

AKIBAT HUKUM JAMINAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2019/PN Jth
SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh
derajat strata satu pada Fakultas hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun oleh: Clara Hukom
(16 400 500 28)
FALKUTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
TAHUN 2019/2020

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Clara Hukom

NIM : 1640050028

Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Akibat Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap Kasus Putusan Nomor :4/Pdt.G/2019/PN Jth**" adalah benar-benar hasil karya sendiri, yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penelitian sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur penjiplakan karya ilmiah (plagiat).

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 1 Februari 2020


Clara Hukom

VISI & MISI

Fisi Dan Misi Falkutas Hukum Unifersitas Kristen Indonesia

Visi Falkutas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Menjadi prokram studi unggulan dibidang pendidikan, penelitian dan pengapdian kepada masyarakat dalam bidang ilmu hukum dikawasan Asia Tenggara pada tahun 2034 yang peka dan antisipatiif terhadap segala perubahan dalam era gobalisasi sesuai nilai-nilai kristiani berdasarkan Pancasila.

Misi Fakutas Hukum Universitas Kristen Indonesia

1. Mempersiapkan lulusan yang peka dan antisipatif terhadap perubahan dan masalah-masalah sosial dan hukum dalam masyarakat.
2. Mengembangkan dan melaksanakan proses pembelajaran yang berkualitas dengan penguasaan ilmu dan teknologi yang bersifat interdisipliner dan internasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat kususny di Asia Tenggara
3. Melakukan dan mengembangkan penelitian berbasis problem solving dalam berbagi masalah-masalah social dan hukumdalam masyarakat untuk dapat mencarikan dan menawarkan solusi penyelesaian yang terbaik.
4. Melaksanakan pengabdian kepada masyarakat demi peningkatan kesadaran hak dan kesadaran hukum anggota masyarakat demi peningkatan kualitas hidup dan kesejatraan masarakat.

HALAMAN PENGESAHAN

**Akibat Hukum Jaminan Ha Katas Tanah Terhadap Kasus Putusan Nomor :
4/Pdt.G/2019/PN Jth**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum
Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh:

Nama : Clara Hukom

NIM : 1640050028

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 29 Januari 2020 dan dinyatakan telah lulus dan memenuhi syarat untuk
memperoleh gelar sarjana hukum (S1)

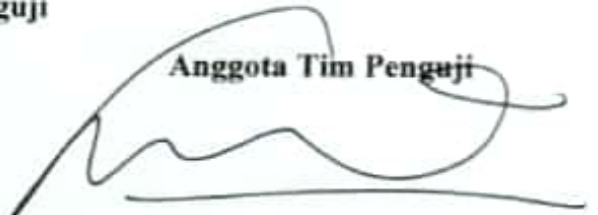
Susunan Tim Penguji

Pembimbing Utama



(Dr. Aartje Tehupeiory S.H., M.H)

Anggota Tim Penguji



(Edward M.L Panjaitan S.H, L.L.M)

Pembimbing Pendamping



(Chandra Aritonang, S.H., H.M)

HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG

Akibat Hukum Jaminan Ha Katas Tanah Terhadap Kasus Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2019/PN Jth

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh derajat strata
satu pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Peserta Ujian

Nama : Clara Hukom

NIM : 1640050028

Disetujui,

Pembimbing I



(Dr. Aartje Tehupeior S.H., M.H.)

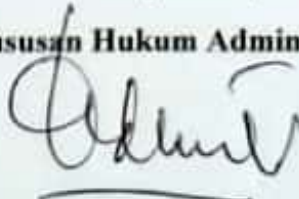
Pembimbing II



(Chandra Aritonang, SH., M.H.)

Mengetahui,

Ketua Kekhusan Hukum Administrasi Negara



(I Dewa Widyani S.H., M.H.)

Kata Pengantar

Segala puji dan sukur bagi Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan penuh kemudahan. Tanpa pertolongan Dia mungkin penyusun tidak akan sanggup menyelesaikan dengan baik.

Penelitian ini disusun agar pembaca dapat memperluas ilmu tentang akibat hukum jaminan hak atas tanah terhadap kasus putusan nomor : 4/Pdt.G/2019/PN Jth , yang penulis sajikan berdasarkan pengamatan dari berbagai sumber. Penelitian ini di susun oleh penyusun dengan berbagai rintangan. Baik itu yang datang dari diri penyusun maupun yang datang dari luar. Namun dengan penuh kesabaran dan terutama pertolongan dari Tuhan akhirnya penelitian ini dapat terselesaikan.

