

**TANGGUNG JAWAB KREDITOR ATAS KELALAIAN
MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

TESIS

NAMA : Juanno Mantik

NPM : 0809427234



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JUNI 2010

i

**TANGGUNG JAWAB KREDITOR ATAS KELALAIAN
MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

NAMA : Juanno Mantik

NPM : 0809427234



UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JUNI 2010

ii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Juanno Mantik

NPM : 0809427234

Tanda Tangan :

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :


Nama : Juanno Mantik
NPM : 0806427234
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **TANGGUNG JAWAB KREDITOR ATAS
KELALAIAN MEMPERPANJANG HAK
ATAS TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ariakanti Natakusumah S.H. ()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ()

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin S.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 02 Juli 2010

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Juanno Mantik
NPM : 0809427234
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: “TANGGUNG JAWAB KREDITOR ATAS KELALAIAN MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN”.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal :

Yang menyatakan,

(.....)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, atas terselesaikannya penulisan tesis ini dengan baik, tesis ini dengan judul : **“TANGGUNG JAWAB KREDITOR ATAS KELALAIAN MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN”**.

Tesis ini disusun sebagai karya tulis akhir dan salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulisan tesis ini tidak mungkin selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam usaha menyelesaikan penulisan ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin memberikan penghargaan dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

- A. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- B. Ibu Arikanti Natakusumah S.H., selaku pembimbing thesis
- C. Antony Mantik (Papa), Susanti Gunawan (Mama) dan Julian Mantik (adik)
- D. Meme may, my beloved girl friend

Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis mempersembahkan tesis ini dengan harapan agar dapat digunakan sebagai referensi dan bahan bacaan yang sangat bermanfaat bagi setiap pihak, khususnya bagi teman-teman sesama mahasiswa dan terutama bagi almamater penulis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, supaya tidak ada pihak yang akan dirugikan dikemudian hari dalam hal adanya hak tanggungan dan dapat berguna bagi masyarakat dan bagi praktisi hukum.

Depok, Juni 2010

Penulis,

Juanno Mantik

0809427234

ABSTRAK

Nama : Juanno Mantik
Nomor Mahasiswa : 0809427234
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Tanggung Jawab Kreditor atas Kelalaian Memperpanjang Status Hak atas Tanah yang Dijadikan Objek Jaminan Hak Tanggungan

Tesis ini membahas mengenai Tanggung Jawab Kreditor atas Kelalaian Memperpanjang Status Hak Atas Tanah yang Dijadikan Objek Jaminan Hak Tanggungan. berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, *droit de suite*, *droit de preference*, spesialisitas dan publisitas, maka dengan hapusnya Hak Tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW. Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT. Ketentuan tersebut memungkinkan untuk dapat mencantumkan suatu janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan.

Kata kunci : Hapusnya Hak Tanggungan

ABSTRACT

Name : Juanno Mantik
Student number : 0809427234
Study program : Magister Kenotariatan
Title : The Responsibility Of The Negligent Which Was Made By The Creditors About Extending The Right Of Land Status As An Collateral Object For Bank Guarantee.

This thesis discuss about The Responsibility Of The Negligent Which Was Made By The Creditors About Extending The Right Of Land Status As An Collateral Object Of Guarantee based on section 18 point 1 of the UUHT and it becomes the cause of the abolition for the right of land status which was guaranteed and kept by the creditors or banks. If the creditors lost the guarantee, so the creditors will become a rivalry creditors not as a preference creditors anymore. The fact is, if the creditors want to be a preference creditors, the creditors have to put an authorization in APHT on the guarantee.

Key Word : The Abolition Of Guarantee

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK (Indonesia)	vii
ABSTRAK (Inggris).....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR SINGKATAN	xi
1. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Permasalahan.....	11
1.3. Metode Penelitian	11
1.4. Sistematika Penulisan.....	12
2. UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS KELALAIAN MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN	
2.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Kebendaan.....	14

2.1.1. Hak Kebendaan	14
2.1.2. Janji-Janji Dalam Pasal 11 UUHT	34
2.1.3. Lembaga Kuasa Sebagai Penangkal Risiko	48
2.1.4. Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan	53
2.1.5. Pemeliharaan Obyek Hak Tanggungan.....	56
2.1.6. Jaminan Tambahan	59
2.2. Hapusnya Hak Atas Tanah Obyek Hak Tanggungan	
2.2.1. Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan	61
2.2.2. Batas Waktu Hak Atas Tanah.....	65
2.3. Hapusnya Hak Atas Tanah Obyek Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya.....	73
3. PENUTUP	
3.1. Simpulan.....	84
3.2. Saran.....	85
DAFTAR REFERENSI.....	86

DAFTAR SINGKATAN

APHT	adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
NO	adalah Nomor
PP	adalah Peraturan Pemerintah
UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke-4
UUHT	adalah Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok-pokok Agraria