Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEPADA PIHAK KETIGA PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG PERJANJIAN KREDITNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)

Tesis
Untuk memenuhi sebagai persyaratan
Mencapai derajat S-2

Magister Kenotariatan

Diajukan oleh

Abidin A. Kurnia Ecla Julianto
17/417953/PHK/09845

Kepada
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GADJAH MADA
YOGYAKARTA
2019

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

TESIS

TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEPADA PIHAK KETIGA PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG PERJANJIAN KREDITNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)

yang dipersiapkan dan disusun oleh

Abidin A. Kurnia Ecla Julianto
17/417953/PHK/09845

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 19 Juli 2019

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing

Dwi Haryati, S.H., M.H.

Anggota Dewan Penguji

Dr. Mailinda Eka Yuniza, S.H., LL.M.

Dwi Haryati, S.H., M.H.

Dr. Hendry Julian Noor, S.H., M.Kn.

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal .....

Dr. Sutanto, S.H., M.S.
Ketua Pengelola Program Studi Magister Kenotariatan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)**
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	**Abidin A. Kurnia Ecla Julianto**
No.Mahasiswa	:	17/417953/PHK/09845
Tahun terdaftar	:	2017
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Fakultas/Sekolah	:	**Hukum**

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tesis ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan sumbernya secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dengan demikian saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi dan apabila dokumen ilmiah Tesis ini di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain dan/atau dengan sengaja mengajukan karya atau pendapat yang merupakan hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 19 Juli 2019



Abidin A. Kurnia Ecla Julianto
17/417953/PHK/09845

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis persembahkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan sebuah karya ilmiah berupa tesis yang berjudul: "TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEPADA PIHAK KETIGA PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG PERJANJIAN KREDITNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUDUS NOMOR 18/PDT.G/2015/PN.KDS)" Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Strata Dua Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Pada kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dwi Haryati, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang memberikan dukungan, arahan, dan masukan selama penelitian ini hingga akhir penulisan ini. Pada kesempatan ini juga penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Panut Mulyono, M.Eng., D.Eng selaku Rektor Universitas Gadjah Mada.
2. Bapak Prof. Dr. Sigit Riyanto,S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
3. Bapak Dr. Sutanto, S.H., M.S selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)**
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4. Bapak Sigid Riyanto, S.H., M.Si., Bapak Dr. Hendry Julian Noor, S.H., M.Kn., dan Ibu Dr. Mailinda Eka Yuniza, S.H., LL.M, selaku dosen penilai seminar proposal, hasil penelitian, dan penguji yang telah membimbing penulis dan memberikan masukan pada penulis dalam menyelesaikan tesis ini dengan baik.
5. Keluargaku tercinta, ayahku Dr. Joko Suwito, S.Kp., M.Kes., ibuku Adin Mu'afiro, SST., M.Kes, dan adikku Zahradafinka Gracilla Nur Febriyanti, yang selalu memberikan doa, inspirasi, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak-bapak dan ibu mentor penulis yakni pak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. dan bu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum yang telah memberikan rekomendasi bagi penulis, lalu pak Nukman Muhammad, S.H., M.M., M.Kn. dan pak Mustofa, S.H., M.Kn yang bersedia memberi nasihat seputar studi notariat pada penulis.
7. Rekan-rekan kerja di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yaitu pak Wiratmanto, S.H., M.Hum dan Anang Sya'roni, S.H., M.Hum selaku Kepala Unit penulis, Rizqi Musrifah, S.H., Aidila Qurotianti, SIP., Amalia Trianing Kusuma, S.H., Nisa Fitria, S.H., Farah Asmajasmine Intishardewi, S.H., Novenna Afira Melanda, S.H., Rama Cahyo Wicaksono, S.H., Citra Ayuningtyas, Aswati Sahaja Sitorus, dan Uswatun Chasanah, penulis ucapkan terima kasih dan salam semangat semoga selalu menjadi *juris* yang berintegritas demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

