

**FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM
KAITANNYA DENGAN PEROLEHAN
KREDIT DARI BANK**

(Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan)

SKRIPSI

*Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area*

DISUSUN

**O
L
E
H**

HUSMA LINDA

**NO. STB : 99 840 0041
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
2003**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/3/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)25/3/22

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

I. Nama : Husma Linda
No. Stb : 99 840 0041
Bidang : Keperdataan
Judul Skripsi : "FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN PEROLEHAN KREDIT DARI BANK"(Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan)

II. Dosen Pembimbing Skripsi :

1. Nama : Elvi Zahara Lubis, S.H, M.Hum
Jabatan : Pembimbing I
Tanggal Persetujuan : 04 Agustus 2003
Tanda Tangan :

2. Nama : Taupik Siregar, S.H, M.Hum
Jabatan : Pembimbing II
Tanggal Persetujuan : 09 Agustus 2003
Tanda Tangan :

III. Panitia Penguji Skripsi :

1. Ketua : Hj. Rahmaniar, S.H, M.Hum
2. Sekretaris : Sri Uswati, S.H
3. Penguji I : Elvi Zahara Lubis, S.H, M.Hum
4. Penguji II : Taupik Siregar, S.H, M.Hum

Disetujui Oleh :

Medan, Agustus 2003
Kepala Bidang Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum

(Abdul Muis, S.H, M.Hum)

DEKAN
Fakultas Hukum UMA
(Nafaruddin, S.H, M.Hum)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/3/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)25/3/22

ASTRAKSI
FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KAITANNYA DENGAN
PEROLEHAN KREDIT DARI BANK
(Study Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan)

Oleh : Husma Linda
Nim : 99.840.0041
Bidang Hukum Keperdataan

Surat keterangan pendaftaran tanah adalah merupakan salah satu hal yang sangat penting diperoleh didalam melakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah, dimana didalam keterangan tersebut telah diuraikan masalah yang berhubungan dengan tanah. Akan tetapi surat keterangan pendaftaran tanah ini tidak mempunyai fungsi yang sama dengan sertifikat, karena surat keterangan pendaftaran itu bukan merupakan pembuktian hak sebagaimana yang diperoleh dari sertifikat, melainkan hanya merupakan tanda bukti yang bahwa tanah tersebut benar-benar dilakukan pendaftaran.

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 13 P.P No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat satu-satunya alat pembuktian yang paling terkuat atas sebidang tanah, sehingga berdasarkan itu didalam memperoleh kredit dari bank, pada dasarnya pihak bank menginginkan agar jaminan atas pinjaman tersebut digunakan tanah yang sudah memperoleh sertifikat mengingat nilai tanah yang semakin lama semakin meningkat serta didalam hal pembuktiannya yang lebih terjamin.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yaitu study kepustakaan dan studi lapangan. Study kepustakaan penulis lakukan dengan mempelajari dan menelusuri bahan-bahan yang bersifat teoritis ilmiah. Study lapangan penulis lakukan dengan melakukan penelitian dan wawancara Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan.

Adapun yang menjadi permasalahan penulis adalah :

- a. Sejauhmanakah fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank ?
- b. Apakah akibat hukum apabila terjadi wanprestasi antara pemilik sertifikat hak atas tanah dengan pihak bank dalam perjanjian kredit tersebut ?

Jadi dalam hal ini penulis membuat tujuan penelitian yakni :

1. Untuk mengetahui sejauhmanakah fungsi sertifikat hak atas tanah didalam memperoleh jaminan dari bank.
2. Untuk mengetahui secara mendalam apakah yang menjadi akibat hukum apabila terjadi wanprestasi bagi pihak bank dan pemilik sertifikat hak atas tanah.

