

TESIS

**PENAMBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT
HAK MILIK DALAM PERJANJIAN
KREDIT OLEH BANK**



Diajukan Oleh :

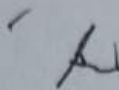
RASSIA NURANI, S.H

2220216320013

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

Tesis ini
telah diperiksa dan disetujui
Pada tanggal

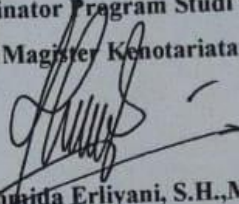
PEMBIMBING



Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H.,M.H
NIP. 19670914 199303 1 003

Diketahui oleh

Koordinator Program Studi
Pogram Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui oleh

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Achmad Faishal, SH.M.H
NIP. 19750615 200312 1 001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	viii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Keaslian Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
E. Tinjauan Pustaka.....	Error! Bookmark not defined.
F. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
G. Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.
BAB II KEWENANGAN UNTUK MENGAJUKAN PERMOHONAN PERUBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENJADI AGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT TANPA PERSETUJUAN DEBITUR.....	Error! Bookmark not defined.
A. Hak Dan Kewajiban Warga Negara Untuk Mendapatkan Pinjaman Kredit Dengan Jaminan Yang Disepakati Oleh Pihak Kreditur Dan Debitur.....	Error! Bookmark not defined.
B. Pengajuan Perubahan Pada Sertifikat Hak Milik Oleh Prosedur	Error! Bookmark not defined.

- C. Melakukan Pengajuan Permohonan Perubahan Sertifikat Hak Milik Yang Menjadi Agunan Oleh Bank **Error! Bookmark not defined.**
- D. Menganalisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/G/2017/PTUN BJM **Error! Bookmark not defined.**

BAB III AKIBAT HUKUM DAN KEABSAHAN PRODUK YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DARI PERMOHONAN PERUBAHAN NAMA YANG DILAKUKAN PENGAJUANNYA OLEH BANK ...Error! Bookmark not defined.****

- A. Prosedur Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak Milik **Error! Bookmark not defined.**
- B. Akibat Hukum Dan Keabsahan Produk Apabila Tidak Terpenuhi Prosedur **Error! Bookmark not defined.**
- C. Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Tanah **Error! Bookmark not defined.**

BAB IV PENUTUP **Error! Bookmark not defined.**

- A. Kesimpulan **Error! Bookmark not defined.**
- B. Saran **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA **Error! Bookmark not defined.**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rassia Nurani, S.H

NIM : 2220216320013

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PENAMBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2024
Yang membuat Pernyataan

Rassia Nurani, S.H

RINGKASAN

PENAMBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK

Oleh :

Rassia Nurani¹, Rachmadi Usman²

Perbankan merupakan salah satu sarana dalam pembangunan di bidang ekonomi suatu negara. Peranannya sangat signifikan, karena perbankan berfungsi secara umum sebagai lembaga peng- himpun dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkan ke masyarakat (*lending*) dalam bentuk kredit atau pembiayaan yang sering dikenal dengan fungsi lembaga intermediasi (*intermediation institution*). Fungsi-fungsi perbankan tersebut diterapkan dalam kegiatan usahanya (termasuk proses dan cara) dengan tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup (kesejahteraan) rakyat banyak sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pemberian kredit oleh Bank, adanya jaminan atau agunan merupakan salah satu faktor yang sangat penting. Pada umumnya ada dua langkah dalam menangani kredit bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan perundingan kembali syarat-syarat kredit antara bank dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum maupun non hukum. berkaitan dengan warga negara yang memiliki kesempatan dan hak untuk mengajukan pinjaman kredit secara normatif dilindungi oleh Undang-Undang dan Peraturan terkait dengan hak dan kewajiban kreditur juga debitur. Hak dan kewajiban berjalan ketika para pihak melakukan perjanjian kredit hutang piutang dengan jaminan yang diikat dengan hipotik sesuai dengan prosedur yang telah diatur oleh Undang-Undang, namun begitu lunas dan selesai masa kredit ketika debitur mengambil jaminan yang ada di Bank , tiba-tiba jaminan yang digunakan tersebut dilakukan perubahan dengan adanya penambahan nama pada Sertifikat Hak Milik. Mengacu pada Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hasil amandemen dijelaskan, setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Dengan menggunakan jenis penelitian normatif, Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara

¹ NIM. 2220216320013

² Dosen Pembimbing

menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat.

