

# **PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

*Dijjukan Untuk Memenuhi Syarat  
Meraih Gelar Sarjana Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Medan Area*

*oleh :*

**ERLINA**  
NPM : 99.840.0024

**DIDANG HUKUM PERDATA**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2003**

# UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

## LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI

### I. PENULIS :

**Nama** : ERLINA  
**NPM** : 99.840.0024  
**Bidang** : HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK PADA  
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

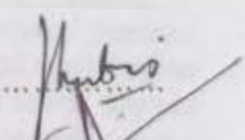
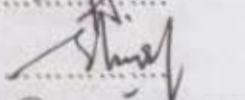
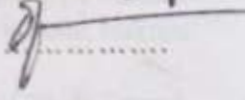
### II. PEMBIMBING SKRIPSI :

1. **Nama** : ELVI ZAHARA LUBIS, SH, M.Hum  
**Jabatan** : DOSEN PEMBIMBING I  
**Tanggal Persetujuan** : 30 Juli 2003  
**Tanda Tangan** : 

2. **Nama** : TAUFIK SIREGAR, SH, M.Hum  
**Jabatan** : DOSEN PEMBIMBING II  
**Tanggal Persetujuan** : 22 Juli 2003  
**Tanda Tangan** : 

### III. DOSEN PENGUJI :

1. **Ketua** : Hj. Rahwaniar, SE, M.Hum  
2. **Sekretaris** : H. Abdul Lawali Hasibuan, SH  
3. **Penguji I** : Elvi Zahara, SH, M.Hum  
4. **Penguji II** : Taufik Siregar, SH, M.Hum

  
.....  
  
.....  
  
.....



Diketahui Oleh  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Medan Area

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
(Syafaruddin, SH, M.Hum)

Ketua Bidang  
Hukum Keperdataan

(H. Abdul Muis, SH, MS)

## ABSTRAKSI

### PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Oleh :

ERLINA

NPM : 99 840 0024

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Dalam pelaksanaan pemberian kredit maka dibutuhkan suatu dasar yang kuat sehingga pihak kreditur merasa aman atas kredit yang diberikannya kepada pihak debitur, terutama dalam pengembalian kredit itu sendiri. Dari hal tersebut maka dibutuhkan pelaksanaan penerbitan hak tanggungan sebagai suatu jaminan kredit perbankan yang berdasarkan pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan seorang debitur baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya Pasal 1131 KUH Perdata itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitur itu.

Adapun permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan pada Kantor Pertanahan Kota Medan
2. Bagaimana keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh bank yang dilakukan di bawah tangan.

Setelah dilakukan penelitian baik dengan cara kepustakaan maupun dengan cara penelitian lapangan pada Kantor Pertanahan Kota Medan maka dapat diketahui :

1. Kekuatan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan pada Kantor Pertanahan Kota Medan adalah sebagai suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kegiatan pelaksanaan pemberian kredit kepada debitur dimana perbuatan-perbuatan di atas dilakukan untuk menjaga keselamatan bank sebagai pihak kreditur. Pelaksanaan pendaftaran dan peralihan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab yang lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
2. Keabsahan penjualan obyek hak tanggungan oleh bank yang dilakukan di bawah tangan pada dasarnya telah diatur secara jelas di dalam undang-undang hak tanggungan. Tetapi meskipun demikian untuk memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi pihak-pihak yang berkepentingan maka pencantuman perjanjian

yang menentukan penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan perlu dibuat dalam suatu perjanjian kredit yang dimuat dalam satu pasal akad kredit yang disepakati oleh debitur maupun kreditur.



## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada Junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa Nikmat Islam kepada kita semua.