8. Sahabat-sahabat penulis selama di bangku kuliah mbak Istihara S.H., M.Kn., Luthfiatul Mufarrochah, S.H.,M.Kn., Tessa Yulisa Dewi Nurnaningrum, S.H., M.Kn., Reysisca Angela Situmorang, S.H., M.Kn., Himahinayah, S.H., Nadya Rahmayanti, S.H., Dhian Rizky Irsyadita, S.H., Aldila Anindita Lituhayu, S.H., Yesi Yohana Nababan, S.H., terimakasih selama ini telah menjadi sahabat baik untuk penulis, rekan diskusi kritis, dan telah saling membantu guna menempuh studi sebaik mungkin.
9. Rekan-rekan Magister Kenotariatan kelas B 2017, mbak Stephanie Christy, S.H., M.Kn., Tofa Haris Setiadi, S.H., Nipo Natalis, S.H., Ghea Tiffany, S.H., Muhammad Rio, S.H., Vini Vidya, S.H., Erik Feril, S.H., Aria Kinda M. Hanafi, S.H., dan yang lainnya, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga apapun langkah yang kita tempuh mendapat berkah dan rahmat Allah Swt.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini semoga kekurangan yang ada bisa menjadi masukan bagi penelitian selanjutnya. Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan serta dapat membawa hikmah bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta 20 Juli 2019,

Penulis

Abidin A. Kurnia Ecla Julianto

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI viii
INTISARI x
ABSTRACT xi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Permasalahan 1
B. Rumusan Masalah..... 11
C. Keaslian Penelitian 12
D. Manfaat Penelitian 19
E. Tujuan Penelitian 19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 21
A. BANK DAN KEGIATAN USAHANYA 21
B. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT 22
C. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN 25
1. Pengertian Hak Tanggungan 25
2. Pihak-pihak dalam Hak Tanggungan 26
3. Asas-asas Hak Tanggungan 28
4. Tahap-tahap pemberian Hak Tanggungan 30
5. Hapusnya Hak Tanggungan 32
6. Eksekusi Hak Tanggungan 34
D. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN LELANG 35
1. Prinsip-prinsip Lelang 37
2. Jenis-jenis Lelang 38
3. Pejabat-pejabat yang Terkait dengan Lelang 39
4. Penjual Lelang 40
5. Pembatalan Lelang 41

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

E. TINJAUAN UMUM TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM 43
BAB III METODE PENELITIAN 45
A. JENIS PENELITIAN 45
B. SIFAT PENELITIAN 46
C. JENIS DATA 47
1. Bahan Hukum Primer 48
2. Bahan Hukum Sekunder 50
D. TEMPAT PENGAMBILAN DATA SEKUNDER 50
E. LOKASI DAN CARA PENGAMBILAN DATA PRIMER 51
1. Lokasi Penelitian 51
2. Cara Pengambilan Data Primer 51
F. JALANNYA PENELITIAN 52
1. Tahap Persiapan 52
2. Tahap Pelaksanaan 53
3. Tahap Penyelesaian 52
G. ANALISIS HASIL 53
H. HAMBATAN PENELITIAN 54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 54
A. TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU PENJUAL PADA PEMBELI BENDA JAMINAN DALAM LELANG EKSEKUSI YANG DIBATALKAN PENGADILAN 55
1. Hasil Penelitian 55
2. Pembahasan 66
B. KONSEP MANAJEMEN RISIKO BANK UNTUK MENCEGAH KERUGIAN AKIBAT PERJANJIAN KREDIT YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM 77
1. Hasil penelitian 77
2. Pembahasan 84
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 97
A. KESIMPULAN 97

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)**
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

B. SARAN 98

DAFTAR PUSTAKA 100

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

TANGGUNG JAWAB BANK SELAKU KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN KEPADA PIHAK KETIGA PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG PERJANJIAN KREDITNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)

Oleh
Abidin A. Kurnia Ecla Julianto[1] dan Dwi Haryati.[2]

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak ketiga pemenang lelang eksekusi hak tanggungan dan mengetahui serta menganalisis konsep pengelolaan risiko bank dalam menjalankan usaha kredit untuk mencegah kerugian atas perjanjian kredit yang dinyatakan batal demi hukum.

