

**PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DALAM
PERJANJIAN KREDIT**

SKRIPSI

Oleh :

**NONA FATMA ANGELA
183311024**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DJUT NYAK DHEN
MEDAN
2022**



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN
MEDAN

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

1. PENULIS

Nama : NONA FATMA ANGELA
NPM : 183311024
Judul Skripsi : PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT

2. PANITIA PEMBIMBING SKRIPSI

Pembimbing : I

Nama : Elyani SH., M.Hum

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Pembimbing : II

Nama : Dahlia Kesuma Dewi SH, M.H.

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Diketahui/Disetujui Oleh
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN MEDAN

Elyani SH, M.Hum



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN
MEDAN

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

1. PENULIS

Nama : NONA FATMA ANGELA
NPM : 183311024
Judul Skripsi : PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT

2. PANITIA PEMBIMBING SKRIPSI

Pembimbing : I

Nama : Elyani SH., M.Hum.

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Pembimbing : II

Nama : Dahlia Kesuma Dewi SH, M.H.

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Diketahui/Disetujui Oleh
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN MEDAN

Elyani SH, M.Hum

ABSTRAK

PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Dalam hukum agraria dikatakan tanah yang dimiliki harus memiliki bukti hukum dalam bentuk sertifikat hak milik. Anggapan masyarakat khususnya yang berada di pedesaan bahwa tanah yang sudah mereka duduki secara turun temurun mulai dari nenek moyangnya tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Sebenarnya tanah-tanah yang mereka duduki tersebut harus disertai dengan bukti kepemilikan yang telah diakui oleh negara dan memiliki perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah dalam bentuk sertifikat tanah milik.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan dan mengetahui proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Metode penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan yang dihadapi oleh debitur terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan yang masih dibebani hak tanggungan yakni hambatan dalam proses balik nama ke ahli waris. Hambatan proses balik nama objek hak tanggungan ke atas nama ahli waris berupa ahli waris wajib melengkapi dokumen-dokumen terlebih dahulu, ketidakmampuan ahli waris untuk melanjutkan perjanjian kredit yang tadinya dilaksanakan oleh almarhum, ketidakmampuan ahli waris membiayai keperluan dalam proses balik nama dan karakter ahli waris yang tidak bersahabat. Proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan terlebih dahulu melalui proses Pembebanan Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh Bank selaku Kreditur kepada Debitur yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk Notariel Akta, pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Berdasarkan perjanjian kredit tersebut akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik sebagai agunannya berikut bangunan yang didirikan di atasnya.

Kata kunci : *peralihan hak milik, tanah, hak tanggungan, perjanjian kredit*

KATAN PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga dengan segala usaha dan doa penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit”** yang disusun sebagai syarat akademis dalam menyelesaikan studi Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan dengan baik tanpa dukungan, bimbingan dan bantuan serta doa dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini berlangsung. Pada kesempatan ini pula penulis dengan segala kerendahan hati tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Hj. Cut Sartini, selaku pemilik Yayasan Apipsu, Universitas Tjut Nyak Dhien, Medan.
2. Ibu Dr. apt. Vriezka Mierza, S. Farm., M.Si selaku Rektor Universitas Tjut Nyak Dhien, Medan.
3. Ibu Elyani, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan dan Pembimbing I.
4. Ibu Dahlia Kusuma Dewi , SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing II atas segala arahan dan bimbinganya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
5. Bapak Kahirun Na'im, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji.
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama perkuliahan.

7. Seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan yang telah membantu penulis dalam hal administrasi selama perkuliahan dan selama penyusunan skripsi.
6. Kedua Orang Tua Ayahanda dan Ibunda tercinta atas jerih payah dan doa serta dorongan moril maupun materi kepada penulis.
7. Seluruh teman-teman khususnya Stambuk 2018 yang telah membantu dan memberikan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu selama menyusun skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini. Semoga penulisan proposal skripsi ini bermanfaat untuk pengembangan dibidang ilmu, masyarakat luas dan terutama bagi penulis sendiri.

Akhir kata, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan karunia-Nya dan membalas segala amal budi serta kebaikan pihak-pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Medan, Agustus 2022

Penulis,

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
BERITA ACARA SIDANG	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Landasan Teoritis	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah.....	8
1. Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah.....	8
2. Pengalihan Hak atas Tanah Menurut KUHPerdata.....	8
3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Jalur Jual/Lelang	10
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan dan Perjanjian	11
1. Pengertian Hak Tanggungan	11
2. Pengertian Perjanjian	11
BAB III. METODE PENELITIAN	27
A. Lokasi Penelitian	27
B. Sifat Penelitian	27
C. Spesifikasi Penulisan dan Metode Penelitian.....	27
1. Spesifikasi Penulisan	27
2. Metode Penelitian	28

D. Metode Pengumpulan Data	29
1. Pengumpulan Data	29
2. Analisis Data	30
E. Sistematika Penulisan	30
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	32
A. Hambatan yang Dihadapi oleh Debitur Terkait dengan Peralihan Hak atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungun.....	32
B. Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	40
C. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan Akta Notaris	64
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	