Dalam penyusunan penelitian ini tidak lepas dari orang-orang yang berperan penting, penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Ibu Dr. Aartje Tehupeiori S.H., M.H selaku Pembimbing I dan Bapak Chandra Aritonang, SH, MH selaku Pembimbing II yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Ibu L. Elly A. M. Pandiangan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Poltak Siringoringo, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Bapak Dr. Jimmy Simanjuntak S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
7. Papa dan Mama kandung saya, Ferdinan Kolelupun dan Mariany Kolelupun/Hukom, dan juga Papa dan Mama angkat saya Marten Hukom dan Fin Hukom/Tanate yang sangat saya sayangi dan hormati yang tak henti- hentinya memberikan dukungan moral dan doa kepada saya.
8. Adik saya Marselin Kolelupun dan saudara sepupu kakak beradik saya yang tak henti- hentinya menyemangati dan menghibur saya.
9. Opa Fredik Hukom dan almarhum oma Lea Hukom yang dari kecil mengasu, memelihara, mendidik, dan membesarkan saya serta memberikan dorongan motifasi serta doa bagi saya hingga saya bias tumbu dewasa .
10. Om saya Brijen Pol Martinus Hukom S.i.k. MH yang sudah saya anggap sebagai orang tua atau papa bagi saya, dan yang sudah membiayai saya kulia sampai selesai,
11. Christella Claudyna, Miranda Tambunan, SopiaNelyati, sahabat yang selalu memberikan semangat dan dukungan yang sangat positif kepada saya
12. Febilice Samallo, sahabat sahabat kecil sampe sekarang saya yang juga selalu memberikan support kepada saya.
13. Ponaan saya Janne picauly yang selalu saya ajak menemani saya setiap saya stres.
14. Keluarga besar Hukom yang sudah memotifasikan saya, serta menerikan dorongan bagi saya.
15. Terima kasi banyak kepada teman-teman yang tidak saya sebut satu demi satu, yang sudah memberikan semangat dan doa dalam menyelesaikan skripsi.
16. Anisa Qomy yang sudah membatu saya dalam menyelesaikan skripsi saya, dan Josua Binoto teman yang selalu diajak bercanda.
17. Forum Diskusi Ilmiah Mahasiswa (FDIM) Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang menjadi wadah saya dalam berkreatifitas.
18. Sahabat-sahabat saya dalam kelas A Baday, Rebecca, Franzeska, Maria, Renaldo, Parna, Bima, Jajang, Blasius, Tocer yang selalu membatu dan mendukung selama perkuliaan hingga menyelesaikan skripsi.
19. Teman-teman seperjuangan bimbingan; Chandra Siregart, Maria Kristina Ule, Diki Bastanta,, Bang Jonatang, yang selalu bersama dalam bimbingan skripsi ini.

20. Kaka-kaka dan bang-abang angkatan yang sudah memberikan dorongan bagi saya
21. Angkatan 2016, Angkatan saya yang super unik dan telah menjadi teman-teman seperjuangan dari masa PPMB
22. Seluruh pihak yang telah membantu penulis baik dalam perkuliahan dan penulisan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
23. Teman dekat saya Yondri Sovia Tanaya yang selalu ada dan menemani serta memberikan dorongan bagi saya.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Aamin ya Rabbal Alamin.

Penulis

Jakarta, 14 Desember 2019

ABSTRAK

- A. Nama Mahasiswa : Clara Hukum
B. Nomor Induk Mahasiswa : 16.400.500.28
C. Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara
D. Judul Skripsi : Akibat Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Terhadap

Kasus Putusan Nomor : 4/Pdt.G/2019/PN Jth

- E. Program Kekhususan : 93 Halaman
F. Kata Kunci : Jaminan Hak Atas Tanah
G. Ringkasan Isi :