3. Untuk melengkapi tugas-tugas akhir perkuliahan dan memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Untuk menelaah dan menganalisa sampai sejauh mana fungsi sertifikat hak milik atas tanah dalam perolehan kredit dari bank, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat dan pembaca dalam hal hukum agraria.
5. Selain itu penulis ingin menyumbangkan sesuatu bagi pengembangan ilmu khususnya ilmu hukum perdata sebagai realisasi Tri Dharma Perguruan Tinggi, terutama bagi almamater Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan maka penulis dapat memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa sertifikat hak atas tanah mempunyai fungsi yang sangat banyak disamping sebagai salah satu bukti tanah yang terkuat (otentik) juga mempunyai fungsi /bukti untuk memperoleh kredit dari bank.
2. Untuk sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak kreditur (bank) dengan pihak debitur (pemilik sertifikat hak atas tanah) harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu :
 - a. Kesepakatan kedua belah pihak
 - b. Kecakapan
 - c. Hal-hal tertentu
 - d. Suatu sebab yang halal
3. Sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan kepada pihak bank untuk memperoleh kredit dari bank, akan tetapi pihak bank akan memberikan pinjaman kepada pemilik bank sesuai dengan harga tanah yang telah ada didalam sertifikat yang dipergunakan sebagai jaminan.
4. Adapun yang menjadi unsur-unsur wanprestasi dalam perjanjian kredit bank antara pihak kreditur dengan pihak debitur, yang pada umumnya dilakukan oleh debitur antara lain :
 - a. Debitur tidak dapat melakukan prestasi artinya tidak dapat melakukan kewajiban yang telah disanggupinya untuk membayar hutangnya yang berupa bunga kepada pihak bank.
 - b. Tidak dapat melaksanakan apa yang telah dijanjikan kepada pihak bank
 - c. Melaksanakan apa yang dijanjikan akan tetapi terlambat.
5. Apabila sudah terjadi wanprestasi oleh peminjam yaitu dalam hal ini adalah pemilik sertifikat hak atas tanah tersebut dan ia tidak akan mungkin lagi dapat melakukan kewajibannya maka tanah tersebut

adalah menjadi milik bank sebagaimana yang telah terdaftar didalam sertifikat tersebut.

Dengan memberikan gambaran yang telah di uraikan diatas maka penulis berharap agar kiranya pihak bank didalam memberikan kredit itu tidak mempersulit masyarakat sehingga masyarakat tidak enggan untuk melakukan peminjaman terhadap bank, serta dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, kiranya pejabat yang berwenang harus memang benar-benar mengadakan penelitian serta penyelidikan tentang keabsahan dan riwayat tanah, sehingga sertifikat sebagai alat bukti yang untuk atas sebidang tanah dan didalam hal pemberian kredit juga pihak bank tidak akan meragukannya.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah swt yang telah memberikan Rahmat dan Hidayahnya, maka penulis dapat menyusun skripsi yang sederhana ini sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian akhir dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Adapun yang menjadi judul Skripsi penulis adalah "***Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Perolehan Kredit Dari Bank***" (***Study Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan***).

Penulis menyadari sepenuhnya keterbatasan pengetahuan yang telah penulis miliki, demikian juga penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan didalamnya karena itulah dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan sumbangsih pemikiran serta yang bersifat membangun yang kiranya akan bermanfaat bagi diri penulis dimasa yang akan datang. Namun demikian dengan segala keterbatasan tersebut penulis sangat mengharapkan semoga skripsi ini sedikit banyaknya dapat memberikan manfaat yang khusus bagi penulis sendiri dan umumnya bagi para pembaca sekalian guna menambah pengetahuan dan kiat di dalam hukum perdata khususnya.

