

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK  
TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA  
DALAM PERJANJIAN KREDIT (STUDI PUTUSAN NO  
1217 K/PDT/2016)**

**SKRIPSI**

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



**Maria Kristina Ule**

**1640050007**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**2019**

## VISI & MISI

### **Visi Universitas Kristen Indonesia**

Menjadi program studi unggulan di bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat dalam bidang ilmu hukum di kawasan Asia Tenggara pada tahun 2034 yang peka dan antisipatif terhadap segala perubahan dalam era globalisasi sesuai nilai-nilai kristiani berdasarkan Pancasila.

### **Misi 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 dan pembelajaran yang berkualitas dengan penguasaan ilmu dan teknologi yang bersifat interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat khususnya di Asia Tenggara
3. Melaksanakan dan mengembangkan penelitian berbasis problem solving dalam berbagai masalah-masalah sosial dan hukum dalam masyarakat untuk dapat mencari dan menawarkan solusi penyelesaian yang terbaik.
4. Melaksanakan kepada masyarakat demi peningkatan kesadaran hak dan kesadaran hukum anggota masyarakat demi peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat.

## PERNYATAAN ORISINALITAS TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Maria Kristina Ule  
Nomor Induk Mahasiswa : 1640050007  
Fakultas – Program Studi : Fakultas Hukum – Program Studi Ilmu Hukum  
Peminatan : Hukum Perdata  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Nomor 1217 K/Pdt/2016)

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, doktor) baik di Universitas Kristen Indonesia maupun di perguruan tinggi lain.
2. Pernyataan atau pendapat dari orang lain yang terdapat dalam skripsi ini sebagai acuan dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ditemukan penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Jakarta, Februari 2020



Maria Kristina Ule

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit**

**Skripsi**

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

Disusun Oleh:

**Nama : Maria Kristina Ule**

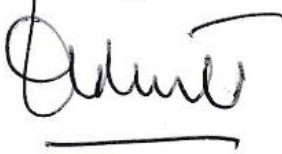
**NIM : 1640050007**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 31 Januari 2020 dan dinyatakan telah lulus dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S1)

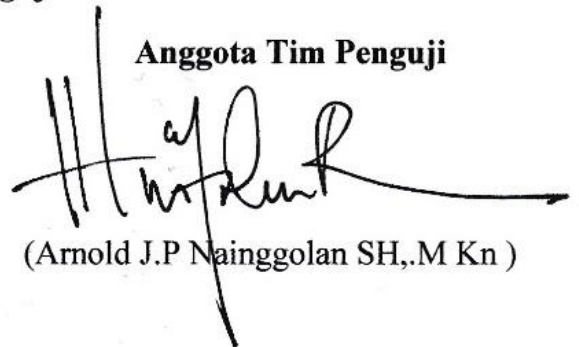
**Susunan Tim Penguji**

**Pembimbing Utama**



(I Dewa Ayu Widyani SH, MH)

**Anggota Tim Penguji**



(Arnold J.P Nainggolan SH, M Kn)

**Pembimbing Pendamping**



(Dr, Artje Tehupieory SH, MH)

**HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG**

**Peserta Ujian**

**Nama : Maria Kristina Ule**

**NIM : 1640050007**

**Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit**

**Disetujui,**

**Pembimbing I**



**(I Dewa Ayu Widyani SH,MH)**

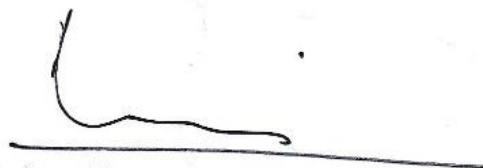
**Pembimbing II**



**(Dr, Artje Tehupieory SH,MH.)**

**Mengetahui,**

**Kepala Departemen Hukum Perdata**



**(Kraisus Sitanggang SH,.MH)**

## **Kata Pengantar**

Puji dan syukur yang melimpah penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala limpah karunia dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

Penulis mengakui bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari beberapa kendala, baik yang berasal dari dalam diri penulis ataupun dari luar, namun kendala tersebut penulis terus berusaha untuk menghadapinya dan bisa melewatinya dengan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak berupa teknik penulisan, saran, serta, nasihat-nasihat baik secara langsung maupun tidak langsung.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum program strata satu di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA (Putusan Nomor 1217 K/pdt/2016)**.

Maka pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya

kepada pihak yang telah berjasa kepada penulis, khususnya dalam penyelesaian skripsi ini. Pihak-pihak tersebut antara lain adalah :

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H, MBA, 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 Anthon Nainggolan 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. Keluargaku tercinta, Bapak Alm. Kristoforus Weri terimakasih atas segala jasa yang bapak berikan kepada penulis dan Mama Anastasia Nau serta untuk Kakak-kakakku: Tonce, Mersi, Santi dan Erna, terima kasih atas kasih sayang, teladan, perhatian dan terlebih untuk doa yang selalu dinaikkan sebagai pujian yang harum bagi kemuliaan namaNya, serta dukungan yang senantiasa diberikan dengan caranya baik secara materil ataupun moril, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya;
8. Keluarga Antonius Bhoko dan Getrudis Moi serta Yohanes Natalis Tangi dan Maria Yasinta Kau terimakasih telah menjadi teman sekaligus pengganti orangtua selama penulis menjalani proses perkuliahan di Kampus ini, tidak akan penulis lupa atas dukungan dan nasihat yang diberikan kepada penulis
9. Kakak ipar Getrudis Moi, Yohanes Ntalis Tangi dan Marselinus Leo yang telah dengan caranya masing-masing telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

