



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
OBJEK HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI**

***RECHT ASPECTS OF AGREEMENTS TO SELL THE RIGHTS OBJECT
OWN POWER SHOULD THE TORT LIABILITY***

Oleh :

**FERRY BRAMASTU
NIM 050710191071**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
OBJEK HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI**

***RECHT ASPECTS OF AGREEMENTS TO SELL THE RIGHTS OBJECT
OWN POWER SHOULD THE TORT LIABILITY***



**FERRY BRAMASTU
NIM: 050710191071**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

MOTTO

“Sebenarnya...Hidup ini sangat sederhana. Tetapi kita merumitkannya dengan rencana yang tidak kita laksanakan. Dengan janji yang tidak kita penuhi. Dengan kewajiban yang kita lalaikan. Dan dengan larangan yang kita langgar”^{*)}



^{*)} (Mario Teguh, <http://mario-teguh-mtgw-twitter.htm>)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku, Bapak Moch. Rifa'i S.H dan Ibunda Nenny Samsiarti S.Pd yang senantiasa menuturkan petuah hidup, merawat, membesarkan, membimbing dan mengayomi-ku dengan penuh kasih sayang dan semangat serta pengorbanan yang tak terhingga untukku yang akan selalu memotivasi hidupku dalam melangkahhkan kaki ke depan.
2. Alma mater Fakultas Hukum Universitas Jember tempatku menempuh ilmu yang telah banyak mendidik dan memberi pelajaran yang sangat berharga bagiku.
3. Kakakku tersayang dr. Neri Meilika, yang selama ini selalu setia menemaniku baik senang maupun susah, nasehat-nasehatnya yang memotivasi aku, dan teguran-teguran yang menyadarkanku.
4. Guru-guru dan dosen-dosen yang telah mendidik dan memberikan ilmu kepadaku, semoga apa yang aku peroleh bermanfaat dan berguna. Amin.
5. Semua keluarga besarku di Jember, Jakarta dan Madura, yang telah menyayangi dan selalu mendo'akan aku semata-mata untuk kelancaran skripsi ini, aku sayang kalian semua.

**ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
OBJEK HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI**

***RECHT ASPECTS OF AGREEMENTS TO SELL THE RIGHTS OBJECT
OWN POWER SHOULD THE TORT LIABILITY***

SKRIPSI

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

FERRY BRAMASTU

NIM: 050710191071

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2011

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

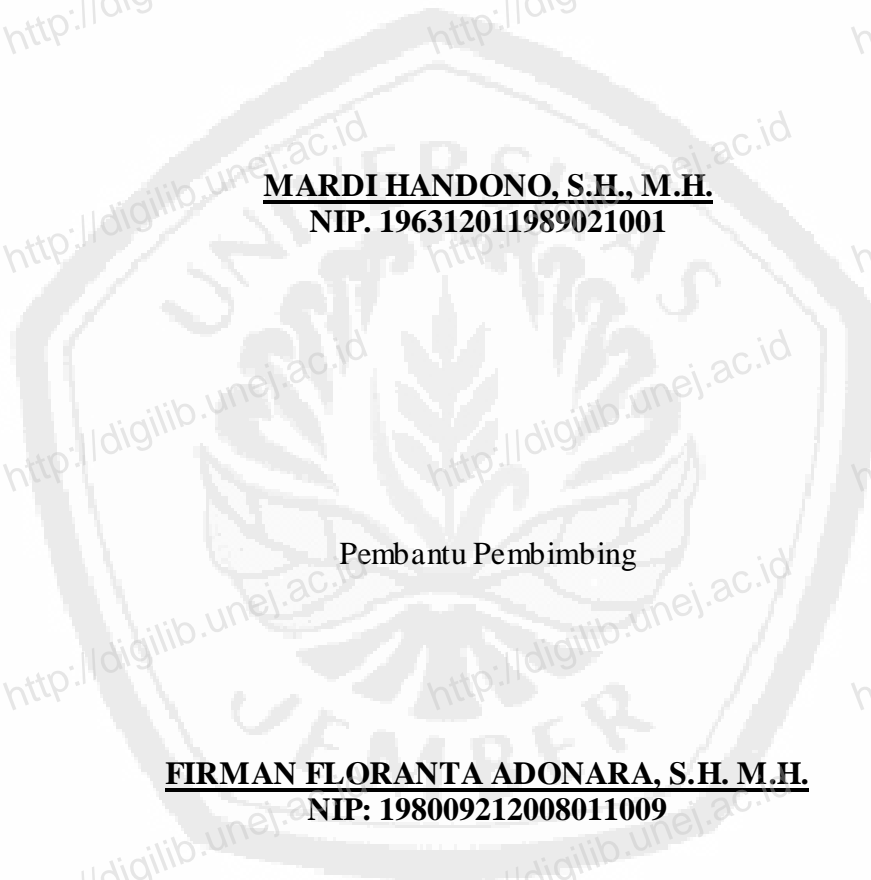
TANGGAL 15 JUNI 2011

Oleh :
Pembimbing

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

Pembantu Pembimbing

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H. M.H.
NIP: 198009212008011009



