

## KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SECARA BERTAHAP”**. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Para dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
5. Ibu Inggaini Yamin, SH, selaku Notaris dan PPAT di Jakarta Utara yang menjadi mitra perbankan dalam pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan serta menjadi narasumber penulis dalam penulisan tugas akhir ini.
6. Dian Fitriana, SH, MKN, selaku Notaris dan PPAT di Kota Bekasi yang menjadi mitra perbankan dalam pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian

pengikatan jaminan serta menjadi narasumber penulis dalam penulisan tugas akhir ini.

7. Agus Findriawan, Johan Budiman Napitupulu, Alia Sholeha, Yeni Susanti dan Meilia Zatu Rachmawati, teman-teman praktisi Legal di Bank Permata, Commonwealth dan UOB yang telah memberi masukan dan teman diskusi bagi penulis dalam melakukan penulisan tugas akhir ini.
8. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
9. Teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Batch 9 Weekdays dan teman-teman satu tim mahasiswa dan mahasiswi bimbingan Pak Gunanegara, yang selama ini selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai.

Semoga tugas akhir ini memberi manfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum, serta bagi penyempurnaan praktek Pembebanan Hak Tanggungan secara bertahap khususnya pada perbankan dan lembaga keuangan.

Jakarta, 1 Juli 2019

Penulis

**Adiati Winarsih**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan tentang Kredit .....	11
2.1.1 Pengertian Kredit .....	11
2.1.2 Jenis-jenis Kredit .....	12
2.1.3 Pengaturan Pemberian Kredit .....	16
2.2 Jaminan Kredit .....	21
2.2.1 Fungsi Jaminan Kredit .....	21
2.2.2 Dasar Hukum Jaminan Kredit .....	22
2.3 Perjanjian Utang Piutang .....	25
2.3.1 Dasar Hukum Perjanjian Utang Piutang (Perjanjian Kredit) .....	25
2.3.2 Tujuan Diperjanjikannya Jaminan dalam Perjanjian Utang Piutang .....	29
2.4 Bentuk-bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit .....	30
2.4.1 Jaminan Umum .....	30
2.4.2 Jaminan Khusus .....	32
2.5 Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	35
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	35
2.5.2 Hak Tanggungan dalam Perjanjian Utang Piutang .....	38
2.5.3 Asas-Asas Hak Tanggungan .....	41
2.5.3.1 Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Yang Utama .....	41

	Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan ( <i>droit de preference</i> ) .....	
2.5.3.2	Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi .....	41
2.5.3.3	Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada .....	44
2.5.3.4	Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Berikut Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah Tersebut ( <i>Totaliteit</i> ) .....	44
2.5.3.5	Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah Yang Baru Akan Ada Dikemudian Hari .....	46
2.5.3.6	Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian <i>Accessoir</i> .....	47
2.5.3.7	Hak Tanggungan dapat Dijadikan Jaminan untuk Utang yang Baru Akan Ada .....	48
2.5.3.8	Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang	49
2.5.3.9	Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya Dalam Tangan Siapapun Objek Hak Tanggungan itu Berada ( <i>droit de suite</i> ) .....	50
2.5.3.10	Di Atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita oleh Pengadilan .....	51
2.5.3.11	Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah yang Tertentu (Asas Spesialitas) .....	51
2.5.3.12	Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan (Asas Publisitas) .....	52
2.5.3.13	Hak Tanggungan Dapat Diberikan Dengan Disertai Janji-Janji Tertentu .....	53
2.5.3.14	Objek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji .....	54
2.5.3.15	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti	54
2.5.4	Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan .....	55
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>62</b>
3.1	Metode Pendekatan.....	62
3.2	Sumber Data .....	65
3.3	Teknik Pengumpulan Data .....	67
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>69</b>
4.1	Jaminan dalam Pemberian Kredit untuk utang/piutang debitur dengan perjanjian dan addendum perjanjian utang piutang .....	69

4.2	Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Sekumpulan Utang dalam Praktek di Perbankan .....	78
4.2.1	Kasus Pembebanan Hak Tanggungan di PT MBB .....	81
4.2.2	Kasus Pembebanan Hak Tanggungan di AK Group .....	83
4.2.3	Pembahasan Kasus Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan .....	90
4.3	Perbandingan Perjanjian Pengikatan Jaminan di Indonesia dan Amerika Serikat .....	95
4.3.1	Praktek Pemberian Kredit Komersial di Amerika Serikat Secara Umum .....	95
4.3.2	Pengikatan Jaminan untuk Kredit Di Amerika Serikat .....	98
<b>BAB V</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1	Kesimpulan .....	104
5.2	Saran .....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	107



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Struktur Kredit PT MBB	82
Tabel 4.2 Struktur Kredit AK Group	84
Tabel 4.3 Struktur Pembebanan Hak Tanggungan Secara Bertahap AK Group	89
Tabel 4.4 Tarif Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan (Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT) sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010	91

