

TESIS

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**



OLEH :

SUSAN ELSELINE WIDJAJA, S.H.

NIM. 031924253016

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh:

SUSAN ELSELINE WIDJAJA, S.H.

NIM. 031924253016

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 14 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:

Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

NIP. 196504191990021001

Dosen Pembimbing Kedua:

Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

NIP. 198401052014041003

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 14 Juli 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

NIP. 196808101992031002

Anggota : 1. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

NIP. 196504191990021001

2. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

NIP. 196402061990021001

3. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.

NIP. 198401052014041003

4. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.

NIP. 199009292022013101

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Susan Elseline Widjaja, S.H.
NIM : 031924253016

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 14 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



SUSAN ELSELINE WIDJAJA, S.H.

NIM. 031924253016

MOTTO

*“Life isn’t about how to survive the storm, it’s about learning how to dance
in the rain”*

ABSTRAK

Tesis ini berjudul, **“JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGKNGAN”**. Latar belakang masalah adalah bahwa banyaknya praktik dan minat masyarakat mengenai jual beli hak atas tanah yang masih dibekani hak tanggungan. Sebagai contoh di masyarakat terjadi jual beli hak atas tanah yang masih dibekani oleh Hak Tanggungan. A sebagai debitor berutang kepada Bank dan memberikan hak atas tanah miliknya sebagai jaminan. Untuk mengikat para pihak dan jaminan hak atas tanah tersebut maka ditandatangani Perjanjian Kredit dihadapan Notaris X dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah X. Seiring berjalannya waktu A sebagai pemilik hak atas tanah yang masih dibekani Hak Tanggungan ingin menjual kepada Y, dan bank sebagai kreditor dan pemegang Hak Tanggungan menyetujuinya. Sehingga diantara para pihak ditandatangani akta Perubahan Perjanjian Kredit dan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) dengan dasar Surat Persetujuan yang telah dikeluarkan oleh Bank. Praktik tersebut menimbulkan permasalahan tersendiri sehingga perlu dikaji mengenai jual beli hak atas tanah yang masih dibekani hak tanggungan. Tujuan penulis dalam tesis ini adalah untuk menganalisa penerapan asas spesialitas dan asas publisitas hak tanggungan dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibekani hak tanggungan dan hubungan hukum para pihak dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibekani hak tanggungan. Teknik yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu pendekatan melalui perundang – undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan melalui peraturan perundang – undangan dilakukan oleh penulis dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang – undangan yang berlaku berkaitan dengan permasalahan yang dianalisa. Pendekatan konseptual dilakukan dengan membahas konsep – konsep hukum yang ada berdasarkan peraturan perundang – undangan.

Kata kunci : hak atas tanah, hak tanggungan, jaminan, perbankan, kredit.

ABSTRACT

This thesis is entitled "SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS WHICH STILL ENCUMBERED BY MORTGAGE RIGHTS." The underlying problem in society is there are many practices and public interest regarding the sale and purchase of land rights which still encumbered with mortgage rights. For example, in the public there is a sale and purchase of land rights which still encumbered by Mortgage Rights. A as a debtor owes to the Bank and gives his land rights as collateral. To bind the parties and guarantee the land rights, a Credit Contract is signed before Notary X and the Mortgage Deed signed before the Land Deed Officer X. Over time A as the owner of land rights which still encumbered with Mortgage Rights wants to sell to Y, and the Bank as a creditor and the owner of Mortgage agrees. Finally the parties sign the Amendment of the Credit Contract and the Land Deed of Sale and Purchase is signed on the basis of the Approval Letter issued by the Bank. This practice raises its own problems, so it is necessary to analyze the sale and purchase of land rights which still encumbered with mortgage rights. The author's purpose in this thesis is to analyze the application of the principle of specialty and the principle of publicity of mortgage rights in the sale and purchase of land rights that are still encumbered with mortgage rights and the legal relationship of the parties in the sale and purchase of land rights that are still encumbered with mortgage rights. The technique used in writing this thesis is an approach through legislation and a conceptual approach. The approach through laws and regulations is carried out by the author by identifying and discussing applicable laws and regulations relating to the problems analyzed. The conceptual approach is carried out by discussing the existing legal concepts based on the laws and regulations.

Keywords : land right, mortgage rights, mortgage, banking, credit.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kasih sayang dan bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul, **“JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN.”** Tujuan penulisan tesis ini tidak lain adalah untuk memenuhi syarat menyelesaikan studi dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. terselesaikannya tesis ini tidak akan terjadi tanpa dukungan dan kasih sayang banyak pihak. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas cinta dan rahmatnya yang tiada akhir. Karena telah menyertai dan melindungi saya selama saya menempuh studi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya.
2. Rektor Universitas Airlangga, atas kesempatan yang diberikan kepada saya untuk mengenyam dan menuntut ilmu dan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Airlangga.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D. yang telah memberikan kesempatan dan memfasilitasi saya untuk belajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. yang telah memberikan nasihat dan semangat untuk dapat menyelesaikan studi dengan baik.

