

TESIS

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JAMINAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES
PEMECAHAN SERTIPIKAT**



DISUSUN OLEH :

ARI JULIANINGSIH, SH.

NIM : 12216051

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2019

TESIS

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JAMINAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES
PEMECAHAN SERTIPIKAT**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

Disusun Oleh :

ARI JULIANINGSIH, S.H.

NIM : 12216051

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2018

Lembar Persetujuan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI UJI
PADA TANGGAL²⁰ Februari 2019**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



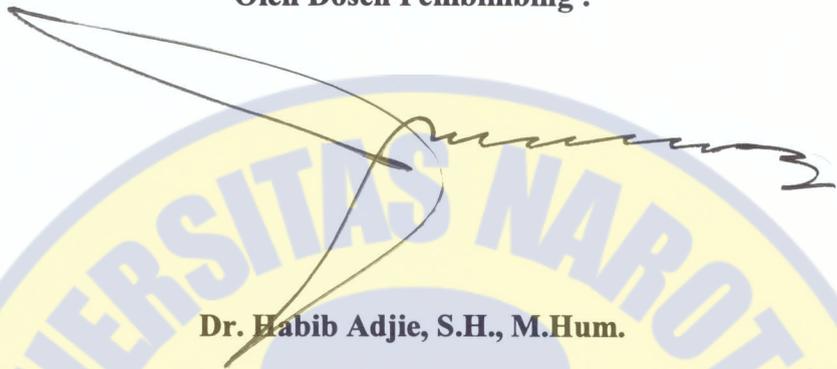
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 29 Februari 2019

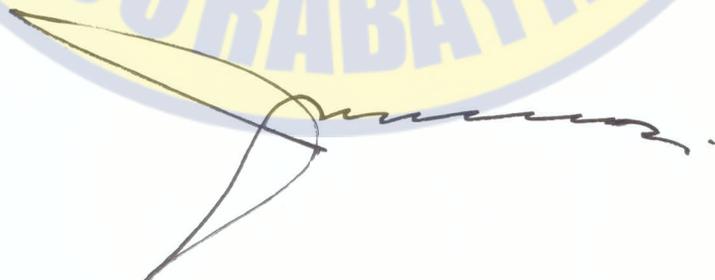
Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



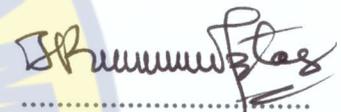
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



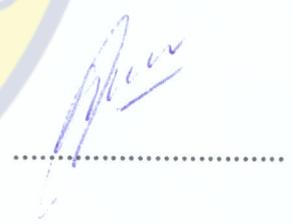
.....

