



SKRIPSI

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

***THE PROMISE TO INSURE OF BURDEN RIGHT'S
OBJECT AT THE ACT OF BURDEN RIGHT GIFT
(APHT) AND THE RESULT OF LAW IF HAPPEN
RISK IN AGREEMENT OF CREDIT BANK***

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

SKRIPSI

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

*THE PROMISE TO INSURE OF BURDEN RIGHT'S
OBJECT AT THE ACT OF BURDEN RIGHT GIFT
(APHT) AND THE RESULT OF LAW IF HAPPEN
RISK IN AGREEMENT OF CREDIT BANK*

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

MOTTO

**“HUBUNGAN ANTARSESAMA MENJADI LEBIH BAIK KARENA
ADANYA SALING PERCAYA DAN PERASAAN SALING
MEMBUTUHKAN”**

A. Khoerussalim Ikhs, 2005, Aku Harus Jadi Pengusaha (Kiat Sukses Memulai Bisnis), hal:7.

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Karni dan Ibunda Sukarti, kini putrimu telah mewujudkan harapan dan cita-cita kalian;
2. Alma Mater Universitas Jember yang kubanggakan, sebagai media menimba ilmu pengetahuan;
3. Semua guru-guru yang telah mendidik dan memberikanku ilmu mulai dari TK, SD, SLTP, SMU hingga lulus Perguruan Tinggi

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

SKRIPSI

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

**SUKARMIASIH
NIM: 040710101166**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

JEMBER

6 PEBRUARI 2008

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 2 FEBRUARI 2008**

Oleh

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Pembantu Pembimbing

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

PENGESAHAN

**JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT
HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM
PERJANJIAN KREDIT BANK**

Oleh :

SUKARMIASIH
NIM. 040710101166

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

Mengesahkan :
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu
tanggal : 6
bulan : Pebruari
tahun : 2008

Diterima oleh panitia Penguji fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Skretaris

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 132 164 568

Anggota Penguji

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP.130 808 985

.....

NANANG SUPARTO, S.H.
NIP. 131 415 666

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sikarmiasih

NIM : 040710101166

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: “JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK” 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 sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 6 Pebruari 2008

Yang menyatakan,

Sukarmiasih

NIM. 040710101166

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“JANJI MENGASURANSIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN PADA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) DAN AKIBAT HUKUM JIKA TERJADI RISIKO DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK”**.

Tak lupa penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas semua petunjuk, arahan, serta nasehat dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H. selaku Pembantu Pembimbing atas segala nasehat, arahan dan petunjuk serta bimbingannya dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Hidajati, S.H., selaku Ketua Penguji skripsi atas semua petunjuk dan masukan yang diberikan dalam penulisan skripsi ini;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Skretaris Penguji skripsi atas masukan dan petunjuk yang diberikan dalam penulisan skripsi ini;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan Perdata yang telah memberi arahan dalam penulisan skripsi ini;
6. Bapak Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N. selaku Dosen Wali atas bimbingannya selama studi di Fakultas Hukum Universitas Hukum;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, atas semua ilmu dan bimbingan yang telah engkau berikan;
8. Bapak Is Hariyanto Imam Salwawi, S.H. atas semua bimbingan dan bantuan selama penyelesaian skripsi ini;
9. Kedua orang tua terkasih, Ayahanda Karni dan Ibunda Sukarti yang selama ini tak henti-hentinya mendukung dengan segala cinta dan do'a untuk keberhasilan putrinya, jasa kalian takkan pernah bisa tergantikan;
10. Adik tercinta, Dwi Kurniawan yang telah menjadi spirit dan motivasi;

11. Keluarga besar Pakde Gito, Bude Tiwi, Mas Winarto, S.Pd, dan Mas Wawan atas semua dukungan dengan segala materi, do'a dan bimbingan selama studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Seluruh keluarga besarku yang selama ini telah mendukung dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
13. Sahabat-sahabatku terkasih "P-ta, Shinta, Aulia", terima kasih atas semua dukungan dan pengertiannya selama ini dan buat "Trio" Ris, Ayu n Lia terima kasih semua bantuannya selama ini, kompak selalu ya;
14. Seluruh saudaraku di Himpunan Mahasiswa Islam (HMI), Fatah, Tomy, Yudi, Naja, Nabawi, Finda, Ola, Mas Jun, serta yang lainnya yang tak bisa disebutkan satu persatu, semangat dan kompak selalu, kalian adalah yang terbaik;
15. Semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan sebagai masukan guna memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini memberikan manfaat bagi pembaca khususnya dan masyarakat luas pada umumnya..

Jember, 28 Januari 2008

Penulis

RINGKASAN

Mengingat kegiatan pemberian kredit oleh bank mengandung risiko macet, maka bank dalam penyaluran kredit selalu meminta barang jaminan pada debitor. Dalam perkembangannya bentuk jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Walaupun demikian, bukan berarti jaminan hak tanggungan tidak memiliki risiko sama sekali. Nilai obyek hak tanggungan dapat menyusut atau menurun jika mengalami suatu kerusakan atau musnah yang ditimbulkan oleh musibah atau malapetaka seperti kebakaran atau gempa bumi. Oleh karena itu bank dapat mengalihkan risiko tersebut dengan meminta barang jaminan (obyek hak tanggungan) untuk diasuransikan. Dalam proses pembebanan hak tanggungan, janji untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Permasalahan yang hendak dibahas meliputi bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, bagaimana kekuatan hukum janji mengasuransikan obyek hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan yang telah dirumuskan, yakni untuk mengkaji dan menganalisa tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, untuk menganalisa kekuatan hukum janji mengasuransikan obyek hak tanggungan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), serta untuk menganalisa akibat hukum jika terjadi risiko pada obyek hak tanggungan dan terjadi kredit macet. Agar penulisan skripsi ini mempunyai nilai ilmiah, maka dalam penyusunannya harus menggunakan metode penelitian. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, sedangkan pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*).

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan melalui beberapa tahap yaitu, tahap permohonan kredit, analisa kredit, keputusan kredit, perjanjian kredit,

serta pengikatan jaminan yang disebut dengan pembebanan hak tanggungan. Perjanjian kredit bank dituangkan dalam bentuk *standard contract*. Dengan ditandatanganinya APHT oleh kedua belah pihak, maka janji mengasuransikan obyek hak tanggungan telah mengikat dan memiliki daya memaksa bagi para pihak yang membuatnya. Setelah APHT didaftarkan ke Kantor Pertanahan, janji mengasuransikan obyek hak tanggungan memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Kemudian akibat hukum jika terjadi risiko dan terjadi kredit macet adalah pihak bank selaku pemegang hak tanggungan dapat mengajukan klaim asuransi pada bank serta berhak memperoleh seluruh atau sebagian dari uang ganti kerugian asuransi tersebut. Uang ganti kerugian asuransi tersebut digunakan untuk melunasi utang debitor yang macet.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah mengingat dalam hukum perbankan kita belum ada pengaturan secara jelas dan khusus mengenai perjanjian baku, dalam pembuatan perjanjian kredit oleh bank hendaknya mengacu pada Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen. Di dalam Undang-Undang tersebut telah memberi batasan pada pihak pelaku usaha dalam membuat perjanjian baku, sehingga kedudukan debitor dapat dilindungi. Dalam menyalurkan kreditnya, hendaknya bank selalu meminta agar jaminan diasuransikan. Karena dengan ditutupnya asuransi pada jaminan, maka jika terjadi risiko bank akan menerima uang penggantian kerugian dari pihak asuransi. Selain itu bank hendaknya selalu melakukan analisis secara teliti dan mendalam pada setiap permohonan kredit agar terhindar dari risiko kredit macet.

DAFTAR ISI

	Halaman
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.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metodologi Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Pengertian Perjanjian.....	9
2.2 Perjanjian Kredit Bank.....	10
2.3 Pengertian Jaminan dan Macam-Macam Jaminan.....	13
2.3.1 Pengertian Jaminan.....	13
2.3.2 Macam-Macam Jaminan.....	15

2.4 Pengertian Asuransi dan Macam-Macam Asuransi.....	18
2.4.1 Pengertian Asuransi.....	18
2.4.2 Macam-Macam Asuransi.....	19
2.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	20
2.6 Pengertian Risiko.....	22
BAB 3 PEMBAHASAN.....	24
3.1 Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	24
3.2 Kekuatan Hukum Janji Mengasuransikan Obyek Hak Tanggung pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	37
3.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Risiko pada obyek Hak Tanggung dan Terjadi Kredit Macet.....	40
BAB 4 PENUTUP.....	44
4.1 Kesimpulan.....	44
4.2 Saran.....	45
DAFTAR BACAAN.....	46

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I Perjanjian Kredit.
- LAMPIRAN II Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
- LAMPIRAN III Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN IV Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

