

**PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK SUMUT
PADA KANTOR PENTANAHAN
DELI SERDANG**

SKRIPSI

**Diajukan Dalam Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliahhan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

T O M I

**NPM : 07 840 0284
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

I. PENYAJI :

NAMA : T O M I
NIM : 07 840 0284
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : PENERBITAN SERTIFIKAT HAK
TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
KREDIT BANK SUMUT PADA KANTOR
PENTANAHAN DELI SEROANG

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. **NAMA** : H. ABDUL MUIS, SH, MS
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

2. **NAMA** : HJ. RAHMANIAR, SH, M.HUM
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

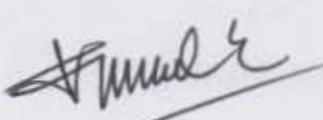
1. **KETUA** : SUHATRIZAL, MH
2. **SEKRETARIS** : MUAZZUL, SH, M.HUM
3. **PENGUJI I** : H. ABDUL MUIS, SH, MS
4. **PENGUJI II** : HJ. RAHMANIAR, SH, M.HUM

TANDA TANGAN

DISETUJUI OLEH :

DEKAN
FAKULTAS HUKUM UMA

KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UMA


(PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, MH)


(ZAINI MUNAWTR, SH, M.HUM)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK SUMUT PADA
KANTOR PENTANAHAN DELI SERDANG

PENULIS :

NAMA : TOMI
NIM : 07 040 0204
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

DIPERIKSA OLEH :

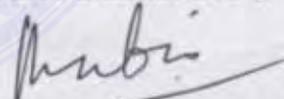
DOSEN PEMBIMBING I



H. ABDUL MUIS, SH, MS.

Kaz daga Syarif.

DOSEN PEMBIMBING II



H.J. RAHMANIÁR, SH, M.HUM

DISETUJUI OLEH
KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA

Zaini Munawir 29/9 2011.

(ZAINI MUNAWIR SH, M.HUM)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis persembahkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan karunia-Nya kepada penulis sehingga akhirnya pekerjaan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini berjudul **“PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK SUMUT PADA KANTOR PENTANAHAN DELI SERDANG”**.

Adapun penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan terakhir perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan dalam program pendidikan S-1 untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada para pihak tersebut, terutama kepada :

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH.MH, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Dosen Pembimbing I penulis.
- Ibu Hj. Rahmania, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.

- Bapak dan Ibu Dosen serta semua staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Rekan-rekan se-almamater.

Dan pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima-kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tua penulis, semoga keberhasilan penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area adalah juga merupakan kebahagiaan kita bersama

Dengan segala kerendahan penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Juli 2011

Penulis

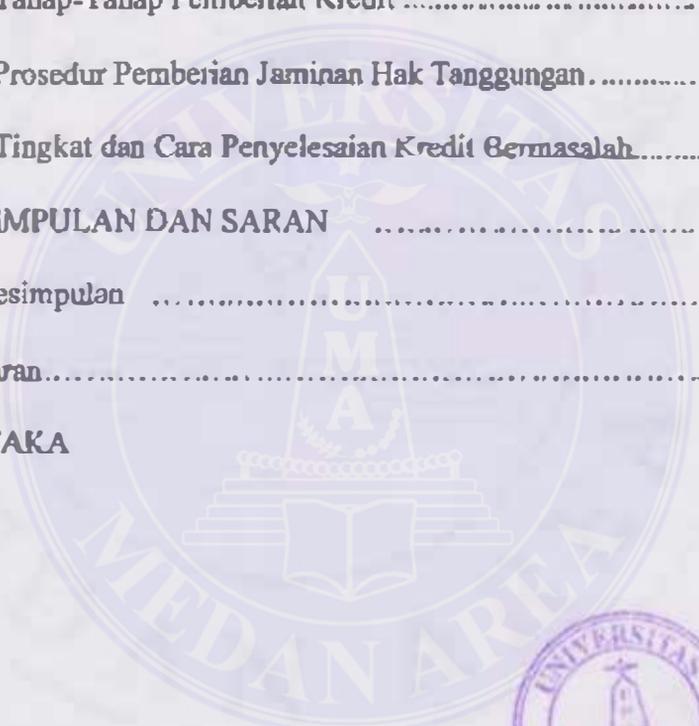


T O M I
NPM. 07 840 0284

DAFTAR ISI

	halaman
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	5
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Pembahasan	7
F. Metode Pengumpulan Data	8
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT	
BANK	10
A. Pengertian Perjanjian Kredit Bank.....	10
B. Jenis-Jenis Kredit.....	15
C. Tujuan dan Fungsi Kredit	25
D. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar dan Perjanjian	
Pendahuluan.....	31
BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN HAK	
TANGGUNGAN	37
A. Pengertian dan Fungsi Jaminan Kredit.....	37

B. Jenis-Jenis Jaminan Kredit	39
C. Ketentuan Hak Tanggungan Bagi Perbankan.....	47
D. Sifat dan Objek Hak Tanggungan	51
BAB IV. PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN	
JAMINAN HAK TANGGUNGAN.....	56
A. Tahap-Tahap Pemberian Kredit	56
B. Prosedur Pemberian Jaminan Hak Tanggungan	62
C. Tingkat dan Cara Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	70
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	



BABI PENDAHULUAN

Pembangunan nasional meletakkan dasar-dasar bagi perjuangan pembangunan bangsa dalam mewujudkan masyarakat untuk peningkatan ekonomi dan setiap bidang pada umumnya. Maka perlu adanya pola dasar pembangunan nasional yang menggariskan apa tujuan pembangunan, serta landasan hukum bagi terselenggaranya kegiatan pembangunan itu sendiri.