Anggota : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

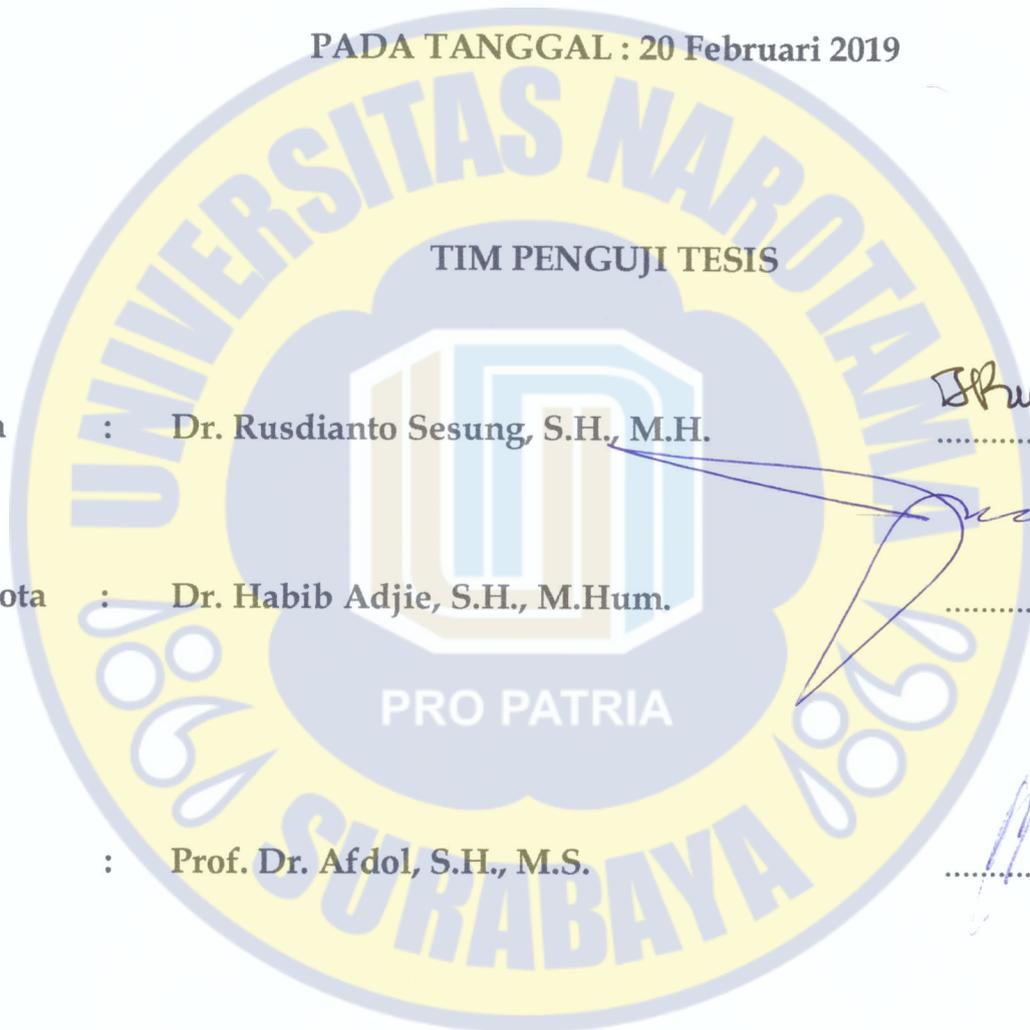


.....

: Prof. Dr. Afdol, S.H., M.S.



.....



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 18 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



PRO PATRIA

ARI JULIANINGSIH, SH
NIM : 12216051

RINGKASAN

Penelitian ini berjudul "AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN SERTIPIKAT". Penulis mengangkat judul tersebut karena masih banyak dalam praktek di dunia Notaris/PPAT dimana kredit dengan Debitor (*Developer*) dengan jaminan Sertipikat induk yang akan dilakukan proses pemecahan untuk kepentingan Kredit Kepemilikan Rumah tidak dilakukan pemasangan Hak Tanggungan melainkan dengan Akta Jaminan SKMHT yang diperpanjang terus menerus sampai proses pemecahan selesai, sehingga Hak Tanggungan belum terdaftar dalam hal ini Kreditor/Bank yang dirugikan karena kreditor yang mempunyai Hak Preferen akan menjadi Konkuren.

Dengan memperhatikan permasalahan hukum tersebut diatas maka penulis mengangkat isu hukum dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Apa Akibat Hukum terhadap akta SKMHT yang diperpanjang terus menerus karena Jaminan Kredit (KPR) dalam proses pemecahan ?
2. Apakah Bentuk perlindungan hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan kredit yang proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan ?

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terkait dengan proses pemecahan hak yang dilakukan oleh debitor (*developer*) perumahan atas benda jaminan yang telah diikat untuk melunasi pelunasan utang(-utang) debitor kepada Bank (kreditor), yakni tidak mengubah bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (hak tanggungannya belum lahir) sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum bagi bank (kreditor) untuk dapat menegakkan hak kebendaannya yang mana seharusnya hak kebendaan berupa hak tanggungan tersebut melekat pada benda jaminan hak atas tanah yang akan dipecah tersebut.

Dengan tidak dilanjutkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka tidak akan lahir Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bentuk *moment* lahirnya hak kebendaan bagi kreditor (bank). Dengan demikian, kedudukan kreditor hanyalah sebagai kreditor konkuren.

Dalam penelitian ini penulis hendak memberikan saran bahwa diperlukan adanya solusi yang dapat dilakukan yakni kreditor harus meminta benda jaminan lain (selain hak atas tanah) yang pernah disodorkan sebagai benda jaminan (*collateral*) pada saat analisis kredit bank dilakukan. Dengan demikian, apabila debitor wanprestasi maka kreditor memiliki benda jaminan lain sebagai pelunasan utang andaikata debitor tidak mampu membayar (gagal bayar). Praktek lain yang dilakukan oleh bank yakni bank membuat perjanjian di luar perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk pengikat kepastian pembayaran kembali yang dilakukan oleh debitor, namun ketentuan ini tidak semua diberlakukan oleh bank. Apabila kreditor sudah *bonafide* dan namanya dikenal oleh dunia perbankan, malah bank berani beresiko tidak meminta benda jaminan lain yang digunakan untuk mengikat perjanjian kredit tersebut, namun hal tersebut juga jarang terjadi, terutama pada zaman sekarang yang mana perekonomian mulai menurun. Oleh sebab itu, lebih baik bank meminta benda jaminan lain untuk mengganti atau menambah benda jaminan dalam kewajiban pembayaran utang yang telah diperjanjikan oleh debitor dan kreditor.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui atau menganalisis Akibat Hukum akta Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yaitu pada akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diperpanjang terus menerus karena sertipikat yang dijadikan Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah masih dalam proses pemecahan dimana perlindungan hukum bagi Kreditor Kredit Pemilikan Rumah terhadap Jaminan kredit yang proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan, dengan menganalisa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam memberikan perlindungan Hukum kepada Kreditor terhadap benda Jaminan yang masih proses pemecahan sertipikat. PPAT wajib mendaftarkan Hak Tanggungan terlebih dahulu atas benda jaminan Kredit kepada Kantor Pertanahan sebelum dilakukan proses pemecahan, dan tidak memperpanjang akta SKMHT secara terus menerus.

