

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU KREDITOR  
ATAS JAMINAN BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH  
YANG SERTIFIKATNYA DIBATALKAN  
OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Nomor 126/6/2013PTUN Surabaya)**

**Tesis**

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan  
(M.Kn.)



**Disusun Oleh :**

**Safitri Dwi Wulansari**

**146010202111068**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2017**

**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU KREDITOR ATAS JAMINAN  
BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH YANG SERTIFIKATNYA DIBATALKAN  
OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
(Studi Kasus : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 126/6/2013  
PTUN Surabaya)**

Oleh :  
**SAFITRI DWI WULANSARI**  
Nim : 146010202111068

telah dipertahankan di depan majelis penguji  
pada tanggal 20 Juni 2017  
dan dinyatakan memenuhi syarat

**Pembimbing Utama**



**Dr. Bambang Sugiri, S.H., M.S.**  
Ketua

**Pembimbing Kedua**



**Hariyanto Susilo, S.H., M.Kn.**  
Anggota

**Malang,**

**Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya  
Dekan**



**Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.**  
Nip. 19620805 198802 1 001

**Ketua Program  
Magister Kenotariatan**



**Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.**  
Nip. 19571021 198601 1 002

## RINGKASAN

**SAFITRI DWI WULANSARI**, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Mei 2017, Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditor Atas Jaminan Berupa Hak Milik Atas Tanah Yang Sertifikatnya Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 126/6.2013 Surabaya), Komisi Pembimbing Utama : Dr. Bambang Sugiri, SH.MS.,; Pembimbing Kedua : Hariyanto Soesilo, S.H. M.Kn.

---

Dalam penulisan tesis ini penulis membahas mengenai perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor yang jaminannya berupa hak milik atas tanah yang sertifikatnya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara. Latar belakang dari pembatalan tersebut adalah terdapat suatu cacat yuridis dalam akta jual beli karena didasari oleh perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi dasari pembuatan akta jual beli dibuat oleh seorang Notaris yang telah pensiun. Atas hal tersebut PTUN membatalkan sertifikat tersebut dan kepemilikan kembali menjadi atas nama Penjual. Rumusan masalah yang diambil dalam tesis ini adalah apakah yang menjadi pertimbangan hakim atas pembatalan sertifikat hak milik atas sebidang tanah berdasarkan Putusan Nomor 126/6/2013 PTUN Surabaya dan bagaimana perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor apabila jaminan berupa hak milik atas tanah peralihannya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum apa saja yang didapatkan bank selaku kreditor apabila jaminan berupa hak milik atas tanah tersebut peralihannya dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Manfaat penelitian tesis ini terbagi atas manfaat teoritis dan manfaat praktik. Kerangka teoritik dalam tesis ini adalah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori perjanjian sedangkan kerangka konseptualnya adalah pengertian perlindungan hukum, pengertian kreditor, pengertian jaminan, pengertian akta jual beli, dan pengertian pensiun. Jenis Penelitian tesis ini adalah yuridis normatis dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Jenis bahan hukum terbagi atas jenis bahan hukum primer dan jenis bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukumnya dilakukan secara prespektif guna mencari solusi atas masalah yang terkait dan teknik analisis bahan hukumnya adalah teknik deskripsi teknik interpretasi, teknik evaluasi dan teknik sistematisasi. Kajian pustaka yang digunakan adalah kajian pustaka tentang pendaftaran hak atas tanah, kajian pustaka tentang hukum jaminan, kajian pustaka tentang akta autentik dan kajian pustaka tentang Notaris. Hasil penelitian dan pembahasan atas tesis ini adalah pertimbangan hakim membatalkan sertifikat tersebut adalah karena akta jual beli terdapat cacat yuridis karena dibuat berdasarkan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris yang telah pensiun sedangkan perlindungan hukum yang didapat bank adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif. Kesimpulan tesis ini adalah implikasi yuridis dari pembuatan akta notaris yang dibuat oleh notaris pensiun adalah surat palsu dan perlindungan hukum untuk bank dapat dilakukan perlindungan hukum represif dan preventif.