5. Dosen Pembimbing Utama Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. dan Dosen Pembimbing Kedua Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn. yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya dalam penulisan tesis ini sehingga dapat selesai dengan baik dan layak.
6. Dosen Penguji Tesis Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M., yang telah meluangkan waktunya ditengah – tengah waktu kesibukannya beliau – beliau telah bersedia meluangkan waktu, tenaga serta memberikan bimbingan dan nasehat sehingga karya tulis ini dapat saya selesaikan dengan baik.
7. Dosen Wali Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. yang telah membantu dan memberikan nasihat selama menempuh studi saya.
8. Para dosen di Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan pembekalan ilmu khususnya di bidang hukum yang sangat berguna dan bermanfaat bagi masa depan saya.
9. Seluruh staff dan karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah mebantu untuk memberikan sarana dan prasarana selama saya mengenyam pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
10. Teristimewa kepada kedua orang tua yang saya cintai papa Bambang Sugianto Widjaja dan mama Sanato Tesmiati atas doa, didikan, kasih sayang, dan dukungan dari sejak saya kecil sampai sekarang.

11. Kedua adik saya, Laurensia Nadya Widjaja, S.T., B.Sc. dan Reynardyno Geralldane Widjaja yang selalu mendukung, menyemangati, dan mendengarkan keluh kesah saya pada proses penulisan tesis ini.
12. Tante saya Almarhumah Ratna Dewi Widjaja, S.H. dahulu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Probolinggo yang meninggal pada tahun 2013. Beliau yang menjadi inspirasi terbesar saya untuk memilih program Magister Kenotariatan.
13. Nenek saya Almarhumah Lusia Agustina yang meninggal pada tahun 2009 dan Almarhumah Sumiasri yang meninggal tahun 2018. Beliau-beliau merupakan inspirasi – inspirasi saya untuk tetap berjuang selama proses penulisan tesis ini.
14. Ibu Evy Retno Budiarty, S.H., M.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surabaya I, tempat saya bekerja sejak bahkan sebelum dimulainya studi Magister Kenotariatan saya, atas dukungan dan inspirasinya.
15. Senior saya Allen Marlina Sulistya, S.H., M.Kn., Vito Teja Hadisubroto, S.H., M.Kn., Novry Brilianhodda, S.H., M.Kn., Danny Robertus Hidayat, S.H., M.Kn., Edward Daniel Karema, S.H., M.Kn., Helen Octavia Simbolon, S.H., M.Kn., dan Louis Alexander Kurniawan, S.H., M.Kn. atas bimbingannya dalam penulisan tesis ini.
16. Teman kerja penulis Shelvi Christine Anggraini, S.H., M.Kn., M.H., Cindy Marcelia Limoris, S.H., M.Kn., Alam Baktiar, S.H., M.Kn., Bryian Semiardi, S.H., M.Kn., dan Yohanes Kristian Pranata, S.H., M.Kn. atas masukannya dalam penulisan tesis ini.

17. Sahabat saya The Powerpuff Girls yaitu Felicia Octaveana Satriyanto, S.H. Lyta Berthalina Sihombing, S.H., M.Kn., dan Fernanda Natasari, B.B.A. atas dukungan dalam proses penulisan tesis ini.
18. Sahabat saya Catherine Djohansyah, S.Ars., Tiffany Octavia, S.PI., M.M., Vinsensia Josephine, S.Des. atas dukungan dalam proses penulisan tesis ini.
19. Seluruh teman - teman Kelas Malam Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah berproses bersama selama menempuh studi.
20. Semua pihak yang telah membantu saya baik selama saya menempuh studi di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya maupun selama penulisan tesis ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan bagi semua pihak yang membacanya serta dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi almamater saya tercinta Universitas Airlangga. Tuhan memberkati.

Surabaya, 14 Juli 2022

Penulis

SUSAN ELSELINE WIDJAJA, S.H.

NIM. 031924253016

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgelijk Wetboek

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang – Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Alur/Mekanisme *Upload* Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik bagi PPAT

Gambar 2. Alur/Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Gambar 3. Alur/Mekanisme *Upload* Hak Tanggungan Elektronik bagi Bank/Kreditor

Gambar 4. Surat Permohonan Peralihan Jual Beli oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan

Gambar 5. Sistem Hak Tanggungan Elektronik Yang Menolak Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebeani Hak Tanggungan

DAFTAR ISI

HALMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	10
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2. Manfaat Praktis.....	11
1.5. Metode Penelitian.....	11
1.5.1. Tipe Penelitian.....	11
1.5.2. Pendekatan Penelitian.....	11
1.5.3. Sumber Bahan Hukum.....	12
1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	15
1.5.5. Analisis Bahan Hukum.....	16
1.6. Pertanggungjawaban Sistematis.....	16
BAB II PEMENUHAN ASAS SPESIALITAS DAN ASAS PUBLISITAS.....	19
HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH.....	19
YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN.....	19
2.1. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan.....	19

2.1.1. Pembebanan Hak Tanggungan.....	26
2.1.2. Eksekusi Hak Tanggungan.....	37
2.2. Penerapan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas Dalam Pembebanan.....	
Hak Tanggungan.....	42
2.3. Pemenuhan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas Dalam Peralihan.....	
Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan.....	47
 BAB III HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM JUAL BELI	
HAK ATAS TANAH YANG MASIH DIBEBANI	
HAK TANGGUNGAN.....	57
3.1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	57
3.2. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani.....	
Hak Tanggungan.....	67
3.3. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	
Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan.....	71
 BAB IV PENUTUP.....	80
4.1. Kesimpulan.....	80
4.2. Saran.....	81

DAFTAR BACAAN