Atas selesainya penulisan skripsi ini, izinkanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih atas segala bantuan dan bimbingan yang penulis terima, yang penulis tujukan kepada :

1. Bapak Syafaruddin, SH.M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak H. Abdul Muis, SH.M.Hum Sebagai ketua jurusan bidang Hukum Keperdataan
3. Ibu Elvi Zahara Lubis, SH.M.Hum, sebagai pembimbing I penulis, yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis demi penulisan skripsi ini.
4. Bapak Taupik Siregar, SH.M.Hum sebagai pembimbing II penulis yang telah memberikan masukan dan saran sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Ibu Hj. Rahmaniar, SH.M.Hum selaku ketua seminar penulis dalam hal ini telah banyak memberikan masukan-masukan kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terarah.
6. Ibu Sri Uswati selaku sekretaris seminar skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan beberapa saran kepada penulis.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen serta seluruh staf karyawan dan civitas akademika Universitas Medan Area
8. Tempat penelitian penulis yang telah banyak memberikan kesempatan dan bimbingan serta kesedian untuk menerima penulis

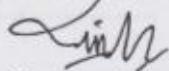
DAFTAR ISI

melakukan penelitian dan wawancara, dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Medan.

9. Kepada kedua Orang Tua penulis yang telah melahirkan dan membesarkan serta membimbing penulis menyelesaikan perkuliahan ini dan tidak lupa pula kepada saudara-saudara penulis bang Danil, kak Lena, kak Lisa, adik Dodi dan Budi yang dengan besar hati memberikan dukungan kepada penulis.
10. Rekan-rekan mahasiswa sepejuangan dan sealmamater, Akramah, Tina Tun, mama Amanda, Lidya, Petrok, Fatmawati, Riris, Iwan Lubis, Ricky, Daulay, Kane (Bonggali), Husin, Hotman yes, Susi, Opung dan tidak lupa kepada abangda Marwan Alamsyah Nst yang telah memberikan semangat dan men-support serta menemani penulis ketempat riset dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata atas semua bantuan yang penulis terima, dari semua pihak, agar kiranya mendapat Rihdo dari Allah swt dan mendapat balasan yang berlipat ganda dari yang Maha kuasa.

Amin yarobbal `alamin

Penulis

Husma Linda
99.840.0041

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAKSI	i
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	2
B. Alasan Pemilihan Judul.....	4
C. Permasalahan.....	5
D. Hypothesa.....	6
E. Tujuan Penulisan.....	6
F. Metode Penelitian.....	7
G. Sistimatika Penulisan.....	8
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT	
BANK.....	10
A. Pengertian Perjanjian Kredit Bank.....	10
B. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Kredit Bank.....	16
C. Objek Perjanjian Kredit.....	19
BAB III : TINJAUAN TERHADAP FUNGSI SERTIFIKAT HAK ATAS	
TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK.....	27
A. Pengertian Jaminan.....	27

	B. Jenis Jaminan.....	28
	C. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	36
BAB V	: KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH	
	SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK.....	46
	A. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perolehan	
	Kredit Dari Bank.....	46
	B. Akibat Wan Prestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	48
BAB VI	: PENUTUP.....	53
	A. Kesimpulan.....	53
	B. Saran-Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA.....		56
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....		

BAB I

PENDAHULUAN

Sesuai dengan perkembangan jaman pada dewasa ini yang selalu diimbangi dengan perkembangan penduduk dan teknologi yang semakin maju dan meningkat maka manusia berlomba-lomba dalam memenuhi kebutuhan hidupnya masing-masing. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut adakalanya terhadap orang yang mempunyai potensi-potensi akan berusaha dan berupaya didalam mencari kehidupan yang lebih baik.

Maka dalam hal ini manusia yang memiliki potensi tersebut akan mencoba untuk menjaminkan tanahnya yang telah memiliki sertifikat untuk dijadikan sebagai jaminan kepada bank dalam memperoleh kredit. Dalam memberikan kredit pihak bank tidak akan lepas dari alat-alat bukti yang autentik atas tanah yang memiliki sertifikat dijadikan sebagai jaminan kepada pihak bank.

Hal tersebut adalah sudah merupakan hal yang memang harus ada didalam menjamin pelunasan-pelunasan hutang debitur bilamana itu melakukan wanprestasi kepada pihak bank.

Dalam Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa " untuk menjamin kepatian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan ketentuan pemerintah".....).

