

**PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DALAM HAL OBYEK HAK TANGGUNGAN HILANG ATAU MUSNAH  
AKIBAT LUAPAN LUMPUR PANAS PADA BANK "X"**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**DIESTA NATALIA ERMAYASARI, S.H.**

**NPM : 0606007283**

**Dosen Pembimbing :**

**PROF. ARIE S. HUTAGALUNG, S.H., M.LI**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

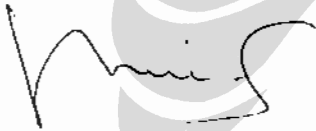
**PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DALAM HAL OBYEK HAK TANGGUNGAN HILANG ATAU MUSNAH  
AKIBAT LUAPAN LUMPUR PANAS PADA BANK "X"**

**TESIS**

**Diajukan dan Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 18 Juli 2008**

**Pembimbing Tesis**

**Ketua Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



**(PROF. ARIE S. HUTAGALUNG, S.H., M.LI)**

**(FARIDA PRIHATINI, S.H., M.H., C.N)**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

## HALAMAN PENGESAHAN

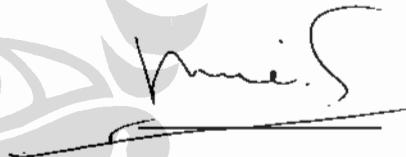
Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Diesta Natalia Ermayasari, S.H.  
NPM : 0606007283  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)  
Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang Atau  
Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank "X"

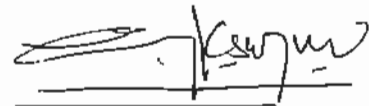
Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

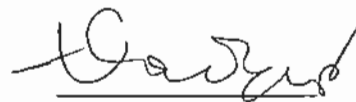
Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI  
Pembimbing/Penguji



Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn  
Penguji



Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H.  
Penguji



Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 18 Juli 2008

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Diesta Natalia Ermayasari, S.H.  
NPM : 0606007283  
Tanda Tangan :   
Tanggal : 8 Juli 2008

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

### TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Diesta Natalia Ermayasari, S.H.  
NPM : 0606007283  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang Atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank "X"

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmediaka/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 : 8 Juli 2008

Yang menyatakan



(Diesta Natalia Ermayasari, S.H.)

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan kasih karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank “X”**.

Tesis ini disusun sebagai tugas akhir untuk melengkapi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Pada kesempatan ini dengan segala hormat Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI, selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing Penulis dalam menyusun Tesis ini.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H.,LL.M.,Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh Dosen Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan serta bimbingan kepada Penulis selama mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

5. Theodora Yuni Shah Putri (Mbak Putri) dan Seluruh Staff Sekretariat Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Seluruh karyawan Perpustakaan Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
7. Bapak Boyke, Ibu Rosida, Divisi Sentra Kredit Konsumen Bank "X", terima kasih atas bantuannya dalam penyelesaian tesis ini.
8. Orang tuaku Bapak Ir. Eko Erdiyatno dan Ibu Wiwik Hermayawati, S.Pd., serta kedua adikku Ongky dan Allen terima kasih atas dukungan dan doanya.
9. dr Debora Intan Paulina dan dr Nugraheny Prasasti Purlikasari, terima kasih atas bantuannya pada saat pengumpulan data di Surabaya, dukungan dan doa kalian.
10. Daru Wicaksono, S.T., Sansana Hilton Sitinjak, S.T., Minia Artpita Barus, Anna, Anne, Helminton dan Silva terima kasih atas dukungan dan doa kalian.
11. Sahabat-sahabatku Astrina Primadewi, S.H, Catur Dewi Prawitasari, S.H., Mega Arfiah, S.H., Prittagustya Anggyani Permana S.H., Purwanti, S.H., rekan-rekan satu bimbingan Mbak Reni, Luky, Diah, Kartika, Mbak Sita serta rekan-rekan angkatan 2006 yang tidak dapat disebutkan satu persatu terima kasih untuk kebersamaannya dalam menuntut ilmu pada Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih terdapat kekurangan dan kekeliruan yang disebabkan keterbatasan pengetahuan Penulis, oleh karena itu apabila ada kritik dan saran yang sifatnya membangun, Penulis akan menerimanya dengan senang hati.

Akhir kata dengan penuh kerendahan hati Penulis memohon maaf apabila terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini. Namun demikian Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada khususnya dan khalayak pada umumnya.



Depok, Juli 2008

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Metode Penelitian.....	6
D. Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II   PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM           HAL OBYEK HAK TANGGUNGAN HILANG ATAU MUSNAH           PADA BANK "X"</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	9
1. Pengertian Kredit.....	9
2. Fungsi dan Tujuan Pemberian Kredit .....	11
3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	12
4. Perjanjian Kredit.....	15
5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	18

B. Penunjukan Tanah Sebagai Jaminan Kredit dengan dibebani Hak Tanggungan	
1. Sejarah Perkembangan Tanah sebagai Jaminan Kredit.....	23
2. Obyek Jaminan Hak Tanggungan.....	30
3. Pembebanan Hak Tanggungan.....	34
4. SKMHT dan APHT.....	37
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	40
a. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Utang Yang Dijamin.....	40
b. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Dilepaskan Oleh Pemegang Hak Tanggungan.....	42
c. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat Oleh Ketua Pengadilan Negeri.....	43
d. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hak Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan.....	44
C. Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah.....	46

1. Syarat dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank "X" .....	46
2. Perlindungan Hukum bagi Kreditur dan Debitur dalam hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah.....	50
3. Penyelesaian Kredit Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang atau Musnah.....	53

**BAB III**

**PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59

**DAFTAR PUSTAKA**

61

**LAMPIRAN**