



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI
KEWENANGAN PEMBERI HAK
TANGGUNGAN UNTUK TIDAK
MENYEWAKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

***LEGAL ASPECT OF THE PROMISE TO LIMIT THE
AUTHORITY OF THE RIGHT DEFENDENTS
GRANTOR TO NOT LEASE
THE RIGHT DEFENDENTS
OBJECT***

**AGWIN SAPUTRA
NIM. 050710101141**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI
KEWENANGAN PEMBERI HAK
TANGGUNGAN UNTUK TIDAK
MENYEWAKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

**AGWIN SAPUTRA
NIM. 050710101141**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO

**“Sukses Seringkali Datang Pada Mereka Yang Berani Bertindak, Dan
Jarang Menghampiri Penakut Yang Tidak Berani Mengambil
Konsekuensi”¹**

¹ Jawaharlal Nehru. <http://www.mail-archive.com/zamanku@yahoogroups.com/msg08599.html>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan sebagai rasa hormat, rasa cinta yang tulus serta rasa terima kasihku kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta dan yang kuhormati, bapakku Suwito dan ibuku Pudjiati, yang telah mengasuhku, membimbingku, memberikan ilmu-ilmu kehidupan, memberikan perhatian dan dorongan semangat serta doa;
2. Alma mater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Kakak-kakaku yang tercinta dan yang kusayangi, Agsri Putvita dan Agus Prabancono, yang selalu memberikan perhatiannya kepadaku;
4. Pujaan hati dan penyemangatku, Wahyu Ria Wijayanti, yang telah memberikan dukungan dan do'anya.

PRASYARAT GELAR

**ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI
KEWENANGAN PEMBERI HAK
TANGGUNGAN UNTUK TIDAK
MENYEWAKAN OBJEK
HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

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

**AGWIN SAPUTRA
NIM. 050710101141**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER
23 FEBRUARI 2010**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 23 FEBRUARI 2010**

Oleh

Pembimbing

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

Pembantu Pembimbing

**NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI KEWENANGAN PEMBERI
HAK TANGGUNGAN UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN**

*LEGAL ASPECT OF THE PROMISE TO LIMIT THE AUTHORITY OF THE
RIGHT DEFENDENTS GRANTOR TO NOT LEASE THE RIGHT
DEFENDENTS OBJECT*

Oleh:

**AGWIN SAPUTRA
NIM. 050710101141**

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

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

**NANANG SUPARTO, S.H.
NIP.195711211984031001**

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

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

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Selasa
tanggal : 23
bulan : Februari
tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

**SUGIJONO, S.H., M.H.
NIP. 195208111984031001**

**EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001**

Anggota Penguji

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

.....

**NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 195711211984031001**

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : Agwin Saputra

NIM : 050710101141

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI KEWENANGAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN”** 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.

Dengan 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, 22 Februari 2010

Yang menyatakan,

AGWIN SAPUTRA
NIM. 050710101141

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT. yang dengan perkenan-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Serta tidak lupa salam hormat penulis haturkan kepada seluruh keluarga, guru-guru dan dosen-dosen serta para sahabat-sahabatku.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian serta dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya yang berjudul **“ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI KEWENANGAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN”**.

Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, maupun ilmu serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji;
4. Ibu Edi wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Edi Mulyono S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Kukuh Budi Mulya, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberi ilmu pengetahuan kepada penulis;
9. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan dan kemudahan fasilitas yang diberikan;
10. Bapakku tercinta Suwito dan Ibuku tercinta Pudjiati yang selalu berucap doa, memberikan dukungan dan ilmu-ilmu tentang kehidupan serta selalu berusaha keras guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
11. Kakak-kakakku yang kusayangi dan kucintai Agsri Putvita dan Agus Prabancono yang telah mendoakan dan memberi dukungan serta bantuan guna keberhasilan penulis dalam menempuh gelar sarjana;
12. Penyemangat dan Pujaan Hatiku, Wahyu Ria Wijayanti yang selalu setia menemani dan memberikan dorongan kepada penulis untuk terus mengejar dan mencapai cita-cita;
13. Notaris Bambang Hermanto, S.H. dan seluruh karyawan yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
14. Notaris Devi Kurnia Sari, S.H., M.Kn. dan seluruh karyawan yang telah meluangkan waktunya untuk membantu menyelesaikan skripsi ini;
15. Teman-teman KKM periode II Tahun 2008/2009 di Kantor Notaris Bambang Hermanto, S.H., terima kasih atas kekompakan dan pengertiannya Febri, Irwan May S. dan Ratno Tri H.;
16. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2005, terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis ucapkan atas segala inspirasi, bantuan, doa, dan dukungan hingga penulis tetap bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini;

17. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2005 yang selama ini telah banyak membantu dalam perjuangan meraih cita-citaku Yudha, Lutfi, Ratno, Febri, Irwan, Kunto, Vega, Yusna, Lia, Penta;
18. Teman-Teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2002, 2003, 2004, 2005, yang telah mendukung dan memotivasi penulis dalam mencapai cita-cita;
19. Teman-teman Kost "Wisma Putra" Jawa IVD No. 5, M. Kunto Wibisono, Gige Roybafi, Rizal Tahta, Hendry, Januar, Aulia, Arif Billa, Agnes Mahesa, Andy, Ismail, Afif, M. Wahyu Muharam, Bojes, Lingga, Azis, Farid, Itok serta kakak-kakak kos yang telah terlebih dahulu lulus, terima kasih atas bantuan dan motivasinya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
20. Teman-teman Kos Jalan Riau No. 15, Adam, Mas Angga, Nugraha, Lukman, Erik, Cardo, Agus, A'an, Defri, Noel, Iwan, DAYat, Betrice, Adi, Bobby, Candra, Arif terima kasih atas dukungannya dalam penyelesaian skripsi ini.
21. Untuk para Alumni Universitas Jember Fakultas Hukum, terima kasih atas bantuan dan dukungannya kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini;
22. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis, pembaca dan semua pihak yang terkait dalam penulisan ini.

Jember, 23 Februari 2010

Penulis

RINGKASAN

Peran dan fungsi Perbankan dalam kemajuan pembangunan nasional, diimplementasikan dengan mengeluarkan salah satu produknya yaitu pemberian kredit bank kepada masyarakat. Dalam pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan masih tetap mengandung resiko, karena dalam prakteknya sering terjadi adanya tindakan dari pihak debitor dengan atau tanpa sengaja melakukan penyewaan terhadap obyek Hak Tanggungan. Oleh sebab itu, pihak bank biasanya mencantumkan suatu janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu diantaranya janji yang membatasi kewenangan pihak Debitor untuk tidak menyewakan objek Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka timbul keinginan penulis untuk membahasnya dalam suatu karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **ASPEK HUKUM JANJI YANG MEMBATASI KEWENANGAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN UNTUK TIDAK MENYEWAKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN.**

Permasalahan yang dibahas adalah apa makna hukum janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apa sifat yang melekat pada janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan dan apakah akibat hukum jika terjadi sewa-menyewa obyek Hak Tanggungan oleh Debitor tanpa pengetahuan Kreditur.

Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji tentang makna hukum janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), untuk mengetahui dan mengkaji tentang sifat yang melekat pada janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk tidak menyewakan obyek Hak Tanggungan serta untuk mengetahui akibat hukum jika terjadi sewa-menyewa obyek Hak Tanggungan oleh Debitor tanpa pengetahuan Kreditur.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), pendekatan masalah adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum, penyusunan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan

bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum dengan beberapa tahapan yang kemudian hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan.

Makna hukum janji-janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada Kreditur terhadap pemberian kredit dari tindakan-tindakan Debitur yang dapat merugikan Kreditur, sehingga Kreditur dapat menerima haknya kembali berupa pelunasan kredit dari Debitur. Sifat yang melekat pada Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk tidak menyewakan objek Hak Tanggungan adalah fakultatif sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, tetapi oleh pemerintah janji-janji tersebut dibakukan dalam APHT. Akibat hukum jika terjadi sewa-menyewa obyek Hak Tanggungan oleh Debitur tanpa pengetahuan Kreditur adalah pihak Kreditur dapat melakukan eksekusi dan permintaan pengosongan objek Hak Tanggungan dengan alasan cidera janji, akan tetapi apabila sewa menyewa terjadi sebelum perjanjian kredit dilakukan maka pihak Kreditur tidak dapat melakukan eksekusi dan permintaan pengosongan tersebut sampai jangka waktu sewa menyewa berakhir.

Untuk lebih mendapatkan suatu perlindungan hukum dan kepentingan bagi Kreditur, maka tidak hanya mengandalkan janji-janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tetapi lebih memperhatikan agar dilakukan suatu tindakan pengawasan dan pantauan terhadap objek jaminan secara berkala sesuai dengan waktu yang ditentukan kedua belah pihak. Setiap lembaga perbankan tetap memperjanjikan janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena janji-janji tersebut akan memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak. Untuk menghindari adanya eksekusi objek Hak Tanggungan, Debitur tidak melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan atau melanggar Perjanjian Kredit dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seperti halnya menyewakan objek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga tanpa pengetahuan pihak Kreditur.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Prasyarat gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xiii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xviii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Umum	6
1.3.2. Tujuan Khusus	6
1.4. Metode Penelitian	6
1.4.1. Tipe Penelitian	7
1.4.2. Pendekatan Masalah	7
1.4.3. Sumber Bahan Hukum	8
a. Bahan Hukum Primer	8
b. Bahan Hukum Sekunder	8
1.5. Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Perjanjian	10
2.1.1. Pengertian Perjanjian	10
2.1.2. Syarat Sahnya dan Asas-asas Dalam Perjanjian	11

2.1.3. Perjanjian Kredit	14
2.2. Jaminan	15
2.2.1. Pengertian Jaminan dan Syarat-syarat Jaminan	15
2.2.2. Macam-macam Jaminan	16
1. Jaminan Umum	16
2. Jaminan Khusus	17
a. Jaminan Perorangan	17
b. Jaminan Kebendaan	18
2.3. Hak Tanggungan	19
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan dan Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	19
2.3.2. Obyek Hak Tanggungan	20
2.3.3. Janji-janji dalam Hak Tanggungan	22
2.4. Sewa-menyewa	24
2.4.1. Pengertian Sewa-menyewa	24
2.4.2. Objek dan Subjek Sewa Menyewa	25
2.4.3. Hak dan Kewajiban Penyewa	26
2.4.4. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan	26
2.4.5. Jual Beli Tidak Memutuskan Hubungan Sewa Menyewa	27
2.5. Kredit	28
2.5.1. Pengertian Kredit dan Unsur-unsur Kredit	28
2.5.2. Jenis-jenis Kredit	30
2.5.3. Fungsi dan Tujuan Kredit	30
BAB III. PEMBAHASAN	34
3.1. Makna Hukum Janji-Janji Dalam Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT)	34
3.2. Sifat Yang Melekat Pada Janji Yang Membatasi Kewenangan Pemberi Hak Tanggungan Untuk Tidak Menyewakan Objek Hak Tanggungan	50
3.3. Akibat Hukum Adanya Sewa Menyewa Terhadap Objek Hak Tanggungan Oleh Debitor Tanpa Pengetahuan Kreditur	54

BAB IV. PENUTUP	59
4.1. Kesimpulan	59
4.2. Saran	60
DAFTAR BACAAN	61
LAMPIRAN-LAMPIRAN	63

DAFTAR LAMPIRAN

1. Perjanjian Kredit
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
3. Sertipikat Hak Tanggungan