

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk ekonomi atau dengan kata lain yaitu *homo economicus* tidak pernah terlepas dari kegiatan bisnis dan selalu berusaha terus menerus demi pemenuhan kebutuhan hidup dan kesejahteraanya. Untuk memenuhi kebutuhannya sebagaimana tersebut diatas, manusia harus mempertimbangkan antara penghasilan dan pengeluaran.¹ Meningkatnya suatu kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan dana yang sebagian besar diperoleh dari kegiatan perkreditan.² Karena kegiatan berbisnis manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu pada prinsipnya dalam kehidupan seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi pinjam meminjam ataupun kredit, yang dilatarbelakangi untuk memenuhi suatu kebutuhan.³ Dimana dalam kegiatan tersebut manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, dimana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.⁴

Salah satu lembaga yang dapat meminjamkan dana dalam jumlah yang besar adalah lembaga perbankan. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, h. 57

² Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 2008, h. 4.

³ *Ibid.*, h. 2

⁴ Hermansyah, *Loc.cit.*,

Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) menentukan bahwa,

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari ketentuan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa bank berfungsi sebagai ‘*financial intermediary*’ dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.⁵

Risiko kreditor ketika menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada debitor, yaitu tidak kembalinya dana atau kredit yang telah disalurkan. Hal tersebut dapat memberikan dampak buruk terhadap tingkat kesehatan bank, sehingga perbankan dalam menjalankan fungsinya harus dilandasi dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana ketentuan Pasal 7 UU Perbankan. Dalam memberikan kredit kepada debitor, bank harus berlandaskan prinsip perkreditan yaitu prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C (*The Five C’s Of Credit Analysis*) yang terbagi menjadi *Character* (karakter), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (Modal), *Condition* (kondisi) dan *Collateral* (jaminan).⁶

Salah satu prinsip penting dari “*The 5C’s of Credit Analysis*” adalah *collateral* (jaminan). *Collateral* yang dimaksud merupakan kemampuan calon debitor untuk memberikan agunan serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.⁷ Tujuan prinsip *collateral* (jaminan) adalah untuk memperkecil

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 59.

⁶ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 21-26.

⁷ Iswi Hariani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, 2010, h. 34.

resiko dalam menyalurkan kredit dan sebagai bentuk antisipasi pihak kreditor, karena jika debitor tidak sanggup melunasi utang maka jaminan tersebut dapat dieksekusi guna melunasi utang debitor.

Perjanjian utang piutang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam atau pinjam pakai habis hal ini sebagaimana diatur dalam Buku ke 3 Bab ke XIII *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW). Pasal 1754 BW menentukan bahwa,

”pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian dimana salah satu pihak memberikan kepada pihak lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dengan keadaan yang sama pula.⁸

Ketentuan mengenai jaminan diatur dalam Pasal 1131 BW dan disebut jaminan umum, yaitu, ”Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perikatan perorangan debitor itu.” Jaminan bersifat umum berlaku terhadap setiap debitor maupun kreditor dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya dan menyatakan jika segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan

⁸ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h. 9.

datang di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.⁹ Jaminan khusus, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1820-1850 BW merupakan jaminan yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Sebagai objek yang memiliki nilai ekonomis yang selalu meningkat dari tahun ke tahun, hak atas tanah menjadi salah satu jaminan yang paling diminati oleh bank.

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menentukan bahwa hak jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan adalah hak tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).¹⁰ Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan pengertian tentang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu

⁹ Frieda Husni Hasbulah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan (Jilid III)*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2002, h. 9.

¹⁰ Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, h. 1.

yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pembahasan mengenai prinsip hak kebendaan sangat penting dalam hal ini karena prinsip merupakan dasar filosofis pembentukan aturan hukum. Sebagaimana diungkapkan oleh Y. Sogar Simamora, bahwa prinsip hukum mempunyai fungsi penting prinsip mempengaruhi sistem hukum positif serta menjelma dalam sistem yang dibentuk.¹¹ Lebih lanjut diungkapkan oleh Agus Yudha Hernoko, bahwa asas merupakan roh yang menjadi dasar pijakan suatu norma, maka asas mempunyai peranan penting dalam menganut sistem norma hukum.¹² Hak kebendaan adalah hak mutlak yang dilawankan dengan hak yang nisbi, keduanya adalah bagian dari hak perdata.¹³ Hak perdata dirinci menjadi dua, yaitu :¹⁴

Pertama, Hak mutlak atau hak absolut terdiri atas:

- a. Hak kepribadian, misalnya hak atas namanya, hidup, kemerdekaan;
 - b. Hak yang timbul dalam hukum keluarga, yaitu hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri, hubungan antara orang dan anak;
 - c. Hak mutlak atas suatu benda, ini yang disebut sebagai hak kebendaan.
- Kedua, Hak nisbi (hak *relative* atau hak *persoonlijk*), yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutangan yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara orang-orang tertentu saja.

Hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang merupakan hak mutlak atas sesuatu benda dapat dipertahankan terhadap siapapun juga serta mempunyai hak didahulukan (prinsip *droit de preference*) dan diutamakan (prioritas).¹⁵ Sehingga

¹¹ Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak, Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, Laksbang Media, Yogyakarta, 2009, h. 36.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan I, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, h. 21.

¹³ Trisadini Prasastinah Usanti, "Lahirnya Hak Kebendaan", *Perspektif*, Volume XVII, No. 1, Januari 2012.

¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, h. 24.

¹⁵ Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 1996, h. 46.

hak kebendaan itu adalah hak mutlak (hak absolut) dan yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dan melekat terhadap suatu benda tertentu.¹⁶

Moch. Isnaeni menguraikan mengenai jaminan kebendaan bahwa prinsip pokok yang menjadi pondasi dari lembaga jaminan yaitu :¹⁷

- a. Hak kebendaan bersifat mutlak ;
Hak ini dapat ditegakkan terhadap siapapun. Tidak terbatas pada para pihak yang terkait, namun juga pihak lain yang akan terkait dikemudian hari. Sehingga demi hukum, semua pihak harus menghormatinya.
- b. Hak kebendaan mempunyai *droit de suite* ;
Hak *droit de suite* atau *zaakgevolg* akan tetap mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada. Pemberian hak kebendaan ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang hak kebendaan. Berawal dari pemikiran bahwa jaminan tetap menjadi milik pemberi jaminan dan pemberi jaminan pada dasarnya selama penjaminan berlangsung tetap berwenang untuk mengambil tindakan pemilikan atas benda jaminan miliknya.
- c. Hak kebendaan mempunyai sifat preferensi ;
Sifat preferensi atau *droit de preference* diatur dalam Pasal 1133 BW yang menyatakan bahwa kreditor pemegang hak jaminan didahulukan dalam hal pelunasan pembayaran diantara para kreditor yang lain. Terkait dengan sifat *droit de preference* ini seluruh lembaga kebendaan sudah mengatur secara jelas ketentuan *droit de preference*.
- d. Mengandung asas prioritas ;
Prinsip ini memiliki arti bahwa hak kebendaan yang lahir terlebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian. Sehingga penentuan lahirnya hak kebendaan ini sangatlah penting, mengingat hak kebendaan yang ada lebih dahulu akan diutamakan dalam hal pembayarannya dibandingkan dengan hak kebendaan yang lahir kemudian.

Salah satu asas dalam hak tanggungan adalah asas spesialisitas yang mewajibkan spesifikasi objek hak atas tanah yang dibebani. Asas spesialisitas ini dianut dan disimpulkan dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e

¹⁶ J. Satrio, *Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, h. 5.

¹⁷ Moch. Isnaeni, *Loc.cit.*

UUHT.¹⁸ Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan yang merupakan pemilik objek jaminan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan ini hanya mungkin terpenuhi apabila objek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula spesifikasi tanah tersebut merupakan tanah yang mana. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa,

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.”

Sedangkan asas publisitas atau asas keterbukaan (*openbaarheid*), merupakan asas yang mewajibkan Hak Tanggungan harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga atau umum dengan tujuan untuk mengikat pihak ketiga. Pemberlakuan asas publisitas atau asas keterbukaan ini ada dalam ketentuan Pasal 13 UUHT yang mengatur bahwa, “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan mengakibatkan lahirnya Hak Tanggungan sehingga dan Hak Tanggungan dapat mengikat atau dapat ditegakkan kepada pihak ketiga.

¹⁸ Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Banking Indonesia, Jakarta, 1999, h. 42.

Pada dasarnya hak tanggungan memiliki sifat hak yang mengikuti bendanya ditangan siapa pun benda tersebut berada sebagaimana asas *droit de suite*. Sebagaimana ditentukan Pasal 7 UUHT bahwa, “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.” Penjelasan Pasal 7 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji. Sehingga hak atas tanah dapat dilakukan peralihan meskipun masih terpasang hak tanggungan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021) mengatur bahwa,

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sehingga dimungkinkan apabila dilakukan peralihan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, karena hak tanggungan tersebut tetap melekat pada hak atas tanah bukan melekat pada pemilik dari hak atas tanah tersebut.

Perkembangan ekonomi di masyarakat khususnya di bidang pertanahan mengakibatkan meningkatnya nilai ekonomi tanah sehingga mengakibatkan meningkatnya urgensi status hak atas tanah. Jelasnya status hak atas tanah akan memberikan jaminan kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanah yang bersangkutan. Hal ini mengakibatkan pembuktian hak tersebut menjadi semakin penting, karena pemegang alat bukti yang kuat atas status tanah akan menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut. Demikian pula bila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari mengenai tanah tersebut serta akan memudahkan dalam tata cara dan proses peralihan tanah tersebut. Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah.