10. Sahabat tercinta, Franzeska Tanamore, dan Rebecca Donna, terimakasih berlimpah penulis ucapkan atas segala kebaikan dan perhatian yang diberikan kepada penulis selama 7 smester ini serta suka duka yang telah kita lewati bersama sehingga kita dapat berjuang bersama untuk menyelesaikan perkuliahan ini.
11. Terimakasih juga untuk Parna Saor Nauli Simanjuntak, Reynaldo Thomas dan Bima Simbolon atas segala waktu dan kebaikan yang kalian berikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
12. Untuk seluruh kelas A angkatan 2016 yang dengan caranya masing-masing telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. Keluarga besar Bapak Ailosius Cingko dan Chatarina Sutilah atas bantuan yang sangat besar bagi penulis dalam kelancaran proses penyusunan skripsi dari awal hingga pada akhir ini sehingga penulis tidak merasa kesusahan
14. Untuk kakak, sekaligus sahabat Yosephine Patricia Larici yang dengan tabah menghadapi penulis, yang selalu mengerti dan memberikan nasihat serta sangat membantu penulis di saat merasa kesulitan dalam proses penyelesaian skripsi
15. Untuk adikku Patricia dan Olivia terimakasih atas semangat yang kalian berikan untuk penulis agar tetap semangat untuk menyelesaikan skripsi ini
16. Untuk Organisasi Orang Muda Katholik MBL, terimakasih sudah menjadi keluarga kedua bagi penulis, dan atas segala dukungan serta semangat yang telah diberikan dengan caranya masing-masing dalam proses penyelesaian skripsi ini, semoga Tuhan membalas kebaikan kalian semua.



17. Terimakasih untuk angkatan 2016 atas segala kebersamaan kita dari masa PPMB hingga pada saat ini.

18. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu yang baik secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam proses penyelesaian skripsi ini, masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan tulisan ini. Semoga penulisan ini bermanfaat bagi para pembaca. Semoga Tuhan selalu dilimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua.

Penulis

(Maria Kristina Ule)

## ABSTRAK

- A. Nama : Maria Kristina Ule  
B. Nim : 1640050007  
C. Program Kekhususan : Hukum Perdata  
D. Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit  
E. Halaman : 87 halaman  
F. Kata Kunci : Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit  
G. Ringkasan Isi

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Perkembangan ekonomi dan perdagangan yang diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit. Bank dalam memberikan kredit bagi kepada debitur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi masalah yang akan merugikan pihak kreditur tersebut. Dalam penelitian ini terdapat dua rumusan masalah yang akan dibahas yaitu bagaimana kedudukan pemegang hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit dan bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga berdasarkan putusan Nomor 1217 K/ptd/2016.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Penelitian yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Dalam penelitian ini data diperoleh dengan cara kepustakaan dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang lebih diutamakan pada kreditur pemegang hak tanggungan serta memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

- H. Daftar Acuan : 29 Buku + 7 Internet + 5 Undang-Undang  
I. Dosen Pembimbing :  
1. Dosen Pembimbing I : I Dewa Ayu Widnyani, SH,MH  
2. Dosen Pembimbing II : Dr. Aartje Tehupeiory, SH,MH

Penulis

(Maria Kristina Ule)

## ABSTRACT

- A. Name : Maria Kristina Ule
- B. NIM : 1640050007
- C. Program Specificity : Civil Law
- D. Title : Legal Protection of Dependents on Third Party Owned  
Land in the Credit Agreement
- E. Pages : 87 pages
- F. Keywords : Mortgage Rights in a Credit Agreement

### G. Summary of Contents

Dependents are collateral rights which are imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. Economic and trade developments followed by developments in the need for credit and the provision of credit facilities require guarantees for the security of credit. Banks in providing credit to debtors must pay attention to the principle of prudence so that problems do not occur that will harm the creditor. In this study there are two formulations of the problem to be discussed namely how the position of the holders of mortgage rights on land owned by third parties in the credit agreement and how the form of legal protection for holders of mortgage rights on land owned by third parties based on decision Number 1217 K / pdt / 2016.

The method used in this research is normative juridical method. Juridical research is used to analyze various laws and regulations that contain provisions regarding matters relating to legal protection for holders of mortgage rights in credit agreements. In this study the data obtained by means of literature and data sources used are secondary data. In Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights gives a more priority position to the creditor holders of the mortgage rights and provides legal protection for the creditor holders of the mortgage rights.

H. Reference List: 29 Books + 7 Internet + 5 Laws

I. Counseling Lecturer:

1. Supervisor I : I Dewa Ayu Widyani, SH, MH
2. Supervisor II : Dr. Aartje Tehupeiry, SH, MH

Author

(Maria Kristina  
Ule)

## DAFTAR ISI

VISI & MISI .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG.....	iii
KATAPENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Ruang Lingkup .....	14
D. Tujuan Penelitian.....	15
F. Kerangka Teori/Kerangka Konsep .....	15
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit .....	25
1. Perjanjian .....	25
2. Kredit .....	34

3. Perjanjian kredit .....	39
B. Tinjauan Hak Tanggungan.....	45
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	45
2. Ciri-Ciri dan Asas-Asas Hak Tanggungan. ....	47
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	52
4. Hapusnya Hak Tanggungan .....	54
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	56

### BAB III KEDUDUKAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK

#### KETIGA

A. Studi Putusan .....	59
1. Kasus Posisi .....	59
2. Kedudukan Pemegang Hak Tanggungan.....	63
B. Analisis Hasil Penelitian .....	73

### BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK

#### TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PIHAK KETIGA 77

A. Hasil Penelitian .....	77
1. Pokok Perkara .....	77
2. Pertimbangan Hakim .....	79
3. Putusan .....	80
B. Analisis hasil penelitian .....	81

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan ..... 86

B. Saran ..... 87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN