



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

*THE PROMISE OF LAW ASPECT TO INSURANCE THE OBJECT A
BURDEN OF RIGHTS IN A GIVEN OF THE RESPONSIBILITY RIGHT'S
CERTIFICATES*

Oleh :

**BALKIS SAKINA
NIM 050710101085**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN
OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

***THE PROMISE OF LAW ASPECT TO INSURANCE
THE OBJECT A BURDEN OF RIGHTS IN A GIVEN OF
THE RESPONSIBILITY RIGHT'S CERTIFICATES***

**BALKIS SAKINA
NIM. 050710101085**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

MOTTO

**“ KEHIDUPAN ADALAH KEKAYAAN PENGALAMAN, SEBUAH
PERGURUAN TINGGI YANG MENGAJARKAN BANYAK
PENGETAHUAN, DAN GUDANG YANG MENYIMPAN BANYAK
KREASI ”.**

(Dr. A'ID 'ABDULLAH AL-QARNI)

**“KEHANCURAN ATAU KERUSAKAN YANG TERJADI PADA
MANUSIA ATAU BANGSA DAPAT DILAKUKAN OLEH ORANG-
ORANG YANG PANDAI DIBANDINGKAN OLEH ORANG YANG
BODOH.”**

(KITAB AL-A'LA)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Abahku H. Teguh Witono. Dan Umiku Dra. Yusrainihayah Perwiro, M.M. yang secara terus menerus memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini serta atas segala curahan kasih sayang, doa, didikan, pengorbanan dan dukungannya sepanjang masa, segala hormat dan baktiku padamu. Semoga penulis bisa membahagiakan dan membalas budi baiknya. Amin.
2. Alma mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis cintai.
3. Dosen dan guru-guru yang telah menuntun penulis dalam menimba ilmu dunia dan akhirat, terimakasih atas didikannya di dalam membukakan khasanah ilmu pengetahuan.

**ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN
OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**BALKIS SAKINA
NIM. 050710101085**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI :
TANGGAL 30 OKTOBER 2009**

Oleh :

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Pembantu Pembimbing

IKARINI DANI WIDYANTI, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK
HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

Oleh :

**BALKIS SAKINA
NIM. 050710101085**

PEMBIMBING,

PEMBANTU PEMBIMBING

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U
NIP. 194809031980021001**

**IKARINI DANI WIDYATI, S.H., M.H
NIP. 197306271997022001**

Mengesahkan,

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M. Hum.
NIP. 196001011988021001**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 10

Bulan : November

Tahun : 2009

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

MARDI HANDONO, S.H., M.H
NIP. 196312011989021001

EDI WAHJUNI, S.H, M.Hum
196812302003122001

Anggota Penguji :

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U : (.....)
NIP. 194809031980021001

IKARINI DANI WIDYATI, S.H., M.H : (.....)
NIP. 197306271997022001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : BALKIS SAKINA

