

PENULISAN HUKUM/SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KREDITUR

DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBYEK

YANG MASIH DALAM PROSES TURUN WARIS



Disusun oleh:

ARETHA NURTYAGITA

NPM	:	06 05 09361
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Ekonomi dan Bisnis

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
Fakultas Hukum
2009

HALAMAN PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KREDITUR DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBYEK YANG MASIH DALAM PROSES TURUN WARIS

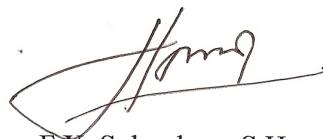
Diajukan oleh:

ARETHA NURTYAGITA

NPM	:	06 05 9361
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal 16 November 2009

Dosen Pembimbing,



F.X. Suhardana, S.H.

HALAMAN PENGESAHAN

**Penulisan Hukum/Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji
ujian Penulisan Hukum/Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta,**

dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 15 Desember 2009
Tempat : Ruang Senat Akademik Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Lt. 2
Gedung St. Alfonsus, Mrican

Susunan Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Y. Sari Murti W., S.H., M.Hum.
Sekretaris : Imma Indra Dewi W, S.H., M.Hum.
Anggota : F.X. Suhardana, S.H.



Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



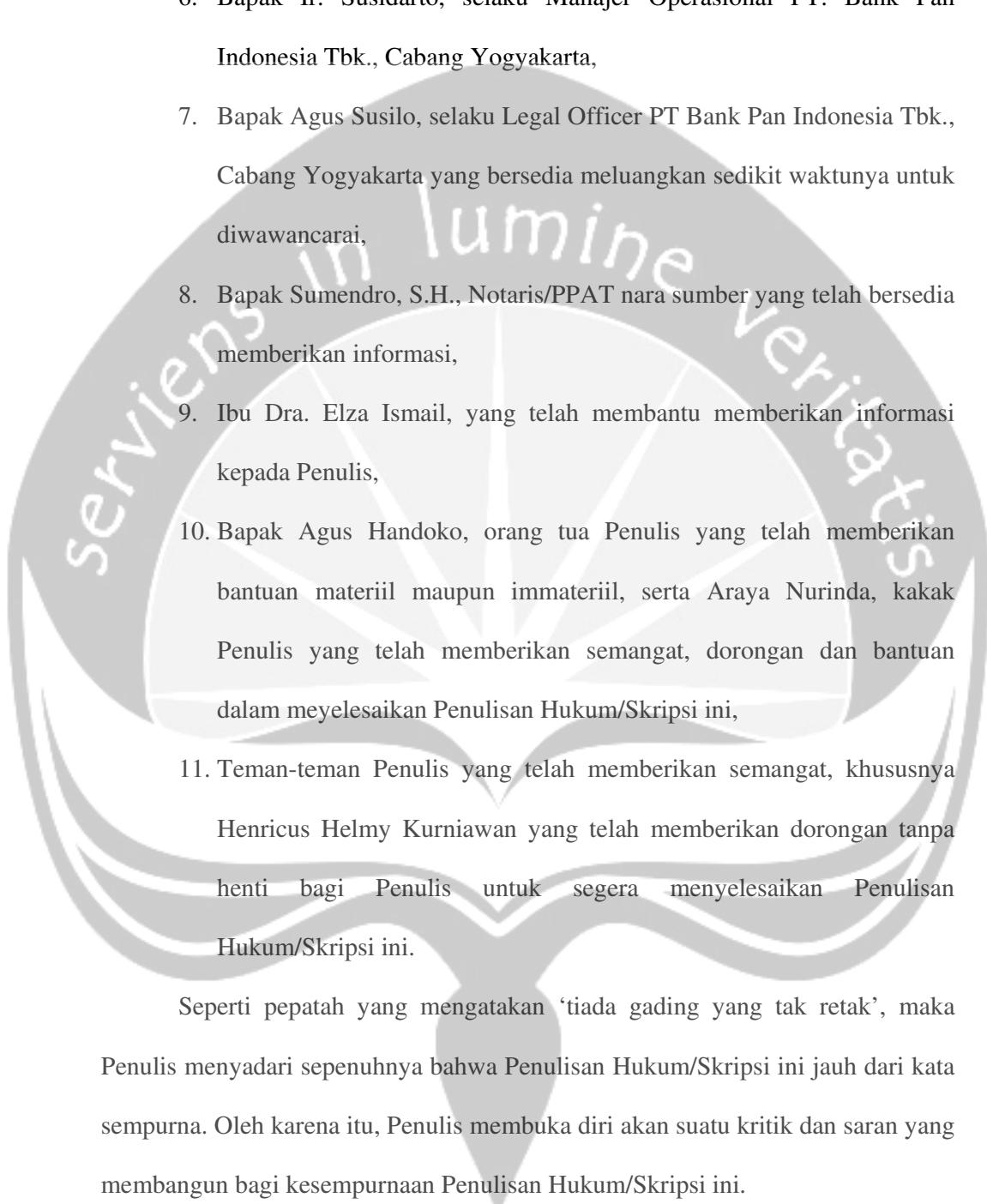
Dr. J. Gunarto Suhardi, S.H.

