



**SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM ASAS SPESIALITAS DALAM AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN**

***SPECIALITIES IN THE LEGAL ASPECTS OF THE PRINCIPLE OF  
GRANTING MORTGAGE DEED***

**HENDRIK SETIO FAMBUDI**

**NIM. 050710101127**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2013**

**SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM ASAS SPESIALITAS DALAM AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN**

***SPECIALITIES IN THE LEGAL ASPECTS OF THE PRINCIPLE OF  
GRANTING MORTGAGE DEED***

**HENDRIK SETIO FAMBUDI  
NIM. 050710101127**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2013**

**MOTTO :**

***“Apabila anda berbuat kebaikan kepada orang lain, maka anda telah berbuat baik terhadap diri sendiri”***

***( Benyamin Franklin )<sup>1</sup>***

---

<sup>1</sup><http://www.amrimri.com/2012/08/kumpulan-motto-kehidupan-terpopuler-dan.html>

## PERNYATAAN

Bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hendrik Setio Fambudi

Nim : 050710101127

Fakultas : Hukum

Program studi/jurusan : Ilmu Hukum/Keperdataan

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM ASAS SPESIALITAS DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN”** adalah hasil karya sendiri dan tidak pernah dipublikasikan dan dipakai pada skripsi orang lain. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 19 desember 2012

Yang menyatakan,

Hendrik Setio Fambudi

Nim.050710101127

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ibu (Hari Pangestu Spd) dan Ayah (Sudarsono), dua orang yang sangat berarti dalam hidupku, yang tiada henti-hentinya berkorban dan menyayangi aku, serta senantiasa mengiringi setiap langkahku dengan doa.
2. Almamater Fakultas Hukum yang saya banggakan
3. Semua guru-guruku dalam hidupku yang telah memberikan ilmu, bimbingan serta doa dengan penuh kesabaran.

**ASPEK HUKUM ASAS SPESIALITAS DALAM AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN**

***SPECIALITIES IN THE LEGAL ASPECTS OF THE PRINCIPLE OF  
GRANTING MORTGAGE DEED***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jember

**HENDRIK SETIO FAMBUDI**

**NIM. 050710101127**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2013**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 29 Desember 2012**

Oleh :  
**Pembimbing,**

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

**Pembantu Pembimbing,**

**NUZULIA KUMALA SARI, S.H.,M.H.**  
**NIP.198406172008122003**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**“ASPEK HUKUM ASAS SPESIALITAS DALAM AKTA PEMBERIAN  
HAK TANGGUNGAN”**

Oleh :

**HENDRIK SETIO FAMBUDI**

**NIM. 050710101127**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

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

**NIP.194809031980021001**

**NUZULIA KUMALA SARI, S.H,M.H.**

**NIP.198406172008122003**

Mengesahkan,

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H, M.Hum**

**NIP.197105011993031001**



## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 15

Bulan : Januari

Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### **Panitia Penguji:**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**MARDI HANDONO,S.H,M.H**

**NIP.196312011989021001**

**EMI ZULAIKA,S.H,M.H**

**NIP.197703022000122001**

### **Anggota Penguji,**

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

**NIP.194809031980021001**

.....

**NUZULIA KUMALA SARIS,S.H,M.H**

**NIP.198406172008722003**

.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayang sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H,S.U selaku pembimbing, terimakasih atas segala ilmu yang diberikan, kesabaran, waktu, perhatian serta keiklasan hati dalam membimbing penulis selama ini.
2. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H,M.H selaku pembantu pembimbing, terima kasih ibu atas segala kesabaran, waktu, perhatian serta keiklasan hati dalam membimbing saya.
3. Bapak Mardi Handono, S.H,M.H selaku Ketua Penguji Ujian skripsi yang telah membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.
4. Ibu Emi Zulaika, S.H,M.H selaku Sekretaris Penguji Ujian Skripsi yang telah membantu dalam penyempurnaan skripsi ini.
5. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Univesitas Jember.
7. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember
9. Bapak Sugijono, S.H.,M.H, selaku Ketua Jurusan Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember atas keiklasan hati serta menstransformasikan ilmunya selama ini.
11. Seluruh keluargaku Ayah dan Ibuku,kakakku Hendrik. Yang selalu disampingku, memberi semangat, dukungan. Maafkan ankmu serta sebagai adik yang selalu membuat beban.