Berdasarkan hasil penelitian dapat di kemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bank tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pengajuan permohonan balik nama apabila tidak ada surat kuasa atau persetujuan yang diberikan oleh Debitur selaku Pemilik. Pihak debitur juga dapat mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata jika perjanjian utang piutang antara bank ternyata tidak mencantumkan klausula perihal syarat-syarat pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut. Dikarenakan ada klausula yang menyebutkan bahwa apabila terdapat pengalihan hak dan kewajiban baik sebagai kreditur atau debitur, pihak yang mengalihkan hak dan kewajiban harus/wajib memberitahukan kepada pihak lainnya atau bahkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya. Berdasarkan hal itu, jika pengalihan atau apapun yang berkenaan dengan jaminan sebagai hak tanggungan terjadi tanpa sepengetahuan dan/atau izin dari debitur serta diketahui setelah kredit lunas padahal perubahan tersebut dilakukan jauh sebelum kredit lunas maka pihak Bank telah wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan persyaratan yang ada pada peraturan terkait dan hubungan yang mengikat antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yang seharusnya pihak kreditur tidak boleh mengajukan dan melakukan perubahan terhadap agunan dengan menambahkan pihak lain didalam objek jaminan dalam hal ini perbuatan dan kesewenangan Bank melakukan kesalahan didukung dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/G/2017/PTUN.BJM.
2. Dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan itu pula yang akan berakibat terjadinya pelanggaran atas hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum, berdasarkan dengan ini produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal tersebut batal demi hukum.

PENAMBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK

Oleh :

Rassia Nurani³, Rachmadi Usman⁴

ABSTRAK

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Penambahan Nama pada Jaminan, Perbankan

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis kewenangan bank dalam melakukan perbuatan penambahan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit tanpa sepengetahuan debitur serta mengelaborasi bagaimana keabsahan produk dari permohonan perubahan nama yang dilakukan pengajuannya oleh Bank tanpa sepengetahuan debitur. Dengan menggunakan jenis penelitian normatif, Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu menjawab isu hukum dengan cara menggambarkan, menelaah, mengkaji, dan menjelaskan secara tepat serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang diangkat. Hasil Penelitian *Pertama* : Bank tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pengajuan permohonan balik nama apabila tidak ada surat kuasa atau persetujuan yang diberikan oleh Debitur selaku Pemilik. Pihak debitur dapat mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata jika perjanjian utang piutang antara bank ternyata tidak mencantumkan klausula perihal syarat-syarat pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut. *Kedua* : Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah. Kesalahan itu pula yang akan berakibat terjadinya pelanggaran atas hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum, berdasarkan dengan ini produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal tersebut batal demi hukum.

³ NIM. 2220216320013

⁴ Dosen Pembimbing

ADDITION OF NAME TO FREEHOLD TITLE IN CREDIT AGREEMENT BY BANK

By:

Rassia Nurani⁵, Rachmadi Usman⁶

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

Keywords : Credit Agreement, Addition of Name to Guarantee, Bank

The purpose of this study is to analyze the authority of the bank in adding the name to the Certificate of Ownership which is collateral in the credit agreement without the knowledge of the debtor and to elaborate on the validity of the product of the name change application submitted by the Bank without the knowledge of the debtor. Using the type of normative research, this research is descriptive, namely answering legal issues by describing, studying, studying, and explaining appropriately and analyzing applicable laws and regulations as well as from various opinions of legal experts, with the aim of getting answers to the problems raised. Results of *the First Research* : The Bank does not have the authority to submit an application for name change if there is no power of attorney or approval given by the Debtor as the Owner. The debtor can file a lawsuit as stipulated in Article 1243 jo. Article 1238 of the Civil Code if the debt and receivables agreement between banks does not include a clause regarding the conditions for the transfer of rights and obligations based on the agreement. *Second*: Errors in physical data and juridical data in land registration will eliminate the element of legal certainty of land rights. The mistake will also result in a violation of the rights of others and is contrary to legal obligations, based on which the products issued by the National Land Agency in this case are null and void.

