

**PENYITAAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG  
DIDASARKAN PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA  
(Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung  
Nomor 642 PK/Pdt/2015)**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Anggi Nurpatimah**

**201310115219**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2017**

## LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyitaan Terhadap Objek Tanah Yang Didasarkan Perjanjian Jaminan Fidusia. (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015).

Nama Mahasiswa : Anggi Nurpatimah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310115219

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum



Pembimbing I

Pembimbing II

*[Signature]*

Esther Masri, SH., M.Kn.  
NIP.011408033

*[Signature]*

Adi Nurrohman, SHI., M.Ag.  
NIP.011507040

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Penyitaan Terhadap Objek Tanah Yang Didasarkan Perjanjian Jaminan Fidusia. (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015).

Nama Mahasiswa : Anggi Nurpatimah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310115219

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian : 04 Agustus 2017

Bekasi, 11 Agustus 2017

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Esther Masri, SH., M.Kn.  
NIP.011408033



Adi Nurrohman, SHI., M.Ag.  
NIP.011507040

## LEMBAR PERNGESAHAN

Judul Skripsi : Penytiaan Terhadap Objek Tanah Yang Didasarkan Perjanjian Jaminan Fidusia. (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015).

Nama Mahasiswa : Anggi Nurpatimah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310115219

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Tanggal Lulus Ujian : 04 Agustus 2017

Bekasi, 11 Agustus 2017

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji: Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., SIK., MM., MH. .....  
NIP. 1401175

Penguji I : Sri Wahyuni, SH, MH.  
NIP. 1504117

Penguji II : Adi Nurrohman, SHI., M.Ag.  
NIP. 011507040

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Hukum

Sri Wahyuni, SH., MH.  
NIP.1504117

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., SIK., MM., MH.  
NIP.1401175

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul Penyitaan Terhadap Objek Tanah Yang Didasarkan Perjanjian Jaminan Fidusia (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015).

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjamkan dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan ijin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui Portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 11 Agustus 2017

Yang membuat pernyataan,



Anggi Nurpatimah

NPM 201310115219

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Nama Mahasiswa : Anggi Nurpatimah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310115219

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Free Right*), atas karya ilmiah Saya yang berjudul :

PENYITAAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG DIDASARKAN PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015).

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalty non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala sesuatu bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 11 Agustus 2017

Yang menyatakan

METERAI  
TEMPEL  
3A61CAEF328390691  
6000  
ENAM RIBURUPIAH  
Anggi Nurpatimah

## ABSTRAK

**Anggi Nurpatimah, 201310115219, *Penyitaan Terhadap Objek Tanah Yang Didasarkan Perjanjian Jaminan Fidusia (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/PDT/2015)*, Jumlah 83 halaman, 2017.**

Kata Kunci : Hukum Jaminan, Fidusia, Hak Tanggungan, dan Penyitaan

Dalam Hukum Jaminan, diketahui terdapat pembagian mengenai perikatan yang diatur mengenai benda bergerak melalui jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, dan benda tak bergerak melalui perjanjian hak tanggungan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam praktiknya diketahui seringkali terjadi pencampuran objek dalam perjanjian fidusia, maupun hak tanggungan dimana fenomena yang ada dapat dilihat dalam perkara Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015. Dalam perkara ini PT Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk., menjaminkan sertifikat atas tanah yang berjumlah 9 buah Sertifikat Hak Milik dengan Perjanjian Fidusia Nomor 2006.001.FID, dimana hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Pada penelitian ini permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai Penyelesaian hukum penyitaan atas tanah yang dilakukan atas dasar perjanjian Fidusia dan akibat hukum Bila suatu obyek penyitaan atas tanah yang di lakukan atas dasar perjanjian Fidusia.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan suatu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder.

Kesimpulan penelitian ini adalah apabila terdapat suatu perjanjian dalam akta fidusia yang menetapkan bahwa tanah dalam kategori hak yang di bebaskan hak tanggungan, semisalnya tanah yang berlandaskan Sertifikat Hak Milik, tentunya perjanjian fidusia tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, apabila digugat ke pengadilan. Hal ini didasarkan penulis berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1 Angka 4 Juncto Pasal 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pembimbing :

Esther Masri, SH., MKn.

Adi Nurrohman, SHI., M. Ag.