KATA PENGANTAR

Terima kasih dan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya yang diberikan kepada Penulis sehingga Penulisan Hukum/Skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan salah satu mata kuliah yang wajib ditempuh untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum Strata I. Proses Penulisan Hukum/Skripsi ini diawali dengan pengajuan rencana penelitian/proposal yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian dan diakhiri dengan menyusun laporan hasil penelitian berupa Penulisan Hukum/Skripsi.

Dalam proses penyusunan Penulisan Hukum/Skripsi ini, Penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Ir. A. Koesmargono MCM., Ph.D., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
2. Bapak Dr. J. Gunarto Suhardi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta,
3. Ibu Iswantiningsih, S.H., M.S., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan,
4. Bapak F.X. Suhardana, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan kepada Penulis,
5. Bapak Handono Rahardjo, S.E., selaku Pemimpin PT. Bank Pan Indonesia Tbk., Cabang Yogyakarta,

- 
6. Bapak Ir. Susidarto, selaku Manajer Operasional PT. Bank Pan Indonesia Tbk., Cabang Yogyakarta,
 7. Bapak Agus Susilo, selaku Legal Officer PT Bank Pan Indonesia Tbk., Cabang Yogyakarta yang bersedia meluangkan sedikit waktunya untuk diwawancara,
 8. Bapak Sumendro, S.H., Notaris/PPAT nara sumber yang telah bersedia memberikan informasi,
 9. Ibu Dra. Elza Ismail, yang telah membantu memberikan informasi kepada Penulis,
 10. Bapak Agus Handoko, orang tua Penulis yang telah memberikan bantuan materiil maupun immateriil, serta Araya Nurinda, kakak Penulis yang telah memberikan semangat, dorongan dan bantuan dalam meyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini,
 11. Teman-teman Penulis yang telah memberikan semangat, khususnya Henricus Helmy Kurniawan yang telah memberikan dorongan tanpa henti bagi Penulis untuk segera menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

Seperti pepatah yang mengatakan ‘tiada gading yang tak retak’, maka Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis membuka diri akan suatu kritik dan saran yang membangun bagi kesempurnaan Penulisan Hukum/Skripsi ini.

Melalui Penulisan Hukum/Skripsi ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, serta membawa manfaat bagi

bidang hukum perdata khususnya hukum perjanjian serta hukum jaminan. Selain itu Penulisan Hukum/Skripsi ini juga diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan bagi para pembacanya. Terima kasih.



