

SKRIPSI

JAMINAN KREDIT ATAS TANAH BELUM BERSERTIFIKAT
SEBELUM DAN SEJAK BERLAKUNYA UU NO 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN



BALGIS WAHYU FIRDAUS

NIM 09120045

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

FAKULTAS ILMU HUKUM

2014

SKRIPSI

JAMINAN KREDIT ATAS TANAH BELUM BERSERTIFIKAT
SEBELUM DAN SEJAK BERLAKUNYA UU NO 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN



BALGIS WAHYU FIRDAUS

NIM 09120045

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

FAKULTAS ILMU HUKUM

2014

Motto:

Kita mempunyai jalan untuk sukses, walaupun untuk mencapainya harus menghadapi cobaan dan tantangan. Sukses akan datang bila segala sesuatu dilandasi dengan tekad dan kemauan serta tawakkal. Amien.

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul skripsi : Jaminan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Sebelum dan Sejak Berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Balgis Wahyu Firdaus

NIM : 09120045

Telah diterima dan disetujui untuk dipertahankan pada ujian skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya tanggal 12-06-2014

Surabaya, 19-06-2014

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

YUSTISIA NURWAHYUNI,S.H,M.Kn

SUDARTO,S.H

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surabaya

M.HARI WAHYUDI,S.H,M.H

HALAMAN PENGESAHAN

Judul skripsi : Jaminan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Sebelum dan Sejak berlakunya UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Nama Mahasiswa : Balgis Wahyu Firdaus

Nim : 09120045

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya Tanggal 19-06-2014

Surabaya, 19-06-2014

Dewan penguji : MURIDAH ISNAWATI,S.H., M.H

Ketua :YUSTISIA NURWAHYUNI,S.H.,M.kn

Anggota :SUDARTO,S.H

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surabaya

M.HARI WAHYUDI,S.H., M.H

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama: Balgis Wahyu Firdaus

Nim : 09120045

Jurusan Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas: Hukum

Universitas : Muhammadiyah Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil tulisan saya sendiri bukan campur tangan orang lain dan saya akui sebagai hasil pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi saya ini hasil dari plagiat maka saya bersedia menerima sanksi atau perbuatan saya tersebut.

Surabaya, Desember 2014

Yang membuat pernyataan

Balgis Wahyu Firdaus

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan anugerahnya serta didorong oleh semangat dan cita-cita, dan atas doa restu semua pihak, maka pada akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: JAMINAN KREDIT ATAS TANAH BELUM BERSERTIFIKAT SEBELUM DAN SEJAK BERLAKUNYA UU NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.

Adapun skripsi ini saya susun dalam rangka memenuhi persyaratan dan melaksanakan tugas-tugas dalam rangka meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya. Saya menyadari bahwa skripsi ini belum dapat mencapai kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan pengarahan dari semua pihak akan sangat saya harapkan.

Pada kesempatan yang baik ini akan saya sampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya, Dr.dr.Sukadiono, M.M yang telah menerima saya untuk menimba ilmu di perguruan tinggi
2. Dekan Fakultas Hukum, Bapak M. Hari Wahyudi, S.H,M.H, Wakil Dekan I :Muridah Isnawati, S.H., M.H , dan semua dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama saya menjadi mahasiswa di perguruan tinggi ini.

3. Dosen Pembimbing Bapak Sudarto, S.H, dan Ibu Yustisia Nurwahyuni, S.H.,
M.Kn
4. Teman-teman yang sudah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhirnya besar harapan saya semoga skripsi ini bermanfaat bagi pihak yang memerlukannya.

Surabaya, 24 Juni 2014

PENULIS

BALGIS WAHYU FIRDAUS

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTARPERUNDANG-UNDANGAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. LATAR BELAKANG.....	1
2. Rumusan Masalah	3
3. Tujuan Penelitian.....	4
3.1 Tujuan secara umum yaitu:	4
3.2 Tujuan secara khusus antara lain:.....	4
4. Manfaat Penelitian.....	4
5. Metode Penelitian.....	5
5.1. Pendekatan Masalah:	5
5.2. Sumber Bahan Hukum:	5
5.2.1. Bahan Hukum Primer antara lain:	5
5.2.2. Bahan Hukum Sekunder antara lain:	5
5.2.3. Analisis Bahan Hukum.....	6
6. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	6

BAB II DASAR HUKUM BERLAKUNYA JAMINAN KREDIT ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT.....	9
1. Jenis-jenis Tanah Yang Belum Bersertifikat Dalam Praktek Perkreditan.....	9
1.1 Tanah Bekas Hak Barat.....	9
1.2 Tanah Bekas Hak Adat.....	18
1.2.1 Tanah Hak Yasan	19
1.2.2 Tanah Hak Gogolan.....	20
2. Bentuk Pengikatan Jaminan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Credietverband.....	22
3. Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat berdasarkan UUHT.....	23
BAB III: PERBEDAAN PROSEDUR PENGIKATAN JAMINAN KREDIT ATAS TANAH SEBELUM DAN SEJAK BERLAKUNYA UUHT.....	26
1. Obyek Jaminan Kredit Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUHT.....	26
2. Obyek Jaminan Kredit Atas Tanah Sejak Berlakunya UUHT.....	28
3. Pengikatan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Berdasarkan Credietverband	33
3.1 Perjanjian Pemberian Kredit/Akad Kredit	36
3.2 Surat Kuasa Memasang Hipotek/Credietverband	38
3.3 Akta Pembebanan Hipotek/Credietverband	38
3.4 Sertifikat Hipotek/Credietverband	39
4. Pengikatan Jaminan Atas Tanah Belum Terdaftar Sejak Berlakunya UUHT	42
BAB IV: PENUTUP	47
1. Kesimpulan.....	47
2. Saran.....	47
DAFTAR PUSTAKA	48

Daftar Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1958 Tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 63 Tahun 1958 Tentang “ penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 14 Tahun 1957 Tentang Penetapan Untuk Membebaskan Bank Indonesia..
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Tentang Pembebasan dan Pendaftaran Hipotek dan Credietverband

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- BPHN, 1977, *Seminar Tentang Hipotek dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, Bina Cipta, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, CV.Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, CV.Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta
- Kansil S.T, Christine C.S.T, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Parlindungan A.P, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, CV, Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan A.P, 1983, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni Bandung.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syamsudin Mochmadan, 2011, *Pembuktian Hak Lama*, Surabaya
- Syamsudin Mochmadan, 2011, *Sekilas Tentang Pendaftaran Tanah*, Surabaya