⁵ NIM. 2220216320013

⁶ Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena anugerah Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul: **PENAMBAHAN NAMA PADA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM PERJANJIAN KREDIT OLEH BANK**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan. Dengan doa dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga pada terselesaikannya tesis ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Bapak Prof. Dr. Rachmadi Usman, S.H., M.H selaku dosen pembimbing, terimakasih banyak untuk segala bimbingan, ilmu, arahan serta waktu yang telah diluangkan agar Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Semoga keberkahan terbaik selalu menyertai Bapak beserta Keluarga.
3. Bapak Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum selaku dosen penguji, terimakasih banyak untuk segala kritik, ilmu, arahan dan saran serta waktu yang telah diluangkan untuk sekedar berkomunikasi dengan Penulis agar dapat memperbaiki tesis dengan baik. Semoga keberkahan terbaik selalu menyertai Bapak beserta Keluarga.
4. Ibu Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M.Hum selaku dosen penguji, terimakasih banyak untuk segala kritik, ilmu, arahan dan saran agar Penulis dapat memperbaiki tesis dengan baik. Semoga keberkahan terbaik selalu menyertai Ibu beserta Keluarga.
5. Bapak Prof. Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

6. Ibu Prof. Dr. Rachmida Erliyani, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat;
7. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh Pendidikan;
8. Seluruh Staf Akademik, Staf Keuangan, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Semoga tesis yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua pihak utamanya kepada Almameter tercinta, Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

UCAPAN PERSEMBAHAN

Dengan doa dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga dengan terselesaikannya tesis ini penulis ingin mempersembahkan dan berterimakasih kepada :

1. Panutan, ayahnda Anang Rosadi Adenansi sebagai sosok hebat yang selalu memberikan segalanya dalam menjalani Pendidikan juga kehidupan. Terimakasih untuk terus sengaja memberikan kerikil dalam perjalanan agar tau bagaimaimana rasanya berjuang untuk menemukan jalan yang lurus sesuai dengan keinginan Nurani. Terimakasih ayahnda untuk segala dukungan dalam berbagai bentuknya, semoga ayah sehat selalu dan semoga kita hidup lebih lama agar dapat terus menjadikan pelajaran dalam setiap perjalanan.
2. Bunda Vera Sylvianie sebagai sosok hebat yang selalu menjadi penyemangat dan sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak pernah berhenti memberikan segala kasih dan sayangnnya menjadi penyemangat juga sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak pernah berhenti memberikan segala kasih dan sayangnnya dalam bentuk apapun terutama guna tercapainya gelar Magister Kenotariatan. Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan ini, terimakasih untuk segala doa dan usaha hingga penulis dapat berada di titik ini. Sehat selalu dan hiduplah lebih lama agar bisa terus ada disetiap perjalanan dan pencapaian anak bungsu ini.
3. drg. Revlita Rosadi, terimakasih untuk segala bentuk dukungan selama perkuliahan dan yang tidak ada hentinya berusaha mewujudkan kemauan adiknya dalam penyelesaian tugas akhir.
4. Anang Ferdinan, S.H dan Anggreina Layli, S.H yang juga turut memberikan dukungan selama adik satu-satunya menempuh Pendidikan.
5. Tiara Karlina, S.H yang penulis sebut sebagai Kaka. Terimakasih banyak untuk selalu ada di setiap kondisi, terimakasih untuk segala ilmu,tawa,duka selama menempuh Pendidikan di Magister Kenotariatan. Terimakasih untuk sama-sama berjuang dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan ini. Terimakasih ka, adik kecil kaka sangat bersyukur dipertemukan dengan sosok seperti Kaka. Semoga kita selalu bisa merayakan apapun dalam kebersamaan ya Ka.
6. Lailatul Jannah Riyani, S.H yang juga penulis sebut sebagai Kaka, terimakasih banyak untuk selalu ada di setiap kondisi. Terimakasih banyak untuk segala

tawa, ilmu serta menjadi sosok yang selalu mencairkan suasana dalam keadaan genting sekalipun. Ka, adik kecil ini akan selalu menjadi sosok yang sama, adik kecil ini juga sangat bersyukur dipertemukan dengan sosok seperti Kaka. Semoga kita selalu bisa merayakan apapun dalam kebersamaan dengan Ka Tiara ya.

7. Sahabat yang selalu memberikan dukungan serta kepercayaan kepada Penulis pasti bisa menyelesaikan semua ini, terimakasih.
8. Teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Tahun Angkatan 2022, terimakasih. Semoga kita dapat sama-sama mewujudkan impian yang sudah kita perjuangkan dan terimakasih teruntuk yang paling mempunyai peran;
9. Rasia Nurani Rosadi atau Nur, terimakasih ya sudah berjuang dan bertahan sejauh ini. Diri ini, memberikan apresiasi sebesar-besarnya karena Nur sudah hebat dalam bertanggung jawab menyelesaikan apa yang menjadi pilihan untuk dimulai. Nur, terimakasih untuk tidak menyerah dalam hal sesulit apapun pada saat proses penyusunan tesis ini dan proses kehidupan. Tetap untuk selalu melibatkan nurani dalam setiap langkah mu, ya.