Penulis,

Aretha Nurtyagita

ABSTRAK

Permasalahan hukum yang diangkat adalah tentang perlindungan hukum terhadap bagi pihak kreditur atas pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang masih dalam proses turun waris. Adapun tujuan dari Penelitian Hukum/Skripsi ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang masih dalam proses turun waris. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, di mana penelitian ini bertitik fokus pada pengkajian data primer berupa kondisi riil di masyarakat. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa pihak kreditur belum mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya dalam pembebanan Hak Tanggungan atas obyek yang masih dalam proses turun waris. Perlindungan hukum akan diperoleh pihak Bank selaku kreditur penerima Hak Tanggungan apabila kedudukannya preferen. Kedudukan preferen tersebut didapatkan dari proses peralihan hak atas tanah serta pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan menjadi poin penting yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Oleh karena itu dokumen yang menyertai proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungannya harus lengkap dan sesuai, supaya permohonan peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungannya dapat diterima oleh Kantor Pertanahan.

Saran yang diberikan antara lain, bagi pihak debitur supaya mengurus proses turun waris terlebih dahulu sebelum hak atas tanahnya dijaminkan bagi suatu perutangan. Bagi pihak kreditur/bank, bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian bank dengan mensyaratkan dokumen-dokumen tambahan dalam pemberian kredit yang hendak dijamin dengan obyek yang masih dalam proses turun waris, misalnya surat keterangan waris. Bank sebagai kreditur dapat pula membuat klausula pengaman tambahan dalam perjanjian kredit yang bersangkutan.

Kata-kata kunci: perlindungan hukum, obyek hak tanggungan, proses turun waris, perjanjian kredit.

ABSTRACT

The legal issue raised in this research was about the legal protection for the creditor in the imposition of *Hak Tanggungan* on land and buildings which are still in the process of inheritance. The purpose of this legal research was to know about the legal protection for the creditor in the imposition of *Hak Tanggungan* on land and buildings which are still in the process of inheritance. This research was an empirical legal research focussed on study of primary data about the real conditions in society. Data collection method used was interviews.

The result obtained was that the creditor had not received full legal protection in the imposition of *Hak Tanggungan* for objects that are still in the process of inheritance. Legal protection would be obtained if the creditor as the recipient of *Hak Tanggungan* is on the preferred position. Preferred position was obtained from the land right transition process and registration of *Hak Tanggungan* itself. The registration of *Hak Tanggungan* became important points that determined the emergence of *Hak Tanggungan* that gave the preferred position for the creditor. Therefore, the document that accompanied the land right transition process and registration of *Hak Tanggungan* had to complete and appropriate, so the request of land right transition process and registration of *Hak Tanggungan* could be accepted by the Land Office (*Kantor Pertanahan*).

Suggestions given are for the debtor, the debtor should finish the process of inheritance before the land was used as a collateral for a credit. For the lender/bank, the bank had to apply the precautionary principle, by requiring additional documents in the provision of credit guaranteed by an object which was still in the inheritance process, such as *surat keterangan waris*. The Bank as the creditor might also create additional security clauses in the credit agreement

Keywords : legal protection, objects of *Hak Tanggungan*, inheritance process, credit agreement