Skripsi penulis ini berjudul "Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bank Pada Kantor Pertanahan Kota Medan ". Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area jurusan Hukum Keperdataan.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, ,
- Bapak H. Abdul Muis, SH. MS. selaku Ketua Jurusan Program Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
- Ibu Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I Penulis,

- Bapak Taufik Siregar, S.I, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak Kepala Pertanahan Kota Medan beserta staff dimana penelitian skripsi ini dilakukan.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari – hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis. Demikian juga bagi suami tercinta atas dorongannya kepada penulis, semoga kebersamaan ini tetap menyertai kita selamanya.

Demikian penulis hajikan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Juni 2003

**ERLINA**  
NPM : 99 840 0024

## DAFTAR ISI

halaman

ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	3
B. Alasan Pemilihan Judul .....	5
C. Pemasalahan .....	6
D. Hipotesa .....	7
E. Tujuan Penulisan .....	8
F. Metode Pengumpulan Data .....	8
G. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN .....	11
A. Pengertian Hak Tanggungan .....	11
B. Obyek Hak Tanggungan .....	16
C. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan Hak Tanggungan .....	20
BAB III. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN LEMBAGA JAMINAN KREDIT .....	30
A. Pengertian Kredit .....	30

B. Jenis-Jenis Kredit .....	32
C. Pengertian Lembaga Jaminan Kredit .....	38
D. Jenis-Jenis Lembaga Jaminan Kredit .....	39
<b>BAB IV. PERANAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN .....</b>	<b>45</b>
A. Kekuatan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Kantor Perumahan Kota Medan .....	45
B. Keabsahan Penjualan Obyek Tanggungan Oleh Bank Dengan Cara di Bawah Tangan .....	54
<b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



# BAB I

## PENDAHULUAN

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 pemilik hak atas tanah baik itu hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan untuk melakukan pendaftaran dan peasertifikatan hak yang dikuasainya atas sebidang tanah.

Pembangunan nasional dilaksanakan dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat bukan hanya untuk sesuatu golongan atau sebagian dari masyarakat dan harus benar-benar hasilnya dirasakan oleh seluruh rakyat sebagai perbaikan tingkat hidup, yang berkeadilan sosial, yang menjadi tujuan dan cita-cita kemerdekaan kita.

Pernyataan tersebut di atas penulis kemukakan karena sampai saat ini masih banyak rakyat Indonesia yang hidup serba kekurangan atau hidup di bawah garis kemiskinan . Hal ini sebenarnya sangat berlawanan sekali bila kita lihat keadaan geografis negeri kita yang subur serta keadaan alam kita yang serba cukup.

Untuk mengatasinya sudah sewajarnya jika pemerintah telah mengambil langkah-langkah guna memperbaiki atau meningkatkan taraf hidup sebagian rakyat Indonesia yang masih berada di bawah garis kemiskinan dengan berbagai

kebijaksanaan, khususnya memberikan fasilitas kredit, dengan syarat yang lunak.

Dari uraian di atas, maka penulis mempunyai alasan yang cukup kuat untuk memilih judul di atas, karena penulis mencari perbandingannya 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 permodalan.

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan seorang debitor baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya Pasal 1131 KUH Perdata itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor itu.

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 terdapat sebuah sertipikat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah itu sendiri. Sehingga apabila tanah tersebut dijadikan jaminan maka nilai

## DAFTAR PUSTAKA

1. Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.
2. As. Mahmoeidin, *Etika Bisnis Perbankan*, CV. Muliastari, Jakarta, 1994.
3. 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.
4. Harry Waluya, *Ekonomi Moneter, Uang dan Perbankan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
5. Hasanuddin Rachman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1991.
6. Indra Darmawan, *Pengantar Uang dan Perbankan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Karnisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, 1997.
7. M. Manullang, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
8. Mohammad Djohan, *Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia, Jakarta, 1990.
9. Mumir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
10. R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
11. \_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987.
12. Remy Shjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas dan Permasalahan Yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, Jakarta, 1997.

13. Sultan Remy Syhadini, *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan*, Seminar Nasional Oleh Fak. Hukum USU, tanggal 25 Juli 1996 di Hotel Darma Deli, Medan.
14. Tarunudjojo Nusa dan A. Kohar Koswara, *Pedoman Perkreditan*, PT. Bank Umum Servitia, Jakarta, 1996.
15. Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia, Jakarta, 1991.





