



**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG
DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK RAKYAT
INDONESIA (BRI) PADA MASA PANDEMI COVID-19
DI KABUPATEN JAYAPURA**

SKRIPSI

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi
Pada Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih*

Oleh :

IRIADI
NIM. 2020022014214

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDERAWASIH
JAYAPURA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi Ini Disetujui
Pada Tanggal 31 Mei 2024

Oleh

PEMBIMBING I



Dr. Karel V. H. Baransano, S.H., M.H
NIP. 19791220 220812 2 002

PEMBIMBING II



Margaretha G.M.M. Mamoribo, S.H., LL.M
NIP. 19830216 200812 2 002

Mengetahui:

Ketua Bagian Hukum Perdata



Daniel Tanati, S.H., M.H.
NIP. 19730429 200212 1 001

PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

Pada Tanggal, 31 Mei 2024

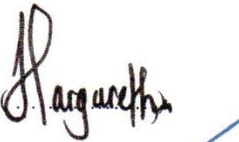
TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Karel V. B. Baransano. S.H., M.H
NIP. 19791220 200812 1 002



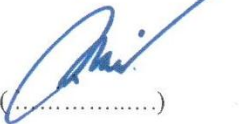
(.....)

Sekretaris : Margaretha G.M. I. Mamoribo. S.H., LL.M.
NIP. 19830216 200812 2 002



(.....)

Anggota : Daniel Tanati. S.H., M.H
NIP. 19730429 200212 1 001



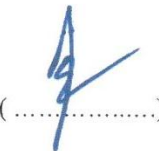
(.....)

Anggota : Dahlia Ketaren. S.H., M.H
NIP. 19780527 200112 2 003



(.....)

Anggota : James Yoseph Palenewen. S.H., M.H.
NIP. 19820420 200812 1 004



(.....)

ABSTRAK

Penelitian dengan judul **“PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) PADA MASA PANDEMI COVID-19 DI KABUPATEN JAYAPURA ”** Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui akibat hukum bagi bank sebagai pemegang Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Jayapura; dan upaya penyelesaian yang dilakukan oleh bank sebagai pemegang Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kabupaten Jayapura telah hapus.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif. Pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum skripsi ini menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan hukum yang digunakan adalah metode deduktif dengan cara pengambilan kesimpulan dan pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa akibat hukum bagi bank sebagai pemegang Hak Tanggungan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah apabila hak atas tanah telah hapus seluruhnya maka bank berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tunduk pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata. Selanjutnya, apabila hapusnya hak atas tanah hanya sebagian maka selama hasil penjualan hak atas tanah yang belum hapus masih mencukupi utang debitur, bank tetap berkedudukan sebagai kreditur preferen. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh bank sebagai pemegang pemberian kredit dengan Jaminan sertifikat hak atas tanah apabila terjadi kredit macet dan hak atas tanah yang berikan kredit dengan Jaminan sertifikat dengan Jaminan sertifikat hak atas tanah telah hapus adalah dengan mengadakan tindakan penyelamatan atau mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri.

Bank dalam menerima Jaminan berupa hak atas tanah, diharapkan selalu berdasarkan pada Prinsip Kehati-hatian. Bank diharapkan teliti dalam menaksir jumlah harta kekayaan debitur yang ada saat ini bahkan jumlah harta kekayaan yang akan ada di kemudian hari serta memperjanjikan janji untuk mengasuransikan obyek Jaminan sertifikat hak tanah. Bank juga sebaiknya mencantumkan suatu janji untuk menyelamatkan objek Jaminan sertifikat hak tanah dalam APHT dan meminta Jaminan tambahan lainnya,. baik berupa Jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai, maupun Hipotik.

Kata Kunci : Kedudukan Hukum Bank, Jaminan Sertifikat Hak Tanah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO : “Ubah Pikiranmu Maka Kau Dapat Merubah Duniamu Dan Selalu Bersyukur Dalam Hidup Mu.”

(Iriadi)

PERSEMBAHAN :

Karya Tulis ini Kupersembahkan Kepada :

1. Kedua Orang tua saya yang tercinta, Bapak Alm Jamaludin dan Ibu Kristina Demotekay yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis
2. Istri saya yang tercinta, Ratna Dwi Sari yang selalu mendampingi saya baik duka maupun suka
3. Anak-anakku yang sangat kusayangi ,Yunus F Fernando, Charolin .Alm.Habel Iriadi.Livin Cristin .Earline dan Putri Rahmadani yang selalu memberikan support bagi penulis tu menyelesaikan studi
4. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Berkat dan Rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Skripsi dengan judul **“Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Kredit Di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pada Masa Pandemi Covid-19 Di Kabupaten Jayapura”** ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

Penulis menyadari bahwa, di dalam penyusunan Skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan ataupun kesalahan-kesalahan di dalam penulisan. Hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun, sebagai penyempurnaan di dalam penyusunan Skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan bagi penulis dalam penyusunan Skripsi ini kepada:

1. Bapak Dr. Osgard Oswald O. Wambrau S.E. Agr. Selaku Rektor Universitas Cenderawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi .S. H., M.A Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih
3. Bapak Daniel Tanati S.H.,M.,H Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata yang telah memberikan kesempatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi Penulis
4. Bapak Dr. Karel Van Houten Baransano S.H., M.H., Selaku Pembimbing Pertama yang telah mengarahkan penulis hingga terselesainya skripsi ini.
5. Ibu Margaretha G. M. I. Mamoribo.S.H., LL.M. Selaku pembimbing kedua yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis sejak awal sampai terselesainya skripsi ini.
6. Bapak Ibu Dosen tim penguji yang telah menguji penulis dalam mempertahankan skripsi.

7. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih yang telah memberikan sumbangsih pemikiran, nasehat, perhatian dan pengertian dalam pengetahuan tentang ilmu Hukum.
8. Bapak Ibu Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, yang telah memberikan kemudahan dalam urusan akademik.
9. Bapak / Ibu Pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Sentani (KACAB) Bank Rakyat Indonesia Kabupaten Jayapura yang telah memberikan sumbangsih pemikiran kepada penulis.
10. Bapak/Ibu Kantor Notaris Herman S.H., M.kn yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk melaksanakan penelitian.
11. Sahabat-Sahabatku, yang telah membantu penulis dan memberikan dukungan, Motivasi dan Doa

Semoga amal baik dan perhatian yang diberikan akan mendapatkan Imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Jayapura, 31 Mei 2024

Penulis,

IRIADI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
PELAKSANAAN UJUAN	iii
ASBTRAK	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Tinjauan Pustaka	6
F. Metode Penelitian	13
BAB II KERANGKA TEORI	
A. Pengertian Bank	19
B. Perjanjian Kredit	32
C. Kredit	35
D. Hak Atas Tanah	42
E. Jaminan	45
F. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan	56

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Hapusnya Hak atas Tanah yang Dijaminkan	58
B. Upaya Penyelesaian yang Dilakukan oleh Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan Apabila Terjadi Kredit Macet dan Hak Atas Tanah yang Dijaminkan Telah Hapus.....	65

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83