Kata Kunci : Jaminan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pemecahan, Perlindungan hukum

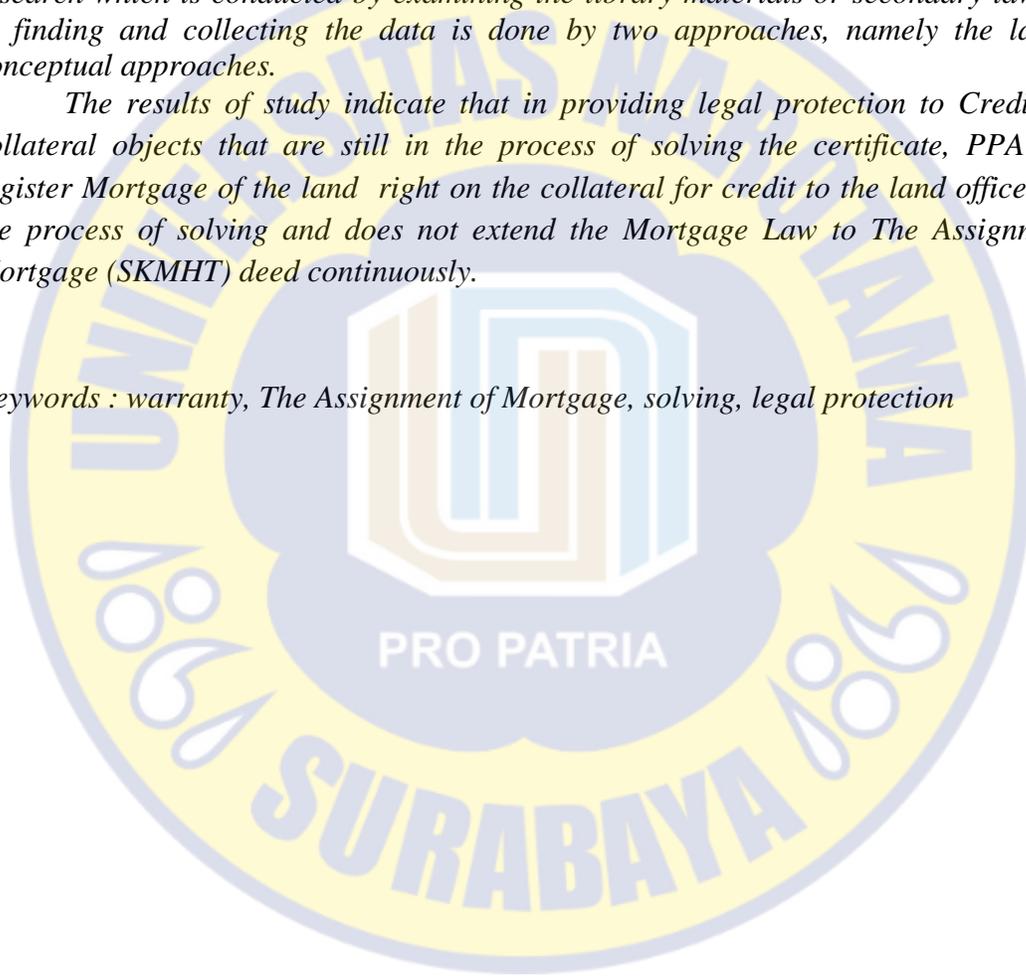
Abstract

The aim of this research is to understand or analyze Consequences of House Mortgage Law to The Assignment of Mortgage (SKMHT) which extended continuously because a certificate for warrant of House Mortgage Creditor are still in a process. To analyze how to make Assignment of Mortgage in front of land deed official (PPAT) based on Law number 4 of 1996 about Mortgage of the land that related with land.

The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.

The results of study indicate that in providing legal protection to Creditor for collateral objects that are still in the process of solving the certificate, PPAT must register Mortgage of the land right on the collateral for credit to the land office before the process of solving and does not extend the Mortgage Law to The Assignment of Mortgage (SKMHT) deed continuously.

Keywords : warranty, The Assignment of Mortgage, solving, legal protection



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, saya ucapkan rasa syukur kehadirat ALLAH SWT, atas karunia dan ridho-Nya, yang telah memberikan rachmat, hidayah dan petunjuk kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN”**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama.