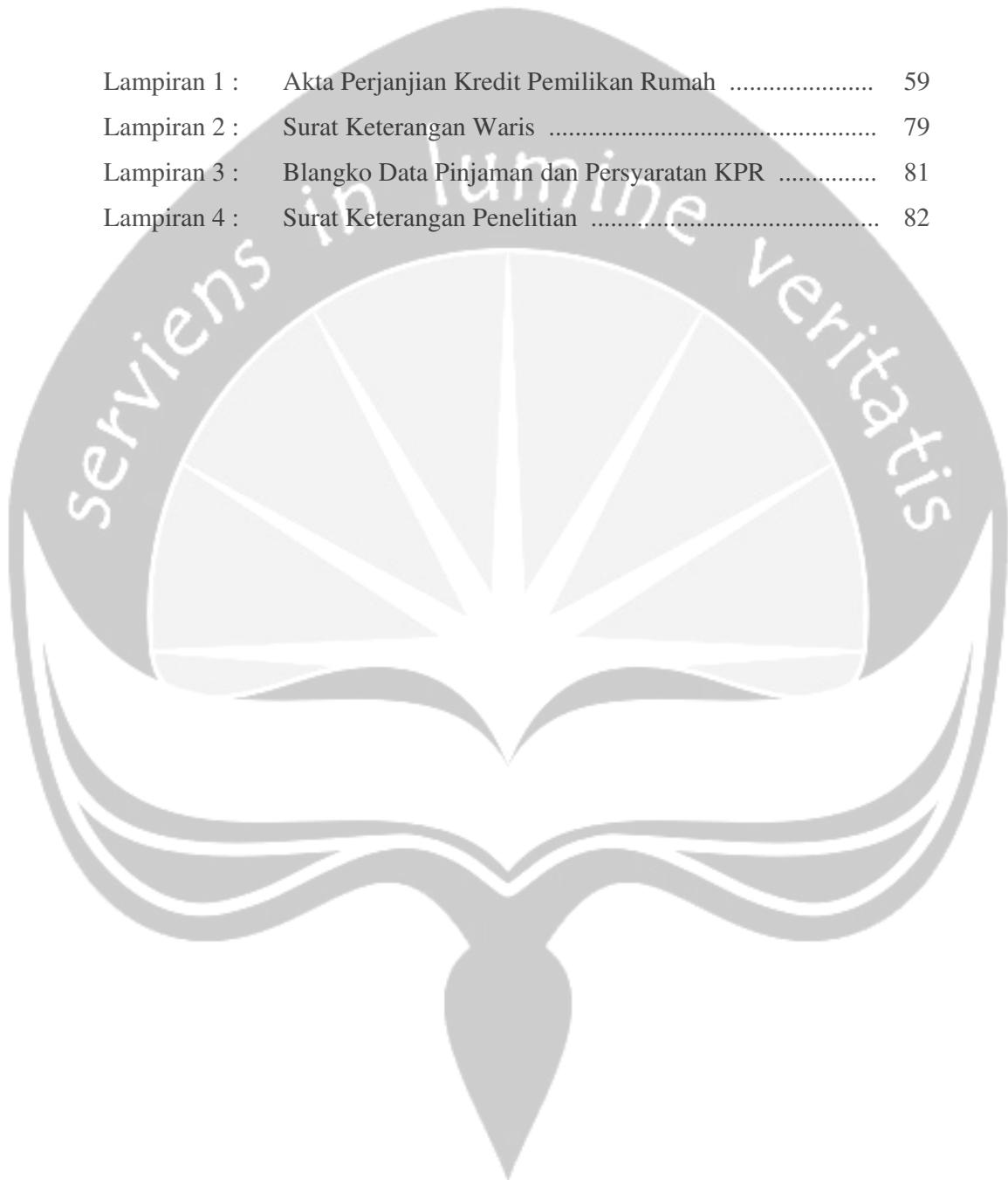
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan	7
D. Manfaat	7
E. Keaslian Penelitian	7
F. Batasan Konsep	9
G. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Data	11
3. Metode Analisa	12
H. Sistematika	14
BAB II PEMBAHASAN	16
A. Pembebaran Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di Bank Panin Cabang Yogyakarta	16
1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Perjanjian	

Pendahuluan dalam Pembebanan Hak Tanggungan	16
2. Pihak dalam Hak Tanggungan	22
3. Obyek Hak Tanggungan	24
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	29
B. Kewenangan Pihak Debitur atas Obyek Hak Tanggungan	31
1. Pembuktian Kewenangan Pihak Debitur atas Obyek Hak Tanggungan	31
2. Kewenangan Pihak Debitur atas Obyek Hak Tanggungan yang Masih dalam Proses Turun Waris ..	34
C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Kreditur	41
1. Jaminan Khusus	41
2. Jaminan Umum	51
BAB III PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 :	Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	59
Lampiran 2 :	Surat Keterangan Waris	79
Lampiran 3 :	Blangko Data Pinjaman dan Persyaratan KPR	81
Lampiran 4 :	Surat Keterangan Penelitian	82



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil karya Penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya Penulis lain. Jika Penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya Penulis lain, maka Penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 16 November 2009

Yang menyatakan,

Aretha

Nuryagita