Jaminan hak atas tanah merupakan hak yang melekat pada kreditor yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi kepada tanah yang dijadikan jaminan. Secara yuridis jaminan timbul karena adanya suatu perjanjian dengan pemilik agunan atau barang yang dijaminkan. Hak jaminan tidak dapat berdiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang piutang. Jaminan hak atas tanah yang dialihkan kreditur tanpa sepengetahuan debitur mengakibatkan akibat hukum. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah apa akibat hukum apabila jaminan hak atas tanah pada kreditur dialihkan tanpa sepengetahuan si debitur dan apakah putusan pengadilan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN/Jth sudah sesuai dengan ketentuan hukum dibidang pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis, dengan metode pendekatan perundang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Guna memperoleh hasil penelitian kasus, penulis menggunakan bahan hukum primer (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), untuk mendukung bahan hukum tersebut, juga dipergunakan bahan hukum sekunder berupa buku, internet. Adapun hasil penelitian ini adalah bahwa akibat hukum jaminan hak atas tanah yang dialihkan kreditur tanpa sepengetahuan debitur, mengakibatkan hak atas tanah secara hukum sah milik penggugat, pengalihan hak atas tanah oleh kreditur tanpa sepengetahuan debitur merupakan perbuatan melawan hukum dan pembatalan Akta Jual Beli mengandung cacat hukum.

H. Daftar acuan : 20 buku + 3 (Undang-undang dan Peraturan)

I. Pembimbing :

1. Pembimbing I : Dr. Aartje Tehupeiory S.H, M.H
2. Pembimbing II: Chandra Aritonang S.H., LLM

ABSTRACT

A. Name : Clara Hukom
B. NIM : 16,400,500.28
C. Program Specificity : State Administrative Law
D. Thesis Title : Legal Effects of Guarantee of Land Rights Against
Case Verdict Number: 4 / Pdt.G / 2019 / PN
E. Program Specificity : 93 pages
F. Keywords : Guarantee of Land Rights
G. Summary of Content :

Guaranteed land rights are rights inherent in the creditor who gives the authority to carry out executions to the land which is used as collateral. Legally the guarantee arises because of an agreement with the owner of the collateral or collateral. The guarantee right cannot stand because the guarantee right is an additional agreement (accessoir) from the main agreement, namely the loan agreement. The guarantee of land rights transferred by the creditor without the debtor's knowledge results in a legal outcome. The formulation of the problem in this thesis is what the legal consequences are if the guarantee of land rights to the creditor is transferred without the knowledge of the debtor and whether the court's decision Number 4 / Pdt.G / 2019 / PN / Jth is in accordance with the legal provisions in the land sector. This research uses the juridical normative method, with the statute approach and case approach. In order to obtain the results of case studies, the author uses primary legal materials (Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, and the Civil Code), to support material the law, also used secondary legal materials in the form of books, internet. The results of this study are that due to the legal guarantee of land rights transferred by the creditor without the knowledge of the debtor, resulting in the legal rights of the plaintiff's property, the transfer of land rights by the creditor without the debtor's knowledge constitutes an act against the law and the cancellation of the Deed of Sale contains legal defects .

H. List of references : 20 books + 3 (Laws)
I. Advisor:
1. Supervisor I : Dr. Aartje Tehupeior S.H, M.H
2. Advisor II : Chandra Aritonang S.H., LL.M

DAFTAR ISI

VISI & MISI	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG	iii
Kata Pengantar	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI	Error! Bookmark not defined.
BAB I_PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Permasalahan	Error! Bookmark not defined.
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Ruang Lingkup Penelitian	10
D. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	10
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	11
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisa.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II_TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Definisi Hukum Jaminan	20
B. Unsur-unsur Hukum Jaminan	26
C. Teori hukum Jaminan	27
D. Definisi Hukum Tanggungan.....	28
E. Definisi Hak Atas Tanah.....	37
F. Definisi Akta Jual Beli	42
G. Tujuan Adanya PPAT.....	43
F. Perbuatan Melawan Hukum.....	46
 BAB III_Akibat Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Pada Kreditur Yang Dialihkan Tanpah Sepengatahuan Debitur_	 50
A. Hasil Penelitian Kasus	50
1. kasus Posisi pokok permasalahan jaminan hak atas tanah.....	50

2. Akibat hukum.....	54
a. Hak atas tanah secara hukum sah milik penggugat (debitur).....	54
b. Pengalihan hak atas tanah oleh kreditur tanpa sepengetahuan debitur merupakan perbuatan melawan hukum.....	57
c. Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang mengandung cacat hukum.....	59
B. Analisis Putusan	63
BAB IV Putusan Pengadilan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN.Jth sudah sesuai dengan ketentuan hukum di bidang pertanahan.....	70
A. Hasil Penelitian	70
1. Pengadilan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN.Jth dalam pokok perkara.....	70
2. Dasar pertimbangan hakim.....	73
3. Amar Putusan.....	87
B. Analisis Putusan	90
BAB V <u>P</u> ENUTUP.....	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	97