Suatu hal yang sangat mendasar dalam pelaksanaan pembangunan adalah tersedianya permodalan. Permodalan tidaklah didapatkan begitu saja tetapi dibutuhkan sarana-sarana lain termasuk halnya meletakkan keberadaan lembaga jaminan yang dibutuhkan masyarakat pemodal itu sendiri.

Perkembangan industri dan perdagangan dewasa ini juga berakibat secara langsung terhadap perkembangan lembaga jaminan itu sendiri, yang salah satu perkembangan tersebut adalah jaminan hutang baik itu jaminan perserorangan maupun jaminan kebendaan. Keberadaan jaminan kredit yang dalam penelitian ini difokuskan pada Hak Tanggungan sangat potensial perkembangannya selain memiliki dasar hukum yang kuat maka keberadaan hak tanggungan juga sangat berpotensi dalam hal dikabulkannya permohonan kredit atau tidak.

Manusia adalah *homo economicus* dan setiap manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang

diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ia berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan daya guna sesuatu barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. "Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit".¹

Dengan demikian kredit itu dapat pula berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang, atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasi akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).²

Dalam hal pemberian kredit maka perihal keberadaan jaminan sangat utama dalam hal seorang debitur mendapatkan kreditnya. Aspek jaminan pada dasarnya didasarkan kepada penanggulangan resiko apabila ternyata debitur tidak melunasi kreditnya, sehingga dengan demikian keberadaan jaminan dititikberatkan pada kecukupan nilai harta yang dijadikan jaminan kebendaan debitur dalam hal permohonan kreditnya. Atau dengan kata lain keberadaan jaminan disandarkan kepada apakah nilai kredit yang dimohonkan debitur sesuai dengan nilai harta yang ada atau jaminan yang diajukan debitur. Apabila dirasakan cukup untuk bank, maka penilaian jaminan tersebut akan dilakukan klarifikasi baik itu hak atas jaminan tersebut bukan merupakan hak orang lain. Atau debitur menjaminkan sesuatu hak yang bukan debitur sendiri pemiliknya.

¹ Thomas Suyatno, et. al. *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hal. 12-13.

² S. Mantyborbir, et.al, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Medan, 2002, hal. 5.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menerangkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kredit yang lain.

Dengan demikian kedudukan jaminan sangat potensial dalam hal menunjukkan kemampuan dari tingkatan pengamanan kredit yang dimohonkan oleh debitur, atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksananya pelepasan kredit tersebut, terlebih dahulu haruslah diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi ini berjudul "Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan". Agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul yang diajukan maka berikut ini akan diberikan pengertian atas judul tersebut :

- Sertifikat Hak Tanggungan adalah suatu keterangan yang menjelaskan status suatu hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit.

UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) memberikan definisi "hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah", yang selanjutnya

disebut "hak tanggungan, sebagai tercantum pada pasal 1 ayat (1) " Hak tanggungan adalah hak jaminan "

Defenisi yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perluan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³

- Sebagai Jaminan adalah tanggungan.⁴

Jaminan berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima atau agunan kepada bank.⁴

- Kredit Perbankan dapat diterjemahkan dari Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebut dalam Pasal 1 butir 11 bahwa : " Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga "

Dengan demikian dapat diberikan penegasan bahwa pembahasan skripsi ini akan menguraikan hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak tanggungan, dengan mengkaitkannya kepada keberadaan hakjaminan yang dalam hal ini lebih dikhususkan kepada hak tanggungan

³ Remy Shjabeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas dan Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 1, 1997, Jakarta, hal. 7.

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hal. 456.

atas tanah pada lembaga perbankan.

B. Alasan Pemilihan Judul

Pada dasarnya latar belakang penelitian pada skripsi ini sebagai hal yang pokok tidak lain karena penulis merasa tertarik akan lembaga jaminan hak tanggungan tersebut sebagai suatu peraturan yang baru, yang secara langsung berakibat kepada nilai kredit yang diberikan serta memberikan lebih kepastian hukum kepada lembaga jaminan kredit.

Dari uraian di atas, maka penulis mempunyai alasan yang cukup kuat untuk memilih judul di atas yaitu :

1. Karena penulis mencari perbandingan perihal bagaimana keleluasaan pemberian kredit kepada masyarakat dengan dasar jaminan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dalam Undang-Undang tersebut terbuka kesempatan yang luas dalam hal pemberian jaminan kepada masyarakat luas untuk meminta pinjaman.
2. Dalam suatu proses untuk mendapatkan kredit maka kondisi yang sangat menjanjikan agar kredit yang dimohonkan tersebut dapat direalisasikan adalah perihal adanya jaminan, selain hal-hal lainnya yang mendukung seperti kelayakan usaha, dan lain sebagainya. Tanah sebagai objek jaminan menurut hak tanggungan memiliki karakteristik nilai yang berbeda apabila dihubungkan dengan keadaan dan lokasi tanah tersebut berada. Tanah juga akan bertambah nilainya apabila di atas tanah telah tertuang sebuah sertifikat yang membuktikan kepemilikan hak atas

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 1996.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- H. As. Malumoedin, *Etika Bisnis Perbankan*, Mulia Sari, Jakarta, 1994.
- Harry Waluya, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Hasanuddin Rachman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1991.
- Indra Darmawan, *Pengantar Uang dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Manullang, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989.
- _____, *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fiducia*, Alumni, Bandung, 1979.
- Mohammad Djolijan, *Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1990.
- Muhammad Jumbana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 1996.
- Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perhatian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

- R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991.
- Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- S. Mantayborbir, et.al, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Pustaka Bangsa, Medan, 2002.
- _____, *Pengurusan Piutang Macet Pada PUPN/BUPLN (Kajian Teori dan Praktik)*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2001.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1976.
- Sumarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004.
- Thomas Suyatno, et. al. *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.