



**ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK TANGGUNGAN YANG SEDANG  
DI JAMINKAN PADA BANK TABUNGAN NEGARA  
CABANG JAYAPURA**

**SKRIPSI**

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi  
Pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih*

**Oleh:**

**YAN ALEX WARKAWANI**  
**NIM. 2020021014132**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS CENDERAWASIH  
JAYAPURA  
2024**

## **PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui  
Pada tanggal.....2024

Pembimbing I



**Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum**  
NIP. 19600127 198902 1 001

Pembimbing II



**James Yoseph Palenewen, S.H., M.H.**  
NIP. 19820420 200812 1 004

Mengetahui :



**Daniel Tanati, S.H., M.H**  
NIP. 19730429 200212 1 001

## PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

Pada tanggal 14 Oktober 2024

## TIM PENGUJI

Ketua/Anggota Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum  
NIP. 19600127 198902 1 001



Sekretaris James Yoseph Palenewen, S.H.,M.H.  
NIP. 19820420 200812 1 004



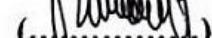
Anggota Dr. Yustus Pondavar, S.H., M.H  
NIP. 19600127 198902 1 001



Anggota Daniel Tanati, S.H., M.H  
NIP. 19730429 200212 1 001



Anggota Dahliana Ketaren, S.H., M.H.  
NIP. 19780527 200112 2 003



## **ABSTRAK**

Penelitian ini dengan judul “Analisis Yuridis Tentang Hak Tanggungan Yang Sedang Di Jaminkan Pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura”. Tujuannya untuk mengetahui proses Pembatalan Hak Tanggungan yang sedang di jaminkan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura dan untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura jika jaminan hak tanggungan tersebut telah di batalkan demi hukum.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder, sedangkan yuridis empiris yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa proses pembatalan hak tanggungan yang sedang di jaminkan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura yaitu pihak Bank hanya menunggu hasil akhirnya saja, proses untuk pembatalan sertifikat berjalan dengan semestinya sesuai dengan perturan perundangan-undangan yang berlaku, baik melalui BPN ataupun PTUN. Jika belum ada keputusan dari pejabat yang berwenang atau putusan dari pengadilan bahwa sertifikat tersebut di batalkan demi hukum maka pihak debitur masih melaksanakan kewajibannya dengan membayar angsuran sesuai dengan perjanjian kreditnya. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura jika jaminan hak tanggungan tersebut telah dibatalkan demi hukum maka pihak Bank sudah melakukan langkah-langkah sebelumnya sebelum terjadinya pembatalan hak tanggungan yaitu dengan pembuatan janji-janji pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pembuatansurat kuasa membebankan Hak Tanggungan, pengasuransian obyek Hak Tanggungan dan permintaan jaminan tambahan kepada debitor.

**Kata Kunci :** Hak Tanggungan, Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura.

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO :**

*“Dengarlah nasehat dan terimalah didikan, supaya engkau menjadi bijak di masa depan. Banyaklah rancangan di hati manusia, tetapi keputusan TUHAN-lah yang terlaksana”*

(Alkitab Amsal 19:20-21)

### **PERSEMBAHAN :**

Karya tulis ini Kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang tuaKu yang Tercinta, Bapak Ambram Warkawani dan Ibu Monalisa Maay yang telah membesarkan dan mendidik penulis hingga saatini.
2. Saudara kandungKu yang Tersayang, Ardi Warkawani, Lestari Warkawani dan Elan Warkawani yang selalu mendampingi, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
3. Saudara sepupuKu yang Terkasih, Yordan Raweyai, Wilson Bilasi, Desi Warkawani, Dani Warkawani, Rita Warkawani, Margaretha Warkawani, Marta Warkawani, Yuman Warkawani, Amelia, Sasarari, Yusak Warkawani, Chalvin Warkawani, Rikart Kayani, Yabes Warkawani, Isak Pangkurei, Fara Sani, Yulianti Warkawani, Marike Warkawani, Rio Warkawani yang selalu menemani, memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas hikmat, berkat serta pertolongannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Yuridis Tentang Hak Tanggungan Yang Sedang Di Jaminkan Pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura” adalah tugas akhir yang penulis lakukan dalam rangka menyelesaikan studi dan meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

Penulis yakin bahwa skripsi sederhana ini tidak akan selesai jika bukan karena bantuan dari pihak-pihak yang selama ini selalu mendorong penulis untuk selalu berusaha dengan giat, oleh sebab itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir Apolo Safapo S.T., M.T. selaku Rektor Universitas Cenderawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
3. Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah menyetujui judul yang di ambil oleh penulis dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang tak pernah bosan, penuh keseriusan, dan ketelitian membimbing dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak James Yoseph Palenewen, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang meski dalam keadaan apapun selalu dengan sabar, kecermatan dan

ketelitian memberi arahan bagi penulis dalam membuat skripsi ini sampai selesai.

6. Semua Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan hukum kepada penulis, serta seluruh staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
7. Teman-teman Mahasiswa/i angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih dan semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang kesemuanya telah memberikan bantuan moril kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat-sahabatKu yang Terkasih, Aty Imbiry, Bram Yowei, Rosye Korwa, Hans Catue, Simon Rumbino, Kenny Sarwom Yulens Kayai, Maurits Krey, Nita Wayeni, Agustina Simbiak, Yulius Wayeni, Ayub Refasi, RivalRumayomi, Rivaldo Karafir, Jhom Kambuaya, Helen N, Helen borowai dan Hein Ruamba yang selalu memberi semangat dan dorongan kepada penulis.

Semoga bantuan moril dan materil dari Bapak-bapak, Ibu-ibu, rekan-rekan, segenap pihak dan keluarga, mendapat balasan dari Tuhan Yesus Kristus. Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Jayapura, .....2024

**YAN ALEX WARKAWANI**  
**NIM. 2020021014132**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN .....	ii
PELAKSANAAN UJIAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Tinjauan Pustaka.....	11
F. Metode Penelitian .....	17
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat dan Pembatalan Sertifikat .....	21
B. Hak Tanggungan.....	35
C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan.....	40
D. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....	46

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>50</b>
A. Proses Pembatalan Hak Tanggungan yang sedang di jaminkan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura .....	50
B. Upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura jika jaminan hak tanggungan tersebut telah di batalkan demi hukum.....	61
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>