Tesis ini dapat saya selesaikan berkat adanya bimbingan, arahan dan bantuan moral yang telah diberikan oleh Pembimbing dan pihak-pihak lain yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada saya. Untuk itu dengan penuh keikhlasan dan segala rasa hormat saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. atas motivasi, bimbingan dan waktu yang telah diluangkan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini, saya ucapkan banyak terimakasih atas ilmu yang sangat bermanfaat selama mengikuti perkuliahan dan selama menyusun penelitian ini.

Oleh karena itu penulis juga menyadari bahwa dengan adanya bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak, maka dengan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya atas bimbingan dan arahan untuk pelaksanaan kegiatan kemahasiswaan MKN 13.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberi inspirasi penulis dalam tata

- cara penulisan penelitian yang sistematis, saya ucapkan banyak terimakasih atas ilmu yang saya dapat pada saat perkuliahan.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, saya ucapkan banyak terima kasih atas ilmu yang sangat bermanfaat selama mengikuti perkuliahan.
 4. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan khususnya ilmu hukum dalam bidang hukum kenotariatan sehingga kelak menjadi Notaris yang amanah.
 5. Segenap Bapak dan Ibu Pegawai Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah membantu kelancaran proses belajar mengajar selama perkuliahan sampai dengan terselesaikannya tesis ini.
 6. Kedua Orang Tua saya, yaitu Bapak Rameli dan Ibu Wahyuningsih, serta adik-adik saya Nurul Novita, ST., Nurul Agustina, S.Fam., dan Lydia Anggarini, ST., yang telah banyak memberikan dukungan dan doanya.
 7. Suami saya Widarto, atas segala dukungan, motivasi, perhatian, doanya dan telah sabar meluangkan banyak waktunya untuk keluarga dan anak-anakku Naflah Widyariska, Regan Galeleo Rizqullah dan Naura Khalisa Atifah yang dengan sabar dan pengertiannya serta doanya.
 8. Rekan-rekan alumni Mahasiswa Mkn 13 atas dukungan, motivasi dan doanya.
 9. Bapak Dr. Tandyo Hasan, S.H., M.H., M.Kn dan Ibu Dr. Inge Soesanto, S.H., M.Kn. atas dukungan, semangat, dan memberikan ijin untuk bimbingan demi selesainya tesis ini.

10. Teman-teman rekan kerjaku HSH yang selalu memberikan Motivasi, semangat dan dukungan serta doanya terutama Mas Maruf, David, Jessica, Elfira, Dathee, bu Yayik dan Mas Umar

11. Kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung, memberikan motivasi dan doanya kepada saya, yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu

Semoga ALLAH SWT senantiasa membalas segala kebaikan dan ketulusan yang telah diberikan. Dengan terbatasnya pengalaman, ilmu maupun pustaka yang dirujuk, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan, untuk itu penulis dengan berbesar hati menerima kritik dan saran yang membangun sehingga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum kenotariatan.

Surabaya, 25-2-2019

ARI JULIANINGSIH, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	iii
LEMBAR PENGESAHAN TESIS TELAH DIREVISI	iv
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	v
SURAT PERNYATAAN	vi
RINGKASAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Orisinalitas Penelitian	10
1.6 Tinjauan Pustaka	14
1.6.1 Teori Keadilan	14
1.6.2 Teori Hukum Jaminan	16
1.6.3 Teori Perlindungan Hukum	18
1.7 Metode Penelitian	19
1.7.1 Tipe Penelitian	19
1.7.2 Pendekatan Masalah	19
1.7.3 Sumber Bahan Hukum	20
1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum ...	21
1.7.5 Analisis Bahan Hukum	22
1.8 Sistematika Penulisan	23

BAB II AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA SKMHT YANG DIPERPANJANG TERUS MNERUS KARENA JAMINAN KREDIT MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN	
2.1 Hukum Perikatan di Indonesia.....	25
2.2 Lembaga Jaminan untuk Hak atas Tanah.....	30
2.2.1 Karekteristik Hak Tanggungan Atas Tanah	40
2.2.2 Ketentuan Jangka waktu dalam SKMHT	47
2.2.3 Akibat Hukum akta Jaminan Kredit dalam Proses Pemecahan Hak.....	51
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP JAMINAN KREDIT YANG PROSES PEMECAHAN BELUM TERPASANG HAK TANGGUNGAN	
3.1 Lahirnya Hak Kebendaan Pada Lembaga Jaminan Hak Tanggungun	58
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Kreditor Atas Benda Jaminan Kredit	62
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	68
4.2 Saran	69
DAFTAR BACAAN	