Pendaftaran yang dimaksud diatas tidak lain dari pada sertifikat yang pada dewasa ini sedang digalakkan yang sebagai dasar peraturannya adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai salah satu undang-undang pelaksanaan dari UUPA.

Apabila memperoleh sertifikat hak atas tanah tersebut maka, itulah yang dijadikan sebagai alat bukti ataupun jaminan dalam memperoleh kredit dari bank ,karena apabila akan meminjam kepada pihak bank maka harus ada yang dijadikan sebagai jaminan. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998.

A. Pengertian Dan Penegasan Judul.

Sebelum penulis menguraikan lebih lanjut tentang materi dari skripsi ini, terlebih dahulu penulis memberikan uraian tentang pengertian dan penegasan dari judul skripsi yang penulis pilih, sehingga dengan uraian dan penjelasan ini akan lebih dimengerti tujuan dan isi dari skripsi ini nantinya.

Adapun judul skripsi penulis adalah : **"Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Perolehan Kredit Dari Bank" (Study Kasus : Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan)**

Untuk lebih jelas maka dibawah ini penulis uraikan pengertian judul ini secara kata demi kata sebagai berikut :

- Fungsi berarti jabatan (yang dilakukam), pekerjaan yang dilakukan¹.
- Sertifikat adalah surat tanda bukti hak, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah.
- Hak artinya kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh aturan UU), kewenangan.
- Atas artinya bagian/sisi (pihak, arah, kedudukan) yang lebih tinggi, sebagai lawan bawah.
- Tanah artinya bumi dalam arti : a. permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, b. keadaan bumi, c. permukaan bumi yang diberi batas, d. daratan².
- Dalam artinya jauh ke bawah (dari permukaan)jauh masuk ke tengah (dari tepi).
- Kaitannya artinya saling mengikat, bersangkutan yang satu dengan yang lain.
- Dengan artinya beserta, bersama-sama.
- Perolehan artinya suatu hasil yang didapat.
- Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.³
- Dari artinya kata perangkai untuk menyatakan asal atau kedatangan.

¹ W.J.S Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal : 283

² Ibid, hlm 1006

³ H.Budi Untung,S.H.M.M, Kredit Perbankan di Indonesia, penerbit Andi Yogyakarta, 2000, hal : 1

- Bank artinya badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Beranjak dari uraian pengertian kata-kata judul tersebut di atas, dimana penulis maksudkan yaitu untuk memberikan gambaran dengan jalan mempelajari lebih mendalam, menganalisisnya dan selanjutnya mengambil kesimpulan tentang fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti memiliki tanah dan telah mempunyai kekuatan hukum untuk dapat sebagai pertimbangan dalam perolehan kredit bank.

B. Alasan Pemilihan Judul

Di dalam peningkatan kesejahteraan serta pemberian publik service kepada masyarakat Indonesia khususnya di bidang dunia perbankan, pemerintah memberikan keringanan-keringanan/kesederhanaan birokrasi di dalam pemberian kredit kepada masyarakat dengan tujuan agar cita-cita bangsa Indonesia semakin dapat terwujud sebagaimana adanya. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka akan semakin mudah untuk mendapatkan kredit dari bank.

Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut untuk memperoleh kredit dari bank, penulis merasa tertarik untuk lebih mengetahui tentang tata

cara penerbitan sertifikat tersebut yang berfungsi untuk memperoleh kredit secara khusus dan untuk memperdalam pengetahuan penulis dibidang keagrariaan pada umumnya.

C. Permasalahan

Sehubungan dengan judul skripsi yang penulis bahas ini maka penulis akan mengemukakan beberapa permasalahan yang menurut penulis dapat mewakili berbagai permasalahan yang timbul dalam pembahasan judul ini nantinya, yang sekaligus akan merupakan pegangan bagi penulis dalam uraian selanjutnya.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Sejauhmanakah fungsi sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank ?
2. Apakah akibat hukum apabila terjadi wanprestasi antara pemilik sertifikat hak atas tanah dengan pihak bank dalam perjanjian kredit tersebut ?