Kata kunci : Perlindungan hukum, Bank, Notaris, Jaminan

## SUMMARY

**SAFITRI DWI WULANSARI**, Program Magister of Notary, Faculty of Law, Brawijaya University, May 2017, *Legal Protection for Bank As Creditors Up Security Form of Property Rights to Land That The certificate canceled by the State Administrative Court (Case Study: Decision of the State Administrative Court No. 126 / Surabaya 6.2013)*, Dr. Bambang Sugiri, SH.MS and Hariyanto Soesilo, S.H. M.Kn.

---

*In this thesis the author discusses the legal protection for the bank as a creditor whose collateral form of land ownership transfer is overturned by the Administrative Court. The cancellation is due to a defect juridical in the deed of sale, deed of sale was defective because the juridical binding sale and purchase agreement underlying the making of the deed of sale made by a Notary who has been retired. The research problem for this thesis is what juridical implications on notarial deed of notary who has full duty and how the legal protection for creditors if the bank as collateral such as land ownership transfer is canceled by the State Administrative Court. The aim of this thesis is to investigate and analyze the legal protection obtained by any bank as a creditor when collateral in the form of property rights to the land transfer is canceled by the State Administrative Court. Benefits of this thesis is divided into theoretical benefits and the benefits of the practice. The theoretical framework of this thesis is the theory of legal certainty, the theory of legal protection while the conceptual framework agreement is an understanding of the legal protection, meaning creditors, meaning the guarantee, meaning the deed of sale, and the notion of retirement. This thesis is a kind of normative juridical approach to legislation and conceptual approaches. Types of legal materials are divided into types of primary legal materials and the type of secondary law. The technique of collecting material in the perspective of the ruling made in order to find solutions to problems related to the legal and material analysis technique is a technique description interpretation techniques, evaluation techniques and techniques of systematization. Study of literature used is a literature review concerning the registration of rights to land, a literature review of the legal guarantee, a literature review about the authentic deed and a literature review about a Notary. The results of research and discussion on the juridical implications of this thesis is on a deed of Notary who has retired may be categorized as a false letter because the date on the certificate does not match the actual date of legal protection obtained while the bank is the legal protection of preventive and repressive protection. The conclusion of this thesis is the juridical implications of the notary deed made by the retired notary is false letter and legal protection for the bank to do repressive and preventive legal protection.*

*Keywords: legal protection, bank, notary, assurance*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis.

Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. Rachmad Safa'at, SH. M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
2. Dr. Imam Kuswahyono, S.H.,M.H Selaku Ketua Bagian Hukum Pidana
3. Dr. Bambang Sugiri, SH.M.S selaku Dosen Pemimbing Utama Terima kasih atas bimbingan, waktu dan kesabarannya pada saat membimbing saya selama ini.
4. Hariyanto Soesilo, S.H.,Sp.N., M.Kn. selaku Dosen Pemimbing Kedua atas bimbingan, waktu dan motivasinya saya ucapkan terima kasih.
5. Keluarga saya papa, mama, kakak Debby dan adik saya Fariz. Terima kasih atas waktu, motivasi, kesabaran yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Kepada sahabat saya Riza Yashinta. Sahabat seperjuangan saya selama kuliah di Fakultas Hukum Brawijaya. Terima kasih atas dukungannya, motivasi, semangat. *Thank you best. You're my best friend i ever had icha.*
7. Kepada Bagus Raditya Wirautama dan Keluarga Terima kasih sudah menjadi motivator, penyemangat dalam pengerjaan tesis ini. Segera menyusul semook. *Thank you "semok"*
8. *For my best friend "PBB"*. Terima kasih Elvira Ratna Syaftri ,Della Affesia Putri,Choirotul Aulia atas dukungan dan motivasi kalian selama ini. *I love you girls.*

9. Kepada Mahda, Putri, Mba cicil, Mba Mirna dan Mba Ruth Terima kasih telah membantu, memotivasi selama kuliah S2 sampai tesis ini selesai. *See you On Top Guys.*
10. Kepada Bu falah, Bu tri, Bu Yuni, Bu Opi, Mas Agus dan Bu Ema dan teman-teman CSO BCA KCU SIDOARJO. Terima kasih telah diberi kesempatan untuk tidak masuk kerja dan terima kasih untuk pengertian kalian semua.

