

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITUR APABILA HAK TANGGUNGAN
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI**

TESIS



OLEH :

NAMA : HENY PURWANDARI, S.H.

NPM : 16921048

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2018

**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITUR APABILA HAK TANGGUNGAN
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI**

TESIS



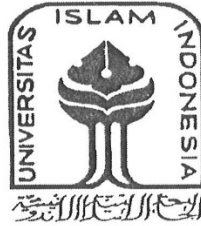
OLEH :

NAMA : HENY PURWANDARI, S.H.

NPM : 16921048

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2018



**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITUR APABILA HAK TANGGUNGAN
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI**

OLEH :

NAMA : HENY PURWANDARI, S.H.
NPM : 16921048

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 10 Oktober 2018

Pembimbing 2

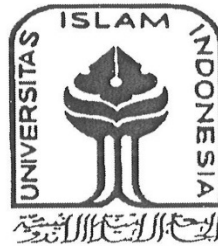
Mashud Asyhari, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 09 Oktober 2018

Mengetahui Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si.



**KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
APABILA HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM
DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI**

OLEH :

NAMA : HENY PURWANDARI, S.H.
NPM : 16921048

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Dan dinyatakan LULUS pada 25 Oktober 2018

Pembimbing 1

Dr. Bambang Sutijoso, S.H., M.Hum.

Pembimbing 2

Mashud Asyhari, S.H., M.Kn.

Anggota Penguji

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum

Mengetahui Ketua Program Magister Kenotaritan

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Drs. Zulfun Harahap, S.H., M.Si.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : HENY PURWANDARI, S.H.
NPM : 16921048

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul **KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR APABILA HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI.**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan kegiatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat).
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal tersebut (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada tanggal : 12 Oktober 2018
Yang membuat pernyataan



HENY PURWANDARI, S.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

يَرْفَعِ فَاَنْشُرُوْا الْاَنْشُرُوْا قِيْلَ وَاِذَا لَكُمْ اَللّٰهُ يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا اِذَا قِيْلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوْا فِى الْمَجٰلِسِ فَاَفْسَحُوْا يَفْسَحِ
وَاللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُوْنَ خَبِيْرٌ ۝ۙ دَرَجَاتٍ الْعِلْمِ اَوْتُوْا وَالَّذِيْنَ مِنْكُمْ اٰمَنُوْا الَّذِيْنَ اَللّٰهُ

Hai orang-orang beriman apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majlis", maka lapangkanlah niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu", maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan (Q.S. Al Mujadilah ayat 11)

Persembahan

Karya ini kupersembahkan kepada :

1. Kelik Dwi Nugroho, S.H.
2. Naira Fayyasa Nugraheni
3. Nirwan Hakim Nugroho

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah kepada hambanya. Atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “Kedudukan dan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum di Pengadilan Negeri Wonosari”.

Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu prasyarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penyusunan tesis ini dapat terlaksana atas bantuan semua pihak, dengan demikian penulis dengan penuh keikhlasan mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu proses penyusunan tesis ini, yaitu :

1. Bapak Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si, sebagai Ketua Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum, sebagai Dosen Pembimbing 1.
3. Bapak Mashud Asyhari, S.H., M.Kn., sebagai Dosen Pembimbing 2.
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Penguji.
5. Ibu Khusnul Khotimah, S.H., M.H., Ketua Pengadilan Negeri Wonosari.
6. Ibu Melianur Pratiwi, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Wonosari sekaligus ditunjuk sebagai Hakim Pembimbing.

7. Bapak Sarjono, S.H., Pegawai Negeri Sipil Seksi Hukum dan Informasi Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kantor Wilayah DJKN Daerah Istimewa Yogyakarta
8. Kedua orang tua, Bapak Djikan Dwijo Sutrisno dan Ibu Sumarsilah.
9. Karyawan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
10. Mahasiswa Angkatan V Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dan telah membantu penulisan tesis ini.

Penulis sadar bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Akhir kata penulis berharap bahwa penulisan tesis ini memberikan manfaat bagi semua pihak.

Penulis

Heny Purwandari, S.H.