# FAKULTAS HUKUM

Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate Telepon 7366878, 7366998, 7366781, 736-348  
FAX. 7360168, MEDAN - 20223

Surat : 923 / F.H.K.H. 2003  
Tempat :  
Hari : Pengambilan Data

Medan, 03 April 2003

Dipada : Yth. Kepala Badan Pertahanan Nasional Kodya Medan  
di  
Medan

Dengan Hormat,  
Dengan ini kami mohon kesediaan Saudara untuk memberikan izin dan  
kebersamaan kepada Mahasiswa kami.

Nama : Erlina  
NPM : 99.840.0024  
Program Studi : Hukum Keperdataan  
Kelas : Hukum

untuk melaksanakan Pengambilan Data pada Kantor Badan Pertahanan  
Nasional Kodya Medan.

Surat pernyataan seperti Mahasiswa yang berjudul "Penerbitan  
sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bank Pada  
Kantor Pertahanan Kota Medan"

Itu kami lakukan bahwa penelitian dimaksud adalah semata-mata untuk  
tujuan ilmiah dan penyusunan skripsi, ini merupakan salah satu syarat  
dari mahasiswa tersebut untuk memenuhi ujian Sarjana Lengkap pada  
Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Demikian surat ini kami sampaikan untuk memberikan kemudahan dalam pengambila-  
n data yang diperlukan dan surat Keterangan yang menyatakan bahwa  
mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data pada  
lembaga yang Saudara pimpin.

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya yang baik  
diucapkan terima kasih.

Do Kan

  
Gilvan M. H. H., SH, M. Hum

Tembusan :

- 1. Pembantu Rektor I
- 2. LPPM
- 3. ...

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

## KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Jalan Karya Jasa No. P. Mansyur Tel. 7862919 - 7875569 - 7875777

" SURAT - KETERANGAN "

Nomor : 000-295/06/PM/2003

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area  
No. : 0561/PM/KM/2003 tanggal 3 April 2003, tentang Pengambilan  
Data, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ERLINA  
No. Stambuk : 99.840.0024  
Program Studi : Hukum Keperdataan  
Fakultas : Hukum

Surat telah melaksanakan Pengambilan Data pada Kantor Pertanahan  
Kota Medan dengan judul "PENERBITAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN  
AGAI JAMINAN KREDIT BANK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN".

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk dapat  
digunakan seperlunya.

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KOTA MEDAN  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



Medan, 14-6-2023

Kepada Yth,  
Bapak Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Medan

Perihal : Permohonan Pembebanan Hak Tanggungan

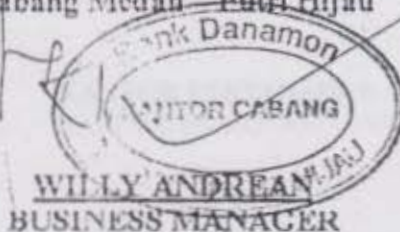
Dengan hormat:

Sehubungan dengan telah diundangkan dan berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dengan ini kami memohon bantuan kepada Bapak untuk melaksanakan Pembebanan Hak Tanggungan atas Debitur kami yang tersebut dibawah ini :

Nama Debitur	: SUKONO
Jamuan sertifikat	: Hak Guna Bangunan
Nomor	: 301
Kelurahan	: Glugur Barat II
Kecamatan	: Medan Timur
Kota	: Medan
Luas	: 46 M <sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi)
Terecat atas nama	: Perseroan Terbatas PT. ALNUSARAYA PRIMA berkedudukan di Jakarta
Nilai Hak Tanggungan Sebesar	: Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan bantuan Bapak terlebih dahulu kami ucapkan terima kasih.

PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk  
Cabang Medan - Putri Hijau

  
WILLY ANDREAN  
BUSINESS MANAGER