.
10. Bapak Herjanto Widjaja Lowardi, S.H., M.Kn dan Ibu Miarni Ang, S.H., M.Kn. yang telah memberikan kesempatan dan arahan kepada penulis untuk melanjutkan kuliah Magister Kenotariatan dan menyelesaikan tesis ini.

11. Rekan-rekan kerja penulis Ibu Frida Anggraeni, Ibu Nussy Nusriany, Bapak Budi Handrio, Bapak Paulus Hersutanta, Ibu Lourino Rosiana Ngadil, Ibu Heldawanti Widjaja Lowardi, Bapak Oman, Tommi Jaya Arya, Eva Yenny Rosalina, Siti Anisah, Sri Dewi Manurung, Andhika Firmada dan Sofyan.
12. Rekan-Rekan seperjuangan Magister Kenotariatan angkatan ketiga yaitu Bapak Partogi Simanjuntak, Mbak Lili Holiyah, Karisna, Devi Christanty, Fransisca Chandra, Gregorius P. Juneanto, Tommi Jaya Arya dan Eva Yenny Rosalina juga untuk Mbak Stella Febrina untuk dukungan dan perjuangan bersama baik pada waktu mengikuti perkuliahan maupun pada saat penyusunan tesis ini.
13. Semua keluarga dan rekan penulis yang telah banyak memberikan doa dan dukungan kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Namun demikian, penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini. Oleh karenanya penulis menyampaikan permohonan maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan ini baik materi maupun teknis dan dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan tesis ini.

Jakarta, 29 Januari 2020

Penulis

Irawati Syamsiyah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Landasan Teori	8
F. Metode Penelitian	19
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Perjanjian Kredit	25
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jaminan	25
2. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok dari Perjanjian Jaminan	32
3. Fungsi Perjanjian Kredit	36
4. Syarat dan Prosedur Umum Pemberian Kredit	37
5. Klausul Penting Dalam Perjanjian Kredit	40
6. Jenis Perjanjian Kredit	43
B. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit	45

1. Hukum Jaminan	45
2. Jaminan Kredit	49
C. Hak Tanggungan	58
1. Pengertian Hak Tanggungan	58
2. Subjek Hak Tanggungan	59
3. Objek Hak Tanggungan	60
4. Asas-Asas Hak Tanggungan	62
5. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan	66
6. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan	72
7. Hapusnya Hak Tanggungan.....	75
8. Eksekusi Hak Tanggungan	76
9. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan	77
D. Akta Pemberian Hak Tanggungan	78
1. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	78
2. APHT Sebagai Akta Otentik.....	79
3. Syarat Sah APHT	83
4. Pembatalan APHT	83
E. Perlindungan Hukum	85
1. Pengertian Perlindungan Hukum	85
2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum	87
3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	88

BAB III DESKRIPSI KASUS

A. Kasus Posisi	90
-----------------------	----

B. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 75/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim	102
C. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 60/PDT/2011/PT.DKI	111
D. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012	113
E. Wawancara Dengan Narasumber	115

BAB IV. ANALISA KASUS

A. Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	124
1. Analisa Dari Segi Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Yang Beritikad Baik	124
2. Analisa Dari Segi Perlindungan Hukum Berkaitan Dengan Prinsip Kehati-Hatian Bank	145
B. Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dan Objek Jaminan Tanggungan yang Telah Dbebani APHT Apabila Terjadi Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan	163
1. Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Apabila Terjadi Sengketa Kepemilikan Objek Jaminan	163
2. Kedudukan Objek Jaminan Hak Tanggungan yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Sengketa	
Kepemilikan Objek Hak Tanggungan	167

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	183
---------------------	-----

B. Saran	185
DAFTAR PUSTAKA	187
LAMPIRAN	
Lampiran I : Daftar Riwayat Hidup	
Lampiran II : Ijin Penulisan Karya Ilmiah dan Penunjukkan Dosen Pembimbing	
Lampiran III : Surat Keputusan Tentang Pembimbing Tesis	
Lampiran IV : Berita Acara Bimbingan Penyusunan Penelitian Tesis	
Lampiran V : Surat Permohonan Wawancara kepada Bapak Dr (Cand) Putra Hutomo, S.H. MKn.	
Lampiran VI : Surat Keterangan Wawancara Bapak Dr (Cand) Putra Hutomo, S.H. MKn.	
Lampiran VII : Surat Permohonan Wawancara kepada Bapak Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M.	
Lampiran VIII : Surat Keterangan Wawancara Bapak Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M.	
Lampiran IX : Surat Permohonan Wawancara Bapak Andri Agusta.	
Lampiran X : Surat Keterangan Wawancara Bapak Andri Agusta.	
Lampiran XI : Putusan Mahkamah Agung Nomor 2694 K/Pdt/2012	
Lampiran XII : Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 60/PDT/2011/ PT.DKI	
Lampiran XIII : Putusan Pengadilan Negeri Nomor 75/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim	

ABSTRAK

**JUDUL TESIS : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PEMBERIAN KREDIT APABILA TERJADI
SENGKETA KEPEMILIKAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 2694 K/Pdt/2012)**

NAMA : IRAWATI SYAMSIYAH

NIM : 217172012

KATA KUNCI : Perlindungan Hukum, Kredit, Hak Tanggungan

Salah satu kegiatan usaha bank yang telah cukup dikenal masyarakat adalah memberikan dana pinjaman atau utang kepada nasabahnya. Dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian bank (*principle of prudential bank*), maka hampir setiap pinjaman kredit, pihak kreditur selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hak tanggungan merupakan jaminan yang kuat yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) bagi kreditur pemegang hak tanggungan dan mempunyai kepastian hukum didasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pada dasarnya yang dapat membebaskan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah itu sendiri, sebagaimana diatur dalam pasal 8 UUHT Apabila di kemudian hari hak atas tanah tersebut disengketakan dan pemberi Hak Tanggungan dinyatakan bukan sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut, maka hal ini akan berimplikasi pada objek hak tanggungan yang menjadi objek sengketa yang membebani hak atas tanah tersebut dan juga bagi bank selaku pemegang hak tanggungan, sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2694 K/Pdt/2012. Permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditur dengan dibatalkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai akibat dibatalkannya Akta Jual Beli dan kedudukan bank serta objek jaminan hak tanggungan. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan yuridis normatif. Dari hasil penelitian ini disimpulkan bahwa sepanjang prinsip kehati-hatian telah dilaksanakan oleh kreditur dalam pemberian kredit serta pembebanan hak tanggungan sudah dilaksanakan sesuai prosedur dan sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan maka seharusnya perlindungan hukum kepada bank selaku kreditur mutlak diperlukan.