Malang, Juni 2017

Safitri Dwi Wulansari

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| Ringkasan.....   | i    |
| Summary.....   | ii   |
| Kata Pengantar.....  | iii  |
| Daftar isi.....  | v    |
| Daftar Bagan.....  | vi   |
| Daftar Tabel.....  | vii  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>   |      |
| Latar Belakang Masalah.....  | 1    |
| Rumusan Masalah.....   | 9    |
| Tujuan Dan Manfaat Penulisan.....  | 10   |
| Orisinalitas Penelitian.....   | 11   |
| Kerangka Teoritik dan Kerangka Konseptual.....   | 15   |
| 1. Kerangka Teoritik.....  | 15   |
| 2. Kerangka Konseptual.....  | 22   |
| Metode Penelitian.....   | 24   |
| 1. Jenis Penelitian.....   | 24   |
| 2. Pendekatan Penelitian.....  | 24   |
| 3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum.....   | 24   |
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....   | 26   |
| 5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....  | 26   |
| Sistematika Penulisan.....   | 29   |
| <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>   |      |
| 1. Kajian Pustaka Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....  | 30   |
| 2. Kajian Pustaka Tentang Hukum Jaminan.....   | 42   |
| 3. Kajian Pustaka Tentang Akta Autentik.....   | 45   |
| 4. Kajian Pustaka Tentang Tugas Dan Wewenang Notaris.....  | 48   |
| <b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN</b>  |      |
| 1. Posisi Kasus.....   | 53   |
| 2. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Atas pembatalan Sertifikat Hak Milik Pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 126/6/2013PTUN Surabaya..... | 54   |
| 3. Perlindungan Hukum Bagi Bank Selalu Kreditor Atas Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 126/6/2013PTUN Surabaya.....                             | 69   |
| <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>   |      |
| 1. Kesimpulan.....   | 91   |
| 2. Saran.....  | 92   |
| Daftar Pustaka.....  | viii |

## DAFTAR BAGAN

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Bagan 1 Kerangka Teoritik..... | 21 |
| Bagan 2 Desain Penelitian..... | 28 |



## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian.....             | 12 |
| Tabel 1.2 Pembahasan Rumusan Masalah Pertama.....  | 67 |
| Tabel 1.3 Pembahasan Rumusan Masalah Kedua.....    | 88 |
| Tabel 1.4 Perbedaan Litigasi Dan Non Litigasi..... | 89 |

\

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku** :

Adrian, Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

-----, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

-----, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, Edisi 2008.

Endang Sri Kawuryan. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah yang beritikad Baik : Doktor Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya*, Malang: 2013

Frans Hendra Winarta. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung : Alumni, 1986.

Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Lamintang dan Theo Lamintang, *Delik-delik khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat bukti dan Peradilan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.

Masrwan Mas. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Ghlmia Indonesua, 1997.

Mashudi, Achmad Samsudin, Moch Chidir. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung : CV Mandar Maju, 1993.

Munir, Fuady. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, 2013.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* Jakarta : Kencana Pranadamedia Group 2005.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat diIndonesia*. Surabaya: Peradaban, 1987.

- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Aditya Bakti, 1991.
- Siswanto Sutojo. *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik dan kasus*. Jakarta : PT Pustaka Binaman Pressindo, 1997.
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Cv Mandar Maju, 2011.
- Sri Soedewi Macjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2008.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31* Jakarta : PT Intermesa, 2003.
- Sukdikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Pratik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtar Van Hoeve, 2000.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Pranadamedia Group, 2010.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Jakarta : Sumur Bandung, 1981.

**Perundang-undangan :**

- Republik Indonesia, Undang-undang Staatsblad Tahun 1847 Tentang Kitab Undang-undang Hukum Perdata Nomor 23, Diumumkan Pada Tanggal 30 April 1847.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1960.
- Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1996.

Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1998.

Republik Indonesia, Undang-undang Tentang Bank Indonesia Nomor 23 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1999.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia, Jakarta, 1997.