NIM : 050710101085

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember,

Yang menyatakan,

BALKIS SAKINA
NIM. 050710101085

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”** dapat diselesaikan sesuai dengan harapan. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW yang telah membukakan jalan penuh rahmat yang diridhoi Allah SWT. Penulis menghaturkan ucapan terima kasih, kepada yang terhormat:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk memberikan banyak bimbingan, nasehat serta motivasi dan inspirasi untuk menjadi lebih baik dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Ikarini Dani Widyanti, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah dengan sabar membimbing dan memberi pengarahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku Ketua Penguji Skripsi atas kesabarannya dan kebijaksanaannya hingga penulis dapat menyelesaikan ujian skripsi.
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H.,M.Hum. selaku Sekretaris Penguji Skripsi atas kesabarannya dan kebijaksanaannya hingga penulis dapat menyelesaikan ujian skripsi.
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah meluangkan waktu untuk memberikan saran-saran serta nasehat dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H., Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., dan Bapak H. Eddy Mulyono, S.H.,M.Hum., selaku Pembantu Dekan I, II, dan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembina Kuliah Kerja Mahasiswa atas kesabaran dan kebijaksanaannya membina penulis saat kegiatan Kuliah Kerja Mahasiswa (KKM) dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember, atas bimbingan dan bantuannya selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Sujudku tak terhingga kepada Abahku tercinta H. Teguh Witono. dan Umiku tercinta Dra. Yusnainihayah Perwiro, M.M., atas segala ketulusan kasih sayang, nasehat, dan do'a demi kelancaran dan kesuksesan masa depanku di dunia dan akhirat.
10. Saudara-saudaraku tersayang, Dewi Nur'aini, Karina Zujazzah, S.H., Sa'diyatus Sholichah, dan M. Dzikri Aulia Firdaus, terima kasih atas segala dorongan semangat dan kasih sayang yang telah diberikan kepada penulis, semoga kita dapat membahagiakan kedua orang tua kita.
11. Kakak-kakak iparku Ltt. (pnb) Erick Budi Setiawan, Heru Cahyono, serta Adik iparku Ltt. (psk) Efendi Hermawan, terimakasih atas segala dorongan semangat dan doanya kepada penulis. Dan tak lupa penulis ucapkan terimakasih untuk keponakan Starla Ericka Nifah Izzah Insyirah, karena dengan melihat senyum serta tingkah lakunya, penulis menjadi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Seluruh keluarga besarku yang berada di Surabaya, Tulung Agung, Bondowoso, Ponorogo dan Kalimantan terima kasih atas do'a dan dorongan semangatnya.
13. Sahabat-sahabatku Novita ('Kakak'), Ika Soraya ('Snce'), Yulia ('Mamy'), Sindu, Lutfi, atas suka duka, canda-tawa, perhatian, semangat, dan nasehat

yang selalu tercurah kepada penulis, setiap kenangan dalam persahabatan kita tak akan pernah terlupa dan terukir indah di hidup penulis.

14. Teman-temanku Kuliah Kerja Mahasiswa (KKM) Fakultas Hukum Universitas Jember di Kantor Dinas Koperasi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) Kabupaten Jember, atas pertemanan kita dan kebersamaan kalian selama kita magang bersama. kalian adalah teman-teman terbaik.
15. Rekan-rekanku satu Dosen Pembina Kuliah Kerja (DPKK), yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, kalian adalah rekan-rekan terbaik.
16. Teman-teman Mahasiswa seperjuangan Jurusan Perdata Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Jember.
17. Teman-teman ALSA (ASEAN LAW STUDENT ASSOCIATION) LC Unej dan GmnI Cabang Jember, terimakasih untuk proses pembelajaran dalam berorganisasi yang telah kita lalui bersama.
18. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember untuk semua angkatan, khususnya angkatan 2005 dan teman-teman lain dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas semuanya serta kebersamaan kalian di kampus tercinta.
19. Teman-teman Kostan Hijau Jl. Jawa 2B/ 28, yang sudah memberi dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Dan elza, lia, terimakasih untuk bantuannya selama penulis menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap melalui karya tulis ini, mudah-mudahan memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, bangsa, dan agama. Semoga segala bantuan, perhatian, pengarahan, dan motivasi dari pihak-pihak tersebut diatas, mendapatkan balasan yang sepadan dari Allah SWT. Amin.

Jember, 10 November 2009

Penulis

RINGKASAN

Lembaga keuangan perbankan memiliki peran strategis dalam era pembangunan ekonomi. Tujuan perbankan Indonesia dijelaskan dalam Pasal 4 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan “Perbankan Indonesia bertujuan untuk menunjang pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat”. Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan tersebut perbankan mengeluarkan berbagai produk dan jasa yaitu dalam bentuk kredit. Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Selain berdasar prinsip kehati-hatian, bank juga memintakan jaminan yaitu hak tanggungan. Untuk dapat memberikan hak tanggungan didahului dengan perjanjian utang piutang yang didalamnya terdapat klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, dan dituangkan dalam akta yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT (Pasal 10 (2) UU Hak Tanggungan).

Dalam APHT wajib memenuhi Asas Spesialiteit dan Asas Publisiteit. Pada APHT juga diperkenankan mencantumkan janji-janji yaitu janji asuransi (Pasal 11(2i)UUHT). sebagai pelaksanaannya, kreditor meminta agar debitor mengasuransikan obyek hak tanggungan. Untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan, dibuatkan suatu perjanjian pertanggungan kerugian yang termuat dalam suatu akta yaitu polis. Polis tersebut secara hukum menimbulkan kewajiban bagi penjamin kepada kreditor apabila terjadi peristiwa yang dapat mengakibatkan musnah/rusaknya obyek hak tanggungan sebagai pelunasan utang debitor.

Permasalahan, Apakah Asas Spesialiteit dan Asas Publisiteit dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan memberi perlindungan hukum kepada kreditor, Bagaimana pelaksanaan janji mengasuransikan obyek hak tanggungan. Bagaimana upaya penyelesaian akibat musnahnya obyek hak tanggungan jika terjadi kredit macet. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang dimaksud. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif. Pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-

undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum penyusunan, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisa bahan hukum yang digunakan, metode deduktif dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.

APHT yang dibuat oleh PPAT baru mengikat para pihak apabila terpenuhinya *Asas Spesialiteit* mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin, maka dapat memudahkan kreditor untuk mengeksekusi obyek hak tanggungan. *Asas Publisiteit*, APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, untuk diterbitkannya sertipikat hak tanggungan yaitu dapat memberi perlindungan kepada kreditor apabila terjadi kredit macet. Karena sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka apabila debitor cidera janji, sertipikat hak tanggungan siap untuk dieksekusi.

Dalam APHT dapat dicantumkan janji untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan, maka sebagai tindak lanjut diadakannya perjanjian pertanggungan kerugian. Jika terjadi musnahnya obyek hak tanggungan kreditor dapat mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi atas nama debitor yaitu sebagai penerima kuasa dari debitor untuk menerima uang ganti rugi sebagai pelunasan utang debitor.

Apabila terjadi kredit macet, obyek hak tanggungan musnah jika obyek hak tanggungan diasuransikan, kreditor dapat meminta ganti kerugian kepada penanggung dengan mengajukan klaim atas nama penerima kuasa dari debitor terhadap obyek hak tanggungan yang diasuransikan. Sedangkan bila obyek hak tanggungan tidak diasuransikan, untuk mengambil pelunasan piutang debitor maka jaminan khusus akan berubah menjadi jaminan umum yaitu tunduk pada Pasal 1131 KUHPerdara.

Dalam pemberian kredit, bank selalu menggunakan prinsip kehati-hatian maka untuk menghindari risiko terjadinya kredit macet oleh debitor, bank dapat mencantumkan janji agar debitor mengasuransikan benda jaminan sebagai pelunasan utang apabila benda jaminan rusak atau musnah.

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
UCAPAN TERIMAKASIH	x
RINGKASAN.....	xiii
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penulisan	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penulisan	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.5 Analisa Hukum	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10

2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Unsur-unsur dan Syarat Sahnya Perjanjian	11
2.1.3 Asas-asas Hukum Perjanjian	13
2.1.4 Perjanjian Kredit	15
2.1.5 Fungsi Perjanjian Kredit	16
2.2 Kredit	17
2.2.1 Pengertian dan Unsur-unsur Kredit	17
2.2.2 Fungsi dan Tujuan Kredit	18
2.2.3 Pengertian dan Kriteria Kredit Macet	19
2.3 Asuransi	20
2.3.1 Pengertian Asuransi	20
2.3.2 Subyek dan Obyek Asuransi	21
2.3.3 Syarat Asuransi	22
2.3.4 Polis Asuransi	23
2.4 Jaminan	25
2.4.1 Pengertian dan Syarat Jaminan	25
2.4.2 Macam-macam Jaminan	26
2.4.2.1 Jaminan Umum	26
2.4.2.2 Jaminan Khusus	26
a. Jaminan Perorangan	26
b. Jaminan Kebendaan	27
2.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan	30
2.6 Pengertian Resiko	32
BAB III PEMBAHASAN	35
3.1 Asas Spesialiteit dan Asas Publisiteit dalam Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT) Memberi Perlindungan Hukum Kepada Kreditur	35
3.2 Pelaksanaan Janji Mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan	47
3.3 Upaya Penyelesaian Akibat Musnahnya Hak Tanggungan jika Terjadi Kredit Macet	51
BAB IV PENUTUP	63
4.1 Kesimpulan	63

4.2 Saran	64
-----------------	----

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- I. Sertipikat Hak Tanggungan, beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- II. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
- III. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/ KMK.09/ 1993 Tentang Pengurusan Piutang Negara.
- IV. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepaka Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan