

**KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
APABILA JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR**

SKRIPSI



Oleh:

YAYAN AHMAD
NBI: 311201249

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2016

**KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
APABILA JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi

Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar

Sarjana Hukum

Oleh:

YAYAN AHMAD
NBI: 311201249

Dosen Pembimbing:

Sugeng Hadi Purnomo, S.H., M.H.
NPP. 20310880148

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2016

**KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
APABILA JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR**

Oleh:

YAYAN AHMAD
NBI: 311201249

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : **02 Agustus 2016**

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : **516/SK/FH/IX/2015**

Tanggal : **14 September 2015**

TIM PENGUJI:

Ketua	: <u>Dipo Wahyoeno, S.H., M.H.</u>
	NPP. 20310880149	
Sekretaris	: <u>Sugeng Hadi Purnomo, S.H., M.H.</u>
	NPP. 20310880148	
Anggota	: <u>H.R. Adianto Mardijono. S.H., M.Si.</u>
	NPP. 20310930349	

Mengetahui:

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum.
NPP. 20310880147

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbilaal'amiin, segala puji dan syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT, karena rahmat dan hidayah-Nya, perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian skripsi, sebagai salah satu syarat penyelesaian program sarjana dapat terselesaikan dengan lancar.

Penyelesaian skripsi ini dapat penulis capai karena dukungan dan bantuan do'a dari banyak pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sedalamnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Drg. Hj. Ida Aju Brahmasari, Dipl. DHE., MPA., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya;
2. Bapak Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum;
3. Bapak Sugeng Hadi Purnomo, S.H., M.H. selaku pembimbing, yang senantiasa sabar dalam membimbing penulis;
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal pengetahuan kepada penulis;
5. Bapak/ Ibu karyawan dan Tata Usaha Fakultas Hukum, yang turut membantu terselenggaranya proses belajar mengajar dengan baik;
6. Kedua orang tua tercinta, Kakakku yang sangat saya banggakan yang selalu memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Teman-temanku seperjuangan Fakultas Hukum angkatan 2012, yang selalu setia menemani, memberi semangat dan membantu kepada penulis;

8. Terimakasih kepada tercinta Dwi Yana Indradini, SH yang memberikan semangat dan kasih sayang....

9. *And the last.....* semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya, terima kasih banyak atas segala amal baik yang telah Bapak/ Ibu/ Saudara/i berikan kepada penulis dan semoga mendapat balasan yang sebaik mungkin dari Allah SWT, penguasa alam seisinya. Amiin ya Rabbal Alamiin.

Surabaya, Juli 2016

Penulis

ABSTRAK

Yayan Ahmad, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Juli 2016,

KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

APABILA JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR,

Sugeng Hadi Purnomo, S.H., M.H.

Hukum Jaminan terhadap Hak Tanggungan khususnya Jaminan dengan benda berwujud (material) harus mempunyai suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan itu sendiri agar kewajiban dalam suatu perikatan jaminan mempunyai hak eksekutorial terhadap jaminan tersebut dan sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, Hipotik dan *Creditverband* sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. berlakunya Undang-Undang hak tanggungan, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan kredit pada bank. Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya. Berakhirnya hak guna bangunan tersebut, apalagi sedang dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan tentu saja akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari hak tanggungan itu sendiri, oleh karena berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 nomor 10/241/10 hapusnya hipotik (Hak Tanggungan) hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu dan tanahnya kembali kekuasaan negara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, yang mempergunakan sumber data primer dan sekunder. Sumber data diperoleh dari buku-buku, karya tulis ilmiah, dan perundang-undangan yang berlaku. Analisa data menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu data yang dipergunakan adalah Pendekatan Kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I - PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penulisan	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.4.1 Teoritis	9
1.4.2 Praktis.....	9
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Tipe Penelitian	9
1.5.2. Pendekatan Masalah	10
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	10
1.5.4. Teknik Pengumpulan Data	11
1.5.5. Metode Analisa Data	11
1.6. Pertanggungjawaban Sistimatika	12

BAB II - TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Bank.....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	18
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jaminan.....	25
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	33
E. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	41
BAB III - PEMBAHASAN	45
A. Kedudukan Benda Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila Jangka Waktunya berakhir	45
B. Upaya Hukum apakah yang dilakukan Kreditur terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan apabila jangka waktunya telah berakhir	55
BAB IV – PENUTUP	72
2.1. Simpulan.....	72
2.2. Saran.....	73
DAFTAR BACAAN	75