DAFTAR ISI

Halaman Judul -----	ii
Halaman Persetujuan -----	iii
Halaman Pengesahan -----	iv
Halaman Pernyataan -----	v
Halaman Motto dan Persembahan -----	vi
Kata Pengantar -----	vii
Daftar Isi -----	ix
Abstrak -----	xi
Bab I Pendahuluan -----	1
A. Latar Belakang Masalah -----	1
B. Rumusan Masalah -----	11
C. Tujuan Penelitian -----	11
D. Manfaat Penelitian -----	12
E. Orisinalitas Penelitian -----	12
F. Kerangka Teori -----	13
1. Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan-----	15
2. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan -----	21
3. Hak Tanggungan -----	21
4. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum -----	22
G. Metode Penelitian -----	23
1. Objek Penelitian -----	23
2. Subjek Penelitian -----	24
3. Bahan Hukum -----	25
4. Teknik Pengumpulan Data -----	25

5. Pendekatan Penelitian -----	28
6. Analisis Penelitian -----	28
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan-----	29
Bab II Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Tambahan (<i>accessoir</i>)	
Atas Perjanjian Kredit-----	30
A. Perjanjian Kredit Perbankan -----	30
B. Hak Tanggungan -----	37
C. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian	
Pembebanan Hak Tanggungan -----	54
D. Sengketa Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan -----	64
Bab III Kedudukan dan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur	
Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum	
Di Pengadilan Negeri Wonosari -----	79
A. Gugatan Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan -----	82
B. Posisi Kasus -----	83
C. Kedudukan Kreditur Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan	
Batal Demi Hukum -----	121
D. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Apabila	
Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum -----	125
E. Penyelesaian Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan	
Batal Demi Hukum-----	126
Bab IV Penutup -----	131
A. Kesimpulan -----	131
B. Saran -----	129
Daftar Pustaka -----	134

ABSTRACT

This study writes about the lawsuits against encumbering mortgage rights which results in the liability being null and void and has no binding power. The creditor of the mortgage rights holder is a very disadvantaged party. A credit agreement that originally used a guarantee for the existence of these restrictions, the loan becomes insecure.

The cause you want to answer is : what is the position of the creditor if the mortgage is declared null and void by the district court because of an unlawful act; what is the legal protection of creditors if the mortgage is declared null and void by the district court because of an unlawful act; what is the settlement if the burden of mortgage is declared null and void by the district court because of an unlawful act. This study uses two approaches, namely the law approach and the case approach.

The results of this study : the position of the creditor which was prioritized or prior to becoming a creditor (droit de preferen) whose position is the same as that of other creditors (konkuren) in the case of repayment of their receivables and the provisions of the general guarantee (Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). The creditor of the mortgage rights can still request this rights to the debtor even without a guarantee. Settlement of the rights of creditor holder of liability rights is possible to take litigation and non litigation pathways. Litigation path is carried out with the help of the state court r the creditor file a claim for default against the debtor which is proceeded by giving a subpoena. Non litigation channels are carried out based the provisions of UU No. 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Several alternative disputes resolution known in Indonesia are consultation, conciliation, arbitration mediation, and negotiation. An alternative mechanism for resolving disputes is to find common ground for problems between debtors and creditors.

Keywords : mortgage rights, null and void

ABSTRAK

Penelitian ini menulis tentang gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pembebanan hak tanggungan yang berakibat hak tanggungan tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Kreditur pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang sangat dirugikan. Perjanjian kredit yang semula menggunakan jaminan kebendaan, dengan adanya pembatalan tersebut, maka piutangnya menjadi tidak aman (*unsecured loan*).

Permasalahan yang ingin dijawab adalah bagaimana kedudukan kreditur apabila Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum; bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur apabila hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum; dan bagaimana penyelesaiannya apabila pembebanan hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri karena adanya perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu: pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil dari penelitian ini : kedudukan kreditur yang semula diutamakan atau mendahului (*droit de preferen*) menjadi kreditur yang kedudukannya sama dengan kreditur lainnya dalam hal pelunasan piutangnya (*konkuren*) dengan ketentuan jaminan umum (Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Terhadap piutangnya, kreditur pemegang hak tanggungan tetap dapat meminta haknya (penyelesaian piutangnya) kepada debitur, meskipun tanpa adanya jaminan. Penyelesaian atas hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan dimungkinkan menempuh jalur litigasi maupun non litigasi. Jalur litigasi (*in court settlement*) dilakukan dengan bantuan peradilan negara atau kreditur mengajukan gugatan wanprestasi terhadap debitur, yang didahului dengan pemberian somasi. Jalur non litigasi (*out of court settlement*) dilakukan berdasarkan ketentuan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia adalah konsultasi, negosiasi,

mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Mekanisme APS dilakukan untuk mencari titik temu dari permasalahan antara debitur dan kreditur.

Kata Kunci : hak tanggungan, batal demi hukum