12. Mama Irma, Mama Ninik, Lutfi, Liska, Reza, Deden, Yayan, Budi, serta keluarga besar yang di Pare. Terima kasih atas rasa sayang yang selalu memberi semangat serta dukungan dan banyak sekali membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga sekripsi ini bermanfaat khususnya bagi civitas academia Fakultas Hukum Universitas Jember dan secara umum bagi masyarakat luas.

Jember 19 Desember 2012

Penulis,

## RINGKASAN

Asas spesialisitas, yaitu asas yang menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 Ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan ini hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Didalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan: “Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin” Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Metode penulisan merupakan hal yang sangat penting dalam melakukan penelitian hukum yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hokum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sehingga pada akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara beruntun dalam usaha pencapaian pengkajian. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut :Tipe penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji norma hukum positif. Dalam arti bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Metode pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam

penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan undang-undang (*Statute Approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Berdasarkan analisis dan pembahasan masalah yang telah dilakukan dan diuraikan secara mendalam, kesimpulan yang dapat ditarik sebagai berikut: Bahwa dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan serta uraian yang jelas tentang Obyek Hak Tanggungan. Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan serta dibuat oleh dan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Saran penulis, Dalam penerapan asas spesialisasi pihak debitur wajib melengkapi serta meneliti syarat spesialisasi dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan agar APHT yang bersangkutan tidak batal demi hukum. Pihak debitur sebaiknya menguraikan serta menjelaskan Obyek Hak Tanggungan secara jelas yang ditunjukkan dalam APHT yang merupakan syarat wajib dalam pembuatan APHT

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>HALAMAN LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Masalah</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3 Tujuan Penulisan</b> .....	<b>4</b>
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus .....	4
<b>1.4 Metode Penulisan</b> .....	<b>5</b>
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Jaminan</b> .....	<b>8</b>
2.1.1 Pengertian Jaminan .....	8
2.1.2 Syarat-syarat Jaminan .....	9
2.1.3 Jenis-jenis Jaminan .....	10

<b>2.2 Hak Tanggungan .....</b>	<b>16</b>
2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	16
2.2.2 Sifat-sifat Hak Tanggungan .....	16
2.2.3 Obyek Hak Tanggungan .....	17
<b>2.3 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....</b>	<b>18</b>
2.3.1 Pengertian APHT .....	18
2.3.2 Syarat-syarat Wajib yang Dicantumkan dalam APHT .....	19
2.3.3 Janji-janji Dalam APHT.....	20
<b>2.4 Asas Spesialitas .....</b>	<b>21</b>
2.4.1 Pengertian Asas Spesialitas .....	21
2.4.2 Prinsip Asas Spesialitas .....	22
2.4.3 Fungsi Asas Spesialitas .....	22
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>24</b>
1. Aspek hukum asas spesialitas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....	24
2. Makna asas spesialitas yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....	44
<b>BAB 4. PENUTUP .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1 Kesimpulan .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2 Saran .....</b>	<b>51</b>
<b>DAFTAR BACAAN</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan
2. Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan.

Jaminan kebendaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Sedangkan benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507, Pasal 508 KUH Perdata).

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan adalah kapal laut atau pesawat udara maka pembebanannya dengan menggunakan hipotik. Sementara itu kalau yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fiducia, cession dan *account receivable*.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disebut juga Undang-undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti Hipotek dan Kredit verband. Selama 36 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, Lembaga Hak Tanggungan diatas belum dapat berfungsi sebagaimana

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. hal 289-290