## ABSTRACT

**Anggi Nurpatimah, 201310115219, Confiscation Against Land Object Based on Fiduciary Guaranty Agreement (case study of Judicial Review of Supreme Court Number 642 PK / PDT / 2015), Total Pages 83, 2017.**

*Keywords: Legal Guarantees, Fiduciary, Deposit Rights, and Foreclosures*

*Under the Warranty Law, it is known that there is a division concerning the regulation about the moving object through fiduciary guarantee as stipulated in Law Number 42 Year 1999 concerning Fiduciary, and immovable property through mortgage agreement through Law Number 4 Year 1996 regarding Mortgage Rights. In practice it is known that there is often mixing of objects in fiduciary agreements, as well as mortgages where the existing phenomena can be seen in the case of Supreme Court Judicial Review Verdict Number 642 PK / Pdt / 2015. In this case PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Pledges a certificate of land totaling 9 pieces of Certificate of Ownership with Fiduciary Agreement Number 2006.001.FID, where it is contradictory to Article 1 Sub-Article 4 of Law Number 42 Year 1999 regarding Fiduciary . In this research the problem to be discussed is on the Settlement of seizure law on land which is done on the basis of Fiduciary agreement and legal effect If an object of seizure of land is done on the basis of Fiduciary agreement.*

*In this research using juridical-normative research method. The normative juridical research method is a library research on secondary data.*

*If there is an agreement in a fiduciary deed stipulating that the land in the category of rights imposed on mortgages, such as land based on the Certificate of Property, of course the fiduciary agreement shall be declared null and void, if sued to court. This is based on the authors according on the provisions contained in Article 1 Number 4 Juncto Article 3 of Law Number 42 Year 1999 regarding Fiduciary Guarantee.*

*Mentor :*

*Esther Masri, SH., MKn.*

*Adi Nurrohman, SHI., M. Ag.*



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Puji Syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih dan penyayang, atas kasih sayang dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Penulisan hukum (Skripsi) ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Judul yang penulis ajukan adalah “PENYITAAN TERHADAP OBJEK TANAH YANG DIDASARKAN PERJANJIAN JAMINAN FIDUSIA (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015)”.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada segenap pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan hukum (Skripsi), baik bantuan secara langsung maupun tidak langsung, teristimewa saya ucapkan kepada:

1. Bpk. Drs. Bambang Karsono, SH., MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bpk. Dr. H. Syahrir Kuba, S,Sos., SIK., MM., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan motivasi, sarana dan prasarana agar karya tulis yang dibuat berkualitas.
3. Bpk. Prof. Koesparmono Irsan, SH., MM., MBA., SIK, selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memotivasi penulis.
4. Ibu. Esther Masri, SH., M.Kn, selaku Dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan materi dengan amat baik maupun teknis kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bpk. Adi Nurrohman, SHI., M.Ag, selaku Dosen pembimbing II yang banyak memberikan bimbingan materi maupun teknis kepada penulis terutama terkait dengan teknis penulisan skripsi sesuai dengan buku panduan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya.
7. Seluruh Staf Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang banyak memberi kemudahan penulis selama mengikuti pendidikan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
8. Orangtua Bapak dan mamah tercinta atas do'a restu mereka yang selalu menyertai, mendidik dengan tulus, memberikan kasih sayang tak terhingga sepanjang masa, dan menjadi motivator utama bagi penulis.

9. Adik-adiku tersayang, Ranu Wijaya Sutendi, Deni Muhammad Arif Frimaldi, Saka Dyandra Pratama, Adika Arendra Desvano, yang merupakan penyemangat dan pemberi kebahagiaan bagi penulis.
10. Seluruh Keluarga Besar yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan do'a terbaik, dorongan dan semangat untuk kelancaran penyusunan skripsi ini.
11. Sahabat dan rekan seperjuangan atas kebersamaan dan bantuan yang berarti bagi penulis.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan semuanya.

Bekasi, 11 Agustus 2017



**Anggi Nurpatimah**



## DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
MOTTO .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	5
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	5
1.2.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	6
1.4.Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran.....	6
1.4.1. Kerangka Teoritis.....	6
1.4.2. Kerangka Konseptual.....	8
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	10
1.5.Metode Penelitian.....	10
1.5.1. Tipe dan Jenis Pendekatan.....	10

1.5.2. Sumber dan Jenis Data.....	11
1.5.3. Teknik Pengumpulan Data.....	12
1.5.4. Teknik Pengolaan dan Analisis Data.....	12
1.6.Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Hukum Perikatan.....	15
2.2 Hukum Jaminan.....	21
2.3 Fidusia.....	26
2.4 Hak Tanggungan.....	28
<b>BAB III HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>34</b>
3.1. Penyelesaian Hukum Penyitaan Atas Tanah Yang Dilakukan Atas Dasar Perjanjian Hak Tanggungan Dan Fidusia Pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015.....	34
3.2. Pencampuran Antara Objek Hak Tanggungan Dan Objek Fidusia Dalam Perkara Putusan Peninjauan Kembali Nomor Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015.....	50
<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>59</b>
4.1. Pembahasan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Yang Di Ikat Dengan Perjanjian Fidusia Pada Perkara Putusan Pengadilan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015..	59
4.2. Analisa Terhadap Hasil Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 642 PK/Pdt/2015.....	75
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>82</b>
5.1. Kesimpulan.....	82
5.2. Saran.....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	

**MOTTO**

**“ KEKAYAAN ABADI ADALAH  
ILMU YANG BERMANFAAT “**

