

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR TERHADAP
OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HILANG
AKIBAT KESALAHAN KREDITOR BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Oleh:

Faizal Akbar

201710115216



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Debitor
Terhadap Objek Jaminan Hak
Tanggungan Yang Hilang Akibat
Kesalahan Kreditor Berdasarkan
Undang-Undang No 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Faizal Akbar

NPM : 201710115216

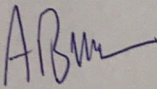
Program Studi/Fakultas : Ilmu/ Hukum/Hukum

Bekasi, 20 Oktober 2021

MENYETUJUI,

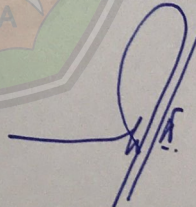
PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Ahmad Baihaki, S.H.I, M.H

NIDN.0324017702



Adi Nur Rohman, S.H.I, M.Ag

NIDN. 0315028702

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Debitor
Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan
Yang Hilang Akibat Kesalahan Kreditor
Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun
1996 Tentang Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Faizal Akbar

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115216

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 25 November 2021

Bekasi, 25 November 2021

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji

: Adi Nur Rohman SHi, M.Ag.

NIDN. 0315028702

Penguji I

: Sri Wahyuni, SH, MH

NIDN. 0322078304

Penguji II

: Elfirda Ade Putri, SH., MH

NIDN. 0306018804

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Ilmu Hukum

Clara Ignatia Tobing, SH., MH

NIDN. 0314029002

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MH., MM

NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Faizal Akbar
NPM : 201710115216
Tempat Tanggal Lahir : Bekasi, 07 Agustus 1997
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Perlindungan Hukum Bagi Debitor Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Hilang Akibat Kesalahan Kreditor Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*" ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi sumbernya dituliskan secara jelas dengan kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam penulisan, saya bersedia menerima sanksi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan yang saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada rekayasa atau unsur lainnya.

Bekasi, 20 Oktober 2021

Yang membuat pernyataan,



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Faizal Akbar
NPM : 201710115216
Tempat Tanggal Lahir : Bekasi, 07 Agustus 1997
Prodi : Ilmu Hukum/Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Perlindungan Hukum Bagi Debitor Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Hilang Akibat Kesalahan Kreditor Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

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

Segala 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, 20 Oktober 2021

Yang Membuat Pernyataan,



Faizal Akbar

ABSTRAK

Faizal Akbar, 201710115216. *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Hilang Akibat Kesalahan Kreditor Berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.*

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian masalah hak tanggungan di Bank yang hilang, untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang di dapat oleh debitur dalam kasus objek jaminan hilang yang menjadi jaminan di Bank. Langkah apa yang bisa di lakukan oleh debitur untuk mengambil keputusan terhadap perkara hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan normatif dan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Jenis penelitian deskriptif. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Proses penyelesaian masalah ini berupa keadaan dimana kreditor tidak dapat mengembalikan sertifikat hak milik yang di tanggungkan ketika debitur sudah menyelesaikan semua kewajiban nya. Sebagaimana diketahui bahwa dalam prakteknya penyelesaian masalah oleh bank dapat dilakukan dengan dua alternatif cara, yaitu melalui cara non litigasi (negosiasi) dan melalui litigasi (peradilan), yaitu penyelesaian melalui jalur Non Litigasi dan penyelesaian melalui jalur Litigasi (Peradilan). Bank telah terbukti lalai dalam menjaga asset berharga milik debitur, dan melanggar perjanjian yang ada dan menghilangkan barang berharga milik debitur. Terhadap hal tersebut bank selaku kreditor wajib bertanggung jawab terhadap hak tanggungan yang hilang sebagaimana di tentukan dalam Undang – Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Kata kunci : Kreditor, Debitur, Jaminan

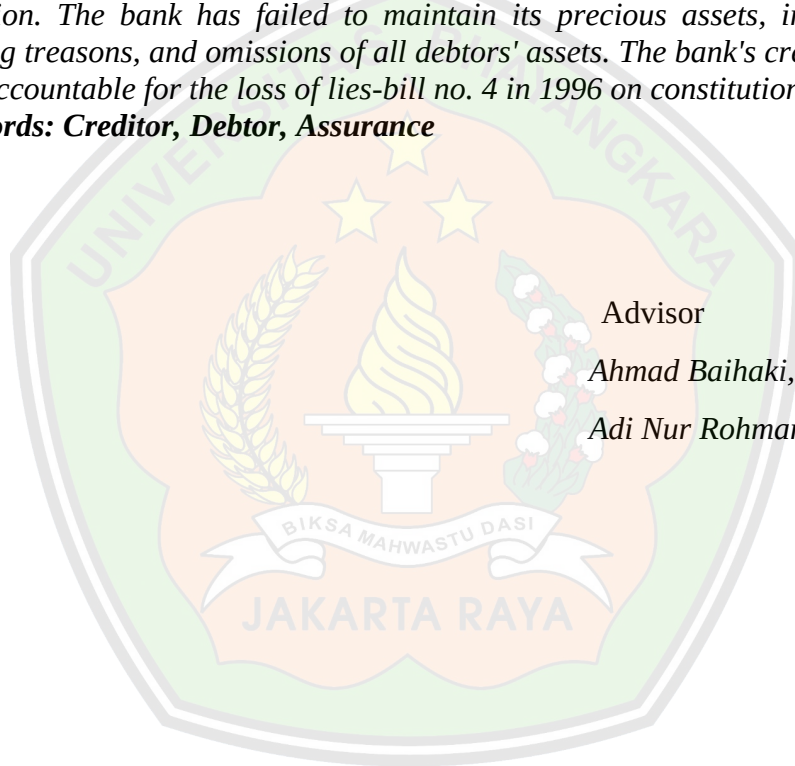
Pembimbing
Ahmad Baihaki, SHI.,M.H.
Adi Nur Rohman, SHI.,M.Ag

ABSTRACT

Faizal Akbar, 201710115216. Legal Protection for Debtors To the object of bail lost as a result of creditors' misconduct under 1996 law no. 4.

The purpose of this research is to know how the settling of the rights issues at the missing Banks can be explained by the borrower in the case of the lost and found objects. What measures could the borrower take to determine the claim on the land as security? The study employs normative-approach methods and employs qualitative approaches. A kind of descriptive research. The method of data analysis used by the writer is a qualitative approach. The settlement process consists of circumstances in which the creditor was unable to recover the deed to the borrower when it completed all its obligations. As is known in practice, the solution by the bank will come in two ways: non-litigation and litigation through non-litigation (judicial) solution through non-litigation and litigation through litigation. The bank has failed to maintain its precious assets, in violation of existing treasons, and omissions of all debtors' assets. The bank's creditors will be held accountable for the loss of lies-bill no. 4 in 1996 on constitutional rights.

Keywords: Creditor, Debtor, Assurance



Advisor

Ahmad Baihaki, SHI.,M.H.

Adi Nur Rohman, SHI.,M.Ag

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat dan kuasa-Nya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini guna memperoleh persyaratan gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Skripsi ini mengambil judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR TERHADAP OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG HILANG AKIBAT KESALAHAN KREDITOR BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan dan dukungan dari pihak-pihak lain, baik secara materiil maupun moril. Oleh karena itu, penulis ingin sekali untuk menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada semua pihak yang telah memahami dan mendukung penulisan skripsi ini, kepada para pihak antara lain:

1. Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H, M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Elfirda Ade Putri, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd, M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Bapak Dr. Endang Hadrian, S.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dalam pembuatan judul skripsi penulis.
7. Bapak Ahmad Baihaki, S.H.I., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan ilmunya serta arahan selama penulisan skripsi.
8. Ibu Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak dukungan serta arahan kepada penulis selama

penulisan skripsi.

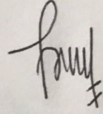
9. Seluruh Bapak/ Ibu Dosen serta Asisten Dosen yang telah memberikan ilmu serta pembelajaran tentang pengetahuan dan arahan kepada penulis serta memberikan warna-warni kehidupan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
10. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
11. Teman-Teman kelas A3 Pagi dan B1 Sore sebagai tempat penulis dalam belajar ilmu hukum yang telah memberikan kenangan kehidupan di dalam kelas maupun diluar yang menjadi sebuah kenangan manis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
12. Teman-teman fakultas hukum seluruh Angkatan baik atas dan bawah yang telah menjadi teman penulis dalam perkuliahan.
13. Teruntuk Ayahanda Tercinta Nurhasan Dan Ibunda Tercinta Susianah yang telah memberikan doa restu serta dukungan moril dan materil yang tak hentinya sehingga terselesaikannya skripsi ini.
14. Teruntuk Kakakku Yang Tercinta Hana Rizki.,S.Farm Dan Briptu Iwan Setia Budi yang telah membantu dan memberi doa restu serta dukungan.
15. Teruntuk Ponakanku Tersayang Qonita Nuha Umaiza yang selalu bercanda dan tertawa waktu penulis penat saat pulang kerja dan saat mengerjakan skripsi.
16. Teruntuk Sahabatku Sukron Rochani Dan Selly yang telah menemani penulis selama 4 tahun dalam suka maupun duka.
17. Teman-teman kantor PT. Valdo International yang menjadi teman berpikir, bercanda dan tertawa.
18. Seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan namun tidak dapat disebutkan satu-persatu oleh penulis.

Terima kasih untuk kalian semua yang telah membantu penulis. Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya. Akhir kata, Penulis memiliki harapan agar Penelitian Skripsi ini memberikan manfaat bagi semua

pihak yang membacanya, terutama untuk kemajuan ilmu hukum. Penulis juga mengharapkan masukan dan kritikan yang membangun apabila terjadi kesalahan dalam penulisan skripsi ini.

Bekasi, 20 Oktober 2021

Penulis



Faizal Akbar



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
MOTTO	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	13
1.3 Rumusan Masalah	13
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
1.4.1 Tujuan Penelitian	13
1.4.2 Manfaat Penelitian	13
1.5 Kerangka Teori, Konseptual dan Pemikiran	14
1.5.1 Kerangka Teori	14
1.5.2 Kerangka Konseptual.....	16
1.5.3 Kerangka Pemikiran.....	19
1.6 Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
2.1.1 Pengertian Perjanjian	21
2.2 Syarat - Syarat dan Jenis - Jenis Perjanjian.....	24
2.2.1 Syarat - Syarat Perjanjian dalam KUH Perdata	24
2.2.2 Suatu Hal Objek Tertentu	30
2.2.3 Jaminan Perjanjian Kredit.....	31
2.3 Perlindungan Hukum Bagi Debitor	32
2.3.1 Pengertian Perlindungan Hukum	32

2.3.2	Ciri-Ciri dan Asas Jaminan Hak Tanggungan	36
2.3.3	Asas-Asas Hak Tanggungan	40
2.3.4	Objek Hak Tanggungan	44
2.3.5	Subyek Hak Tanggungan	47
2.3.6	Proses Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan.....	48
2.3.7	Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Perjanjian	50
2.4	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	53
2.4.1	Perbuatan Melawan Hukum.....	53
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		56
3.1	Penelitian Hukum	56
3.2	Pendekatan Penelitian	57
3.3	Sumber Bahan Hukum	58
3.4	Metode Pengumpulan Bahan Hukum.	60
3.5	Metode Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		61
4.1	Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Debitor Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Hilang Akibat Kesalahan Kreditor.....	61
4.2	Bentuk Penyelesaian Hukum Terhadap Pertanggung jawaban Hukum Kreditor Atas Hilangnya Jaminan Hak Tanggungan Debitor	73
BAB V PENUTUP		82
5.1	Simpulan.....	82
5.2	Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....		84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		88

MOTTO

“ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya. “

Ku persembahkan skripsi ini untuk :

Ayahanda Tercinta Nurhasan

Ibunda Tercinta Susianah

Kakakku Tercinta Hana Rizki.S.Farm dan Briptu Iwan Setia Budi

Ponakanku Tercinta Qonita Nuha Umaiza

Yang Tersayang Teman-teman Fakultas Hukum 2017

Yang Terbanggakan Teman-teman Karyawan PT. Valdo International