Penelitian ini diteliti dengan metode penelitian berjenis penelitian hukum normatif dan empiris bertipe yuridis sosiologis dengan sifat penelitian deskriptif. Penulis memulai dengan mencari tahu dan menganalisis reaksi dan interaksi yang terjadi mengenai tanggung jawab Bank pada pemenang lelang yang perikatan pokoknya batal demi hukum dijalankan. Hasil penelitian yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara deskriptif dengan metode deduktif.

Hasil penelitian ini adalah **(1)** Tanggung jawab bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak ketiga pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang perjanjian kreditnya dinyatakan batal demi hukum karena Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds adalah Bank hanya mengembalikan Harga Lelang saja, sementara Bea Lelang, PNBP, dan BPHTB tetap menjadi beban Pembeli. Hal itu karena telah dicapai kesepakatan saat Pembeli/Pemenang Lelang bernegosiasi dengan Penjual guna mendapatkan pengembalian hak secepat-cepatnya dengan alasan biaya dan waktu sedikit mungkin. dan **(2)** Konsep pengelolaan risiko bank dalam menjalankan usaha kredit untuk mencegah kerugian atas perjanjian kredit yang dinyatakan batal demi hukum selain mengikuti Prinsip 5C yang salah satunya Collateral, bank harus mengasuransikan obyek jaminan dan debitur supaya bank dapat menghindar dari risiko hukum seperti gugatan untuk membatalkan eksekusi jaminan dengan alasan ahli waris debitur tidak mampu melunasi kewajibannya. Cara demikian memang tentunya lebih mahal untuk diterapkan.

Kata Kunci: Bank, Tanggung Jawab, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, Perjanjian Kredit.

---

[1] Perumahan Surya Regency Blok B3 Nomor 3, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur
[2] Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Tanggung Jawab Bank Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Pemenang Lelang
Eksekusi Hak Tanggungan yang Perjanjian Kreditnya Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Kudus Nomor 18/Pdt.G/2015/PN.Kds)
ABIDIN AKE JULIANTO, Dwi Haryati, S.H., M.H.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

BANK'S RESPONSIBILITIES AS LAND MORTGAGE HOLDER TOWARDS THIRD PARTY I.E LAND MORTGAGE AUCTIONS WINNER WHICH CREDIT IS ANNULED BY THE LAW (Kudus District Court Verdict Number 18 / Pdt.G / 2015 /PN.Kds Case Study)

by
Abidin A. Kurnia Ecla Julianto[1] dan Dwi Haryati.[2]

This study aimed to find out and analyze bank's responsibilities as land mortgage holder towards third party i.e land mortgage auctions winner which credit is annuled by the law and to explores and analyze the concept of bank risk management in running a credit business to prevent losses on credit agreements which annuled by the law.

This research conducted by normative legal research and empirical legal research method of which, descriptive by nature. The author began by searched out and analyzed the reactions and interactions that occurred regarding bank's responsibilities as land mortgage holder towards third party i.e land mortgage auctions winner which credit is annuled by the law. The results of the research obtained in this study would be analyzed descriptively using deductive method.

The results of this study were **(1)** The responsibility of the bank as mortgage holder creditor to the third party winner of the mortgage auction whose credit agreement annuled by Court Verdict 18/Pdt.G/2015/PN.Kds was the Bank only return the Auction Price, while the Auction, PNBP and BPHTB Fees remain a burden to the Buyer. That was caused by an agreement that has been reached when the Buyer / Winner of the Auction negotiates with the Bank as Seller in order to get the right return as soon as possible on the basis of the least possible cost and time. and **(2)** the concept of bank risk management in running a credit business to prevent loss of credit agreements which declared null and void in addition to following the 5C Principles, one of which is Collateral, banks must insure collateral objects and insure the debtor so the bank could avoid legal risks such as claims to cancel collateral execution on the grounds the debtor's heirs cannot afford to pay off their obligations. This method is certainly more expensive to be implemented.

Keywords: Bank, Responsibilities, Land Mortgage, Auctions, Credit Agreement.

[1] Perumahan Surya Regency Blok B3 Nomor 3, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur
[2] Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada