



SKRIPSI

**EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER**

***EXECUTION OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT GUARANTY
OBJECT AT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
JEMBER BRANCH OFFICE***

**KATRIN YULINDA
NIM 050710101190**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

SKRIPSI

**EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER**

***EXECUTION OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT GUARANTY
OBJECT AT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) JEMBER
BRANCH OFFICE***

**KATRIN YULINDA
NIM 050710101190**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

MOTTO

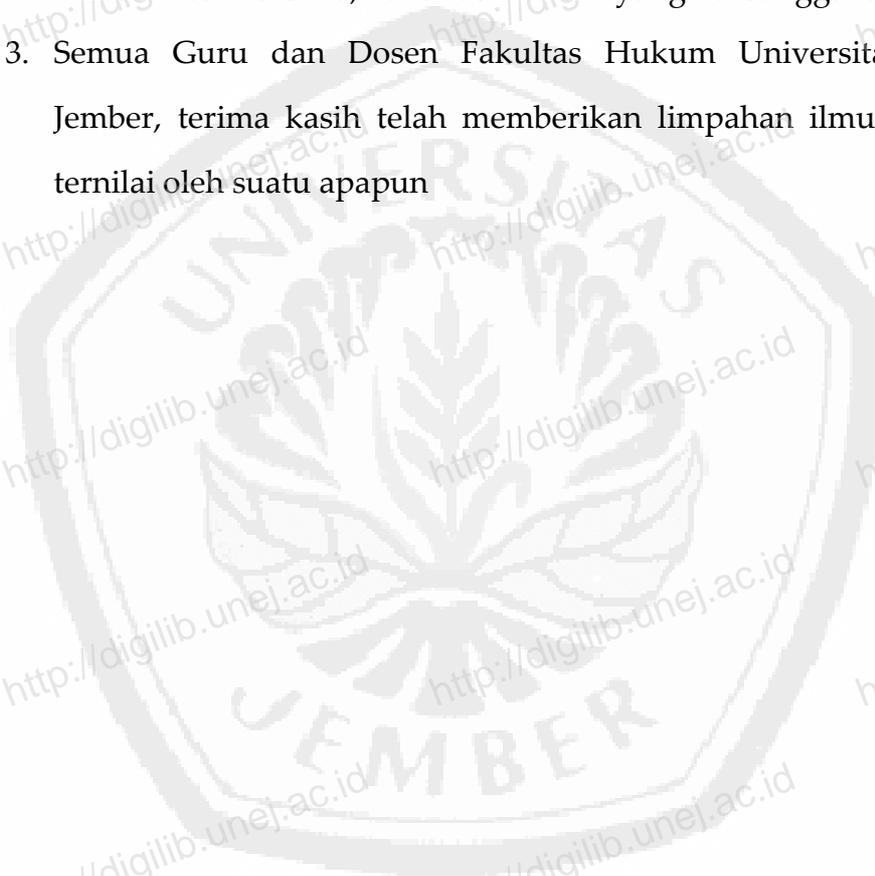
Janji adalah hutang, hal terbaik yang dapat dilakukan terhadap hutang adalah membayar tepat pada waktunya.



PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Papa Eddy Wahyono dan Mamah Rohmiana atas segala cinta, kasih sayang, arahan, dukungan, pengorbanan, dan ketulusan do'a yang tiada henti.
2. Alma Mater Tercinta, Fakultas Hukum yang ku-banggakan
3. Semua Guru dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember, terima kasih telah memberikan limpahan ilmu yang tak ternilai oleh suatu apapun



**EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER**

SKRIPSI

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

**KATRIN YULINDA
NIM 050710101190**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL**

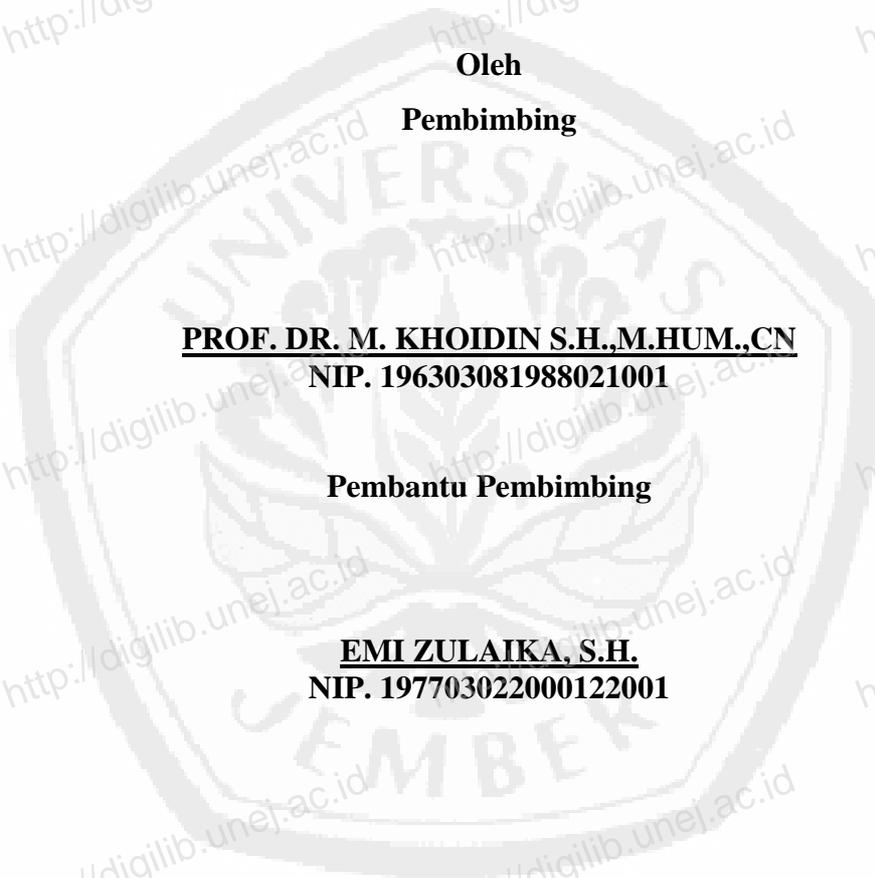
Oleh

Pembimbing

PROF. DR. M. KHOIDIN S.H.,M.HUM.,CN
NIP. 196303081988021001

Pembantu Pembimbing

EMI ZULAIKA, S.H.
NIP. 197703022000122001



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER**

Oleh :

KATRIN YULINDA
NIM. 050710101190

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

PROF. DR. H. M. KHOIDIN S.H., M.HUM., CN **EMI ZULAIKA, S.H.**
NIP. 196303081988021001 **NIP. 197703022000122001**

Mengesahkan :

**Departemen 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 :
Tanggal :
Bulan :
Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

PROF. DR. HEROWATI POESOKO, S.H.,M.H.
NIP. 194804281985032001

ISWI HARIYANI, S.H.,M.H.
NIP.196212161988022001

Anggota Penguji

PROF. DR. H. M. KHOIDIN, S.H.,M.HUM.,CN
NIP. 196303081988021001

.....

EMI ZULAIKA, S.H.
NIP. 197703022000122001

.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Rasa syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah Yang Maha Esa Tuhan Sejagat Raya atas segala limpahan rahmat dan hidayah serta ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, dengan judul **“EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER”**, sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum dan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Proses pembuatan skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan tanpa bantuan, motivasi dan bimbingan dari banyak pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H.,M.Hum.,CN, Dosen Pembimbing yang dengan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktu dan pikiran untuk memberikan bimbingan, saran dan pengarahan dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., Dosen Pembantu Pembimbing yang dengan tulus ikhlas bersedia meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan bimbingan, masukan, dan saran yang berarti bagi penulisan skripsi ini;
3. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Ketua Penguji Skripsi, terima kasih atas masukan dalam melengkapi dan menyempurnakan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H, Sekretaris Penguji Skripsi, terima kasih atas masukan dan arahan guna menunjang perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
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. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu memberi pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama studi;
8. Seluruh Bapak dan Ibu dosen beserta Staf Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;

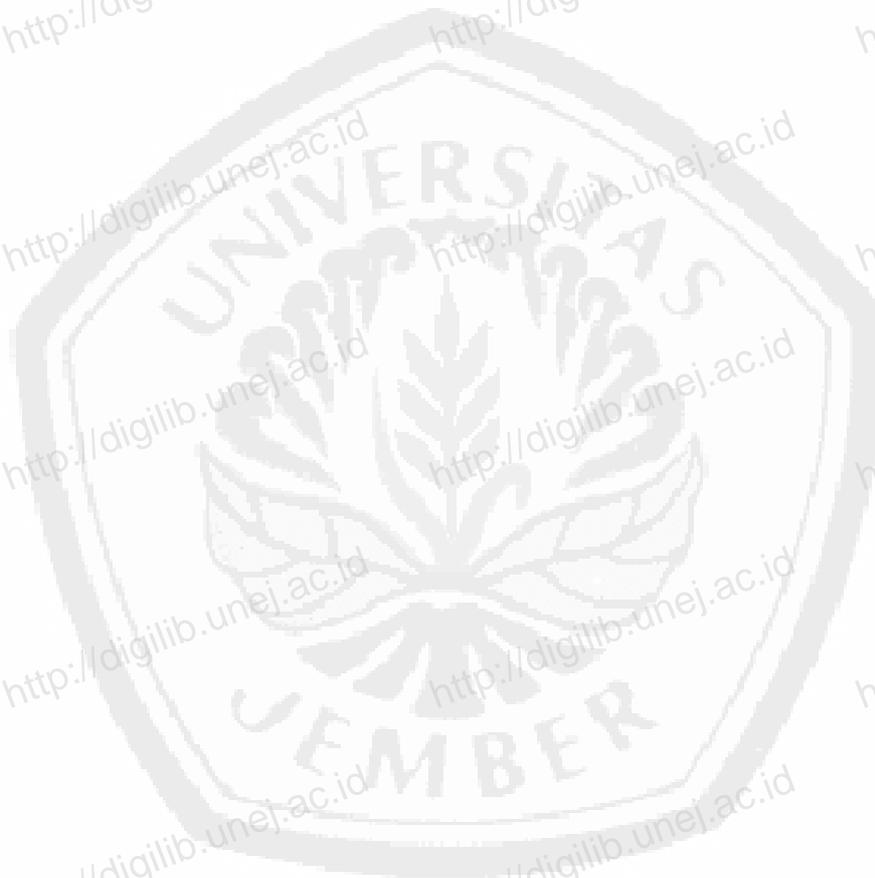
9. Kedua Orang tuaku terima kasih untuk doa, kasih sayang, kesabaran, dan dukungannya selama ini. Tanpa itu semua, aku tidak akan pernah jadi seperti sekarang ini;
10. Kakakku Tersayang, Zilvy Octarina S.E., dan Adek-adek Tercinta, Achmad Banu Kurniawan, Rizki Ayu Augusta dan Ragil Cahya Purnama atas segala bantuan, dukungan dan do'a yang telah diberikan selama ini;
11. Seluruh keluarga besarku, Eyang UtI, Ninik Ainun, Mamah dan Papa, Bapak dan Ibu ST12, Bude In, Mbak Eva, Mbak Indra dan Mas Ahmad Yusuf S.T., yang telah menyayangiku dan yang aku sayangi. Terima kasih atas segala dukungan dan do'anya selama ini;
12. Mas Hendrik Juna S.E., tersayang yang selalu menemaniku dalam suka maupun duka, memberikan dukungan, doa dan telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini;
13. Teman-teman di kampus dan seperjuangan, Tanti Agustin S.H., Novi Risyahani, Luvi Octavina S.H., Nia Perdhana, Alfi, Momo, Ozi, Albert, Doni, Ivan 'Inyong', Femi, Ruri Lia Pratama S.H., Ike Risma Wijaya, Nur Ika Prasanti, Asmara Dwita, Ario, RuHeru, Bastian dan teman-teman angkatan 2005 lainnya, mohon maaf kalau tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terima kasih atas dukungan, motivasi, kebersamaan dan doanya;
14. Sahabat-sahabatku RRC, Ratna 'mie' Hafsari S.E, Dwi Narulita 'ulil' Hapsari. Terima kasih atas kebersamaan, canda tawa dan motivasi yang telah diberikan selama ini;
15. Teman-teman SMUPA, Putri Nirmalasari, Dewi Praharaswati Pratidina, Yuni Aci, Yuni Chan dan Alm. Christin Pesparani Roring terima kasih atas motivasi dan doanya. Tetap semangat ya..
16. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu;

Semoga Allah SWT selalu memberikan Hidayah dan Rahmat kepada semua pihak yang telah membantu dengan ikhlas sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis sadar akan keterbatasan dan kurang sempurnanya penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan

sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan bagi yang membacanya.