Di masyarakat terjadi jual beli hak atas tanah yang masih dibebani oleh Hak Tanggungan. Sebagai contoh 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 (selanjutnya disebut APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) X. Seiring berjalannya waktu A sebagai pemilik hak atas tanah yang masih dibebani 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. Praktek tersebut menimbulkan permasalahan tersendiri sehingga perlu dikaji mengenai jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada latar belakang maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Penerapan asas spesialitas dan asas publisitas hak tanggungan dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.
2. Hubungan hukum para pihak dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.3. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan untuk diperoleh. Sehingga penulis dalam merumuskan tujuan penelitian, berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk menganalisis pemenuhan asas spesialitas dan asas publisitas hak tanggungan dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.
2. Untuk menganalisis Hubungan hukum para pihak dalam jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis melalui penelitian ini diharapkan dapat menjadi memberi kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pembaca yakni kaum akademisi, praktisi, peminat hukum, penegak hukum dan pemerhati hukum, dan mewujudkan pemahaman yang komprehensif mengenai jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yaitu penelitian yang bersifat normatif.¹⁹ Penelitian hukum (*legal research*) bertujuan menemukan kebenaran koherensi, yaitu kesesuaian antara aturan hukum dengan norma hukum, dan kesesuaian antara norma yang berupa perintah atau larangan dengan prinsip hukum, serta kesesuaian antara tindakan (*act*) seseorang dengan aturan hukum, norma hukum atau prinsip hukum.²⁰ Alasan penulis menggunakan metode ini, karena penulis ingin mengkaji jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.5.2. Pendekatan Penelitian

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 56

²⁰ *Ibid.*, h. 47.

Pendekatan penelitian merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian hukum ini metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²¹ Dalam hal ini penulis meneliti menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan terkait dengan isu hukum mengenai akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

Pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang digunakan untuk membangun suatu konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitian, yaitu dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Di samping itu, konsep hukum juga dapat ditemukan dalam putusan-putusan pengadilan.²² Untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum dalam penelitian ini yaitu jual beli hak atas tanah yang masih dibebani hak tanggungan.

1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Penulisan ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang selanjutnya diolah dan dikelompokkan berdasarkan kriteria yang cermat sesuai dengan perumusan masalah penelitian untuk dianalisis.

a. Sumber Bahan Hukum Primer

²¹ *Ibid.*, h. 133

²² *Ibid.*, h. 177-178.

Bahan-bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang sifatnya mengikat permasalahan yang hendak diteliti dalam tesis ini. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- a. *Burgelijk Wetboek*
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- f. Undang – Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- j. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- k. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- l. 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
- m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- n. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- o. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik
- p. 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
- q. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.²³ Data sekunder dapat berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum agraria dan hukum perdata.

1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yaitu bahan-bahan kepustakaan. Bahan hukum yang diperoleh diklasifikasikan berdasarkan pokok masalah dalam penelitian ini, kemudian dilakukan sistematisasi untuk mempermudah dalam pemahaman dan mempermudah dalam menganalisis kasus. Pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur serta pendapat

²³ Ronny Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, h. 12.

para ahli, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh akan diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan untuk menganalisis pokok-pokok permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini dan dilakukan sesuai kebutuhan. Langkah tersebut dapat digunakan sebagai bahan menganalisis pokok-pokok permasalahan. Tahapan berikutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan deskripsi yang bersifat kritis.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif kualitatif, yaitu dengan mengkaji dan menganalisis data berdasarkan aspek hukum dan tanpa menggunakan diagram-diagram atau data statistik.²⁴ Bahan hukum yang sudah diinventarisasi dan dikategorisasi berdasarkan rumusan masalah yang akan diteliti, selanjutnya dilakukan analisis terhadap bahan hukum dengan membandingkan antara doktrin, teori, dan prinsip hukum. Selanjutnya membuat argumentasi hukum, dan menarik kesimpulan dari setiap masalah yang dibahas. Melalui cara ini diharapkan permasalahan yang dibahas dalam penelitian “Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan”.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan disusun dalam empat bab, yakni Bab I berisi pendahuluan yang akan menguraikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematika.

²⁴ Ronny Hanitijo Sumitro, *Op.Cit.*, h. 98.

Bab II berisi pembahasan mengenai Rumusan Masalah I. Penulis akan melakukan analisis untuk menjawab rumusan masalah yang diangkat, yaitu Pemenuhan Asas Spesialitas Dan Asas Publisitas Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan. Bab ini akan dirinci dalam beberapa sub bab. Sub bab pertama akan membahas mengenai Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan. Sub bab pertama terdiri dari dua sub bab lagi yaitu Pembebanan Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan. Pada sub bab kedua akan membahas mengenai Penerapan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas Dalam Pembebanan Hak Tanggungan. Sub bab terakhