



**EKSEKUSI MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN
MELALUI PELELANGAN UMUM ATAS KEKUASAAN
SENDIRI PADA BANK MANDIRI CABANG JAYAPURA.**

SKRIPSI

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

Oleh:

**PIRON MURIB
NIM 2020021014397**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan akibat hukum terhadap suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik,

Penelitian ini menggunakan metode normative-empiris yang artinya dalam pemaparannya, penulis mengkaji sumber-sumber hukum berupa peraturan perundang-undangan yang kemudian diterapkan dalam lingkungan masyarakat dengan. Sumber data yang digunakan berupa informan , tempat dan peristiwa serta arsip dan dokumen.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: 1) Prinsip-prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi jual beli tanah adalah harus adanya azas itikad baik, tidak boleh ada unsur paksaan dan tidak boleh ada unsur penipuan dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Ketiga azas tersebut harus ada dalam suatu perjanjian dan apabila tidak ada atau dilanggar maka perjanjian tersebut cacat yuridis. Akibat hukum suatu akta jual beli hak atas tanah yang melanggar azas itikad baik yaitu akta tersebut dapat dimohonkan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Apabila dapat dibuktikan, bahwa akta tersebut cacat yuridis maka dapat dimintakan pembatalan dan akibat pembatalan akta tersebut, maka akta tidak sah dan tidak mengikat dengan segala akibat hukumnya.

Hendaknya siapapun juga yang bermaksud membuat suatu perjanjian, maka sebelum perjanjian itu disepakati, benar-benar mengetahui dan memahami prinsip-prinsip dasar yang harus ada dalam perjanjian tersebut. Hendaknya Notaris/PPAT dalam membuat suatu akta, benar-benar mengetahui maksud dan tujuan dari para pihak yang datang menghadap untuk dibuatkan akta. Siapapun juga yang hendak bermaksud membuat suatu perjanjian, haruslah dilakukan dengan ketelitian dan kehati-hatian, agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti, tipu muslihat atau hal-hal yang lain yang dapat merugikan salah satu pihak.

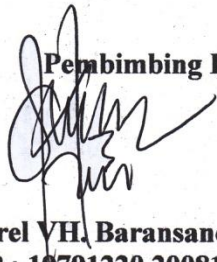
Kata Kunci: Akta jual beli tanah, itikad baik

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui
Pada tanggal, 2024

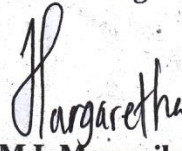
Oleh :

Pembimbing I



Dr. Karel V.H. Baransano, SH., MH
NIP : 19791220 200812 1 002

Pembimbing II



Margaretha G.M.I. Mamoribo, S.H., L.L.M
NIP : 19830216 200812 2 002

Mengetahui :

Ketua Bagian Hukum Perdata



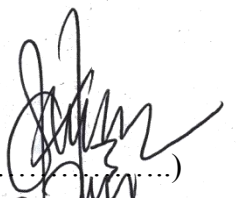
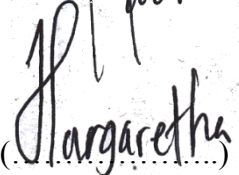
Daniel Tanati, SH., MH
NIP. 19750429 200212 1 001

HALAMAN PELAKSANAAN UJIAN

**Skripsi ini Telah diuji
Pada tanggal, 2024**

TIM PENGUJI

Ketua/Anggota : Dr. Karel VH. Baransano, SH., MH

()
()

Sekretaris/Anggota : Margaretha G.M.I. Mamoribo, S.H., L.L.M

Anggota : Dr. Yustus Pondayar, S.H., M.H

(.....)
()

Anggota : Daniel Tanati, S.H., M.H

Anggota : Dahliana Ketaren, S.H., M.H

(.....)

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Beriolah Orang Bijak Nasehat, maka ia akan menjadi lebih bijak, ajarilah orang benar, maka pengetahuannya akan bertambah”

(Amsal 9 : 9)

PERSEMBAHAN

- 1.
- 2.
- 3.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat TUHAN yang, Maha Kuasa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Jayapura – Papua.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, maka penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Cenderawasih Jayapura – Papua. Bapak atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Bapak Dr. Frans Reumi, S.H.,M.A., M.H. Demikian juga halnya kepada Ketua Bagian Hukum Perdata Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H.
3. Bapak Victor F. TH. Manengkey, S.H., M.H selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Karel Van Houten Baransano, S.H., M.H selaku pembimbing II.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta para staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.
5. Narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.
6. Orangtua, keluarga dan sehabat-sahabat
7. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya. Akhirnya, tiada

gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali TUHAN Yang Maha Kuasa.

Penulisan menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, dengan demikian, penulis mengharapkan masukan dari semua pihak untuk kesempurnaannya.

Jayapura, 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PELAKSANAAN UJIAN	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Metode Penelitian	14
BAB II KERANGKA TEORI	19
A. Pengertian Bank	19
1. Tujuan dan Fungsi Bank.....	20
2. Aspek Kesehatan Bank.....	21
B. Pengertian Perjanjian	22
1. Unsur Perjanjian	22
2. Syarat Sahnya Perjanjian	23
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	26
4. Perjanjian Kredit.....	27
C. Kredit Bank.....	29
1. Dasar Pemberian Kredit	30
2. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	33
3. Jenis-jenis Kredit	35
D. Pengertian Kredit Macet	37

1. Kriteria Kredit Macet	37
E. Pengertian Jaminan	38
1. Jaminan Umum.....	39
2. Jaminan Khusus.....	39
F. Pengertian Hak Tanggungan.....	43
1. Unsur-Unsur Hak Tanggungan.....	44
2. Pemberi Hak Tanggungan	44
3. Penerima/Pemegang Hak Tanggungan.....	45
4. Objek Hak Tanggungan.....	46
G. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	47
1. Klausula Janji-janji Dalam APHT	49
2. Janji Memiliki.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	58
A. Pembebanan Obyek Hak Tanggungan Pada Bank Mandiri Cabang Jayapura	58
B. Pelaksanaan Eksekusi Menjual Melalui Pelelangan Umum Obyek Hak Tanggungan Atas Kekuasaan Sendiri Pada Bank Mandiri Cabang Jayapura	71
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82