Jember, Agustus 2009

Penulis,



PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Katrin Yulinda

NIM : 050710101190

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “*Eksekusi Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil 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 adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Agustus 2009

Yang menyatakan,

KATRIN YULINDA
NIM. 050710101190

RINGKASAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Salah satu kendala untuk memiliki rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah khususnya Pegawai Negeri Sipil adalah masih belum mampu untuk membeli rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur secara tunai sehingga membutuhkan dana untuk mencapai tujuannya tersebut. Bank Tabungan Negara sebagai bank pelopor pembiayaan kredit pemilikan rumah menyalurkan pembiayaan kredit pemilikan rumah bagi masyarakat menengah ke bawah. Penyaluran kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara tersebut berkembang terus sampai sekarang. Pegawai negeri sebagai salah satu anggota masyarakat yang berpenghasilan tetap dapat menjadi penerima fasilitas kredit pemilikan rumah yang mendapatkan subsidi dari pemerintah yang besarnya telah ditentukan. Selain itu dari gaji setiap bulannya diadakan pemotongan gaji sebagai tabungan khusus yang disediakan untuk setiap pegawai negeri sipil sebagai sarana untuk mendapatkan fasilitas bantuan perumahan baik untuk uang muka kredit pemilikan rumah maupun bantuan membangun rumah diatas tanah sendiri.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan membahas lebih lanjut masalah tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul: “EKSEKUSI OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG JEMBER”, yang terdiri dari 3 (tiga) permasalahan, yaitu jaminan apa sajakah yang dijadikan sebagai pengaman dalam penyaluran kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember, bagaimanakah pelaksanaan pembebanan jaminan bagi pemberian kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember dan bagaimanakah eksekusi obyek jaminan kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember apabila debitur wanprestasi.

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan skripsi ini adalah ingin menjawab dan memberikan masukan terhadap ketiga permasalahan diatas, sekaligus sebagai prasyarat untuk gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Metodologi dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 20 Tahun 1968 tentang Pendirian Bank Tabungan Negara, Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Keputusan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia No. 510/KMK.01/2000 tentang perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia No. 340/KMK.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara. Analisa bahan hukum diolah dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.

Kesimpulan yang diperoleh penulis dalam pembahasan adalah bahwa Jaminan yang dijadikan sebagai pengaman dalam penyaluran kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember adalah tanah dan atau rumah dengan bentuk pengikatan agunan kredit pemilikan rumah dengan hak tanggungan. Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan hutang tertentu yang dibebankan pada hak atas tanah baik termasuk atau tidak termasuk benda-benda yang ada diatas tanah tersebut, pemegang hak tanggungan diberikan hak untuk diutamakan atau didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pelaksanaan pembebanan jaminan bagi pemberiab kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember dengan jaminan yang berupa tanah dan atau bangunan (rumah) baik dengan nilai dibawah Rp. 50 juta (Lima puluh juta rupiah) ataupun diatas Rp. 50 juta (Lima puluh juta rupiah). Jaminan dengan nilai dibawah Rp. 50 juta (Lima puluh juta rupiah) harus menyerahkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada

kreditur sedangkan untuk jaminan dengan nilai diatas Rp. 50 juta (Lima puluh juta rupiah) harus menyerahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kepada kreditur. Eksekusi objek jaminan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember dilakukan dengan menyerahkan pengurusan penyelesaiannya kepada Balai Lelang Tunjungan (BALANGAN) Surabaya, yang kemudian oleh BALANGAN didaftarkan atau dilanjutkan ke Pengadilan Negeri Jember sesuai dengan prosedur yang berlaku yang kemudian dilakukan lelang berdasarkan putusan Ketua Pengadilan Negeri. Lelang tersebut dilakukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember. Peran BALANGAN disini adalah hanya sebagai perwakilan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember guna menyelesaikan kredit macet yang berakibat pada eksekusi objek jaminan. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember memutuskan untuk melakukan proses eksekusi objek jaminan setelah 14 (empat belas) hari dan somasi terakhir kepada debitur dianggap wanprestasi. Lelang dilakukan dengan terbuka dan disebarluaskan di media cetak untuk membantu peminat lelang mendapatkan informasi tentang lelang tersebut, lelang dilakukan 8 (delapan) hari setelah tanggal dilakukan penyitaan.

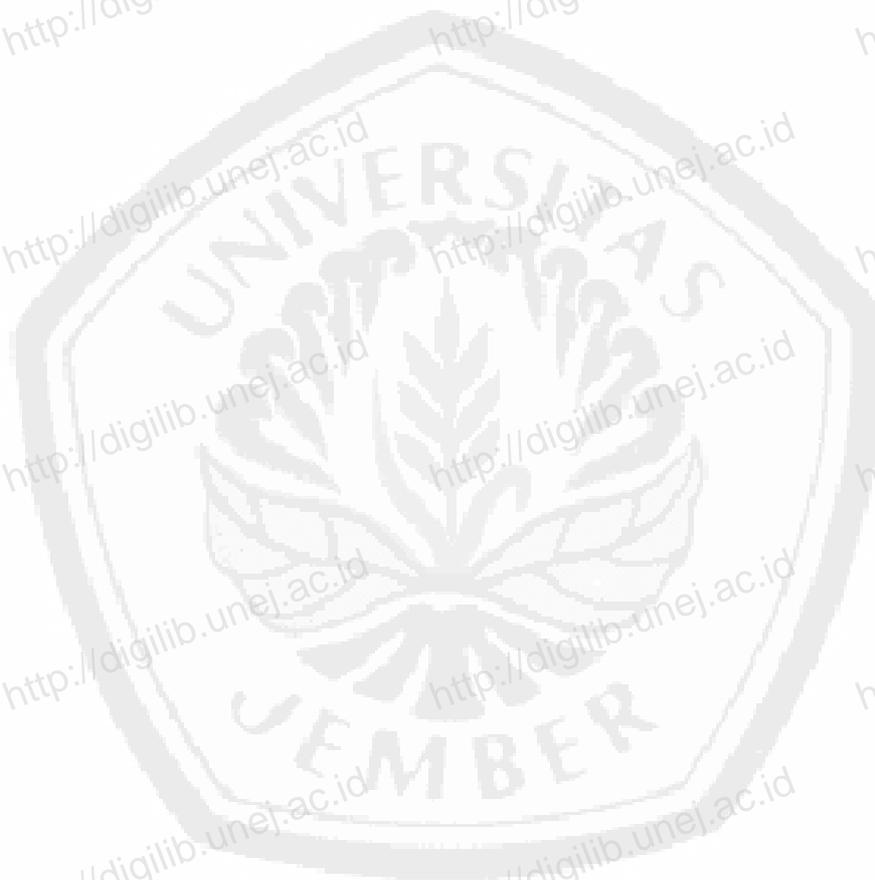
Saran yang dapat penulis sampaikan yaitu Perjanjian kredit yang menggunakan standart contract agar lebih disederhanakan penulisannya agar mempermudah debitur dalam memahami segala ketentuan didalamnya. Selain itu hendaknya eksekusi objek jaminan yang dilakukan seharusnya melihat situasi dan kondisi perekonomian tiap-tiap debitur yang melakukan wanprestasi, sehingga debitur yang wanprestasi mempunyai kelonggaran waktu untuk mendapatkan tempat tinggal yang baru.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASAYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	ix
HALAMAN PERNYATAAN	xii
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xvi
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	6
a. Bahan Hukum Primer	7
b. Bahan Hukum Sekunder	7
1.4.4 Bahan Non Hukum	8
1.4.5 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	8
1.4.6 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	9
2.1.3	Sejarah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember.....	10
2.2	Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Kredit.....	13
2.2.1	Pengertian Perjanjian	13
2.2.2	Syarat dan Unsur-unsur Kredit Perjanjian	13
2.2.3	Pengertian Perjanjian Kredit	16
2.2.4	Fungsi Perjanjian Kredit	17
2.2.5	Usaha Penyaluran Kredit Oleh Bank	17
2.3	Jaminan	21
2.3.1	Pengertian Jaminan	21
2.3.2	Jenis-jenis Jaminan	23
2.3.3	Tata Cara Pembuatan Perjanjian Jaminan	24
2.3.4	Akibat Hukum Pembuatan Perjanjian Jaminan Bagi Debitur dan Kreditur	25
2.4	Wanprestasi	26
2.4.1	Pengertian Wanprestasi	26
2.4.2	Bentuk-bentuk Wanprestasi	26
2.4.3	Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT Bank Tabungan Negara	27
BAB 3	PEMBAHASAN	28
3.1	Lembaga Jaminan sebagai sarana Pengaman dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember	28
3.2	Proses Pembebanan Jaminan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember dan Akibat Hukumnya apabila Debitur Wanprestasi	32
3.3	Eksekusi Obyek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah	

	di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor	
	Cabang Jember Apabila Debitur Wanprestasi.....	41
BAB 4	PENUTUP.....	49
	4.1 Kesimpulan	50
	4.2 Saran.....	47
	DAFTAR BACAAN	
	LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Ijin Penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Jember.
2. Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BTN
3. Formulir Permohonan Kredit Pemilikan Rumah
4. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)
5. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah
6. Addendum Perjanjian Kredit
7. Daftar Pengumuman Lelang di Balai Lelang Tunjungan (BALANGAN) Surabaya.