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI
KEKAYAAN SENDIRI OBYEK HAK TANGGUNGAN APABILA
TERJADI WANPRESTASI**

Oleh :

FERRY BRAMASTU

NIM: 050710191071

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

MARDI HANDONO, S.H., M.H

NIP : 196312011989021001

FIRMAN FLORANTA A, S.H., M.H.

NIP: 198009212008011009

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum

NIP : 196001011988021001

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at
Tanggal : 24 (dua puluh empat)
Bulan : Juni
Tahun : 2011 (dua ribu sebelas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,

Sekretaris,

Hj. LILIK ISTIQOMAH, S.H.,M.H.
NIP. 194905021983032001

EDY SRIONO, S.H., M.H.
NIP. 195505041984031001

Anggota Penguji :

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

(.....)

FIRMAN FLORANRA A , S.H., M.H.
NIP: 198009212008011009

(.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FERRY BRAMASTU

NIM : 050710191071

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKAYAAN SENDIRI OBYEK HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 15 Juni 2011

Yang menyatakan,

Ferry Bramastu
Nim: 050710191071

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI OBYEK HAK TANGGUNGAN JIKA TERJADI WANPRESTASI. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulis sadar sepenuhnya bahwa skripsi ini dapat terselesaikan dengan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. sebagai pembimbing yang telah menyediakan waktu membimbing dalam penulisan skripsi ini
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H. M.H. sebagai pembantu pembimbing yang telah berkenan menyediakan waktu dan pikiran untuk membimbing serta memberi nasehat hingga terselesainya skripsi ini.
3. Ibu Hj. Lilik Istiqomah, S.H.,M.H. Ketua Panitia Ujian Skripsi yang telah menguji dan sabar dalam memberi masukan.
4. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H., Sekretaris Panitia Ujian Skripsi yang telah menguji dan memberi masukan serta pengarahan.
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H.M.H Pembantu Dekan I, dan Bapak H. Edy Mulyono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III.
6. Ibu Prof. Dr. Herowati Poesoko sebagai Dosen Wali yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H. Ketua Jurusan Hukum Perdata.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas ilmu yang sudah diberikan dan seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember, atas pelayanan dan kerjasamanya.
9. Bapakku tercinta Moch. Rifa'i S.H dan Ibunda Nenny Samsiarti S.Pd yang dengan tulus memberi do'a dan kasih sayang serta pengorbanan waktu dan

materi yang tak terhingga, terima kasih atas semuanya aku sungguh sayang kalian selamanya.

10. Kakakku tersayang Mbak dr. Neri Meilika, yang selalu sabar membimbing dan mengarahkan saya menjadi lebih baik.
11. Keluargaku yang tersayang, terima kasih atas do'a dan cinta serta semangat dalam mengarungi langkahku.
12. Sahabat dan teman-teman di Fakultas Hukum atas segala kebersamaan dan kenangan yang indah selama ini yang banyak membantuku memberikan dukungan, mengisi lembar-lembar kehidupanku dan memberikan arti indahny persahabatan. (Darul, Min,Uut, dan Cakra)
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan, bimbingan, pengarahan, semangat, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhirnya besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi cakrawala ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi yang masih baru bagi kita.

Jember, 15 Juni 2011

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitor berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana debitor lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut dengan wanprestasi, dalam hal ini debitor yang melakukan wanprestasi akan menjual sendiri atas kekuasaannya pada obyek hak tanggungan sesuai dengan perjanjian yang terlebih dahulu dengan pihak kreditor.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis berkeinginan untuk membahasnya dalam suatu karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM JANJI MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI OBYEK HAK TANGGUNGAN APABILA TERJADI WANPRESTASI ”**.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum dengan cara studi kepustakaan, serta analisa bahan hukum yang digunakan adalah analisa deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai

permasalahan yang tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan didasarkan pada analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang tersebut, maka diambil permasalahan sebagai berikut :

1. Akibat hukum janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek tanggungan apabila debitur wanprestasi ?
2. Pemegang hak tanggungan yang memuat klausula janji menjual atas kekuasaannya sendiri obyek hak tanggungan dapat bertindak sebagai pembeli obyek hak tanggungan tersebut ?
3. Akibat hukum janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan dengan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) jika debitur wanprestasi ?

Kesimpulan kreditor pemegang hak tanggungan dapat memperjanjikan suatu hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, menurut pengaturan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak menjual tersebut diberikan kepada kreditor pertama, sehingga bermakna bahwa tanpa diperjanjikan kreditor pertama tetap mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Pihak kreditor atas dasar janji menjual atas kekuasaan sendiri dapat bertindak sebagai pembeli terhadap obyek jaminan dengan dasar asas kebebasan berkontrak dan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan larangan jual beli merupakan hukum pelengkap saja, sehingga dapat dikesampingkan. Debitur yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit ketika belum ditandatangani APHT dan hanya berupa SKMHT mengakibatkan pihak kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren dengan jaminan berupa jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN SAMPUL DEPAN | 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 |
| HALAMAN KATA PENGANTAR | x |
| HALAMAN RINGKASAN | xii |
| HALAMAN DAFTAR ISI | xiv |
| HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN | xvii |
| BAB 1. PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan Penulisan | 5 |
| 1.3.1 Tujuan Umum | 5 |
| 1.3.2 Tujuan Khusus | 5 |
| 1.4 Metode Penelitian | 6 |
| 1.4.1 Tipe Penelitian | 6 |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah | 6 |
| 1.4.3 Bahan Hukum | 7 |
| 1.4.4 Analisa Bahan Hukum | 8 |
| BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA | 9 |
| 2.1 Bank | 9 |
| 2.1.1 Pengertian Bank | 9 |
| 2.1.2 Tujuan dan Fungsi Bank | 11 |

| | |
|---|-----------|
| 2.1.3 Aspek Kesehatan Bank | 13 |
| 2.2 Perjanjian | 13 |
| 2.2.1 Pengertian Perjanjian | 13 |
| 2.2.2 Unsur Perjanjian | 13 |
| 2.2.3 Syarat Sahnya Perjanjian | 14 |
| 2.2.4 Azas-Azas Hukum Perjanjian | 16 |
| 2.2.5 Perjanjian Kredit | 17 |
| 2.3 Kredit Bank | 19 |
| 2.3.1 Pengertian Kredit Bank | 19 |
| 2.3.2 Dasar Pemberian Kredit | 25 |
| 2.3.3 Tujuan dan Fungsi Kredit | 27 |
| 2.3.4 Jenis-Jenis Kredit | 29 |
| 2.4 Kredit Macet | 30 |
| 2.4.1 Pengertian Kredit Macet | 30 |
| 2.4.2 Kriteria Kredit Macet | 31 |
| 2.5 Jaminan | 32 |
| 2.5.1 Pengertian Jaminan | 32 |
| 2.5.2 Macam-Macam Jaminan | 34 |
| 2.5.2.1 Jaminan Umum | 34 |
| 2.5.2.2 Jaminan Khusus | 35 |
| a. Jaminan Perorangan | 35 |
| b. Jaminan Kebendaan | 36 |
| 2.6 Hak Tanggungan | 40 |
| 2.6.1 Pengertian Hak Tanggungan | 40 |
| 2.6.2 Unsur-Unsur Hak Tanggungan | 41 |
| 2.6.3 Pemberi, Penerima / Pemegang Hak Tanggungan | 41 |
| 2.6.3.1 Pemberi Hak Tanggungan | 41 |
| 2.6.3.2 Penerima / Pemegang Hak Tanggungan | 42 |
| 2.6.4 Obyek Hak Tanggungan | 42 |
| 2.7 Akta Pemberian Hak Tanggungan | 43 |
| 2.7.1 Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan | 43 |

| | |
|--|-----------|
| 2.7.2 Klausula Janji-Janji Dalam APHT | 44 |
| 2.8 Wanprestasi | 45 |
| 2.8.1 Pengertian Wanprestasi | 45 |
| 2.8.2 Akibat Wanprestasi | 47 |
| BAB 3. PEMBAHASAN | 47 |
| 3.1 Akibat hukum janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek tanggungan jika debitur wanprestasi | 49 |
| 3.2 Pemegang hak tanggungan yang memuat klausula janji menjual atas kekuasaannya sendiri obyek hak tanggungan dapat bertindak sebagai pembeli obyek hak tanggungan..... | 60 |
| 3.3 Akibat hukum janji menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan dengan surat kuasa memasang hak tanggungan (SKMHT) jika debitur wanprestasi | 60 |
| BAB 4. PENUTUP | 65 |
| 4.1 Kesimpulan | 65 |
| 4.2 Saran | 65 |
| DAFTAR BACAAN | 66 |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN 2 : Sertipikat Hak Tanggungan
- LAMPIRAN 3 : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN 4 : Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996.
- LAMPIRAN 5 : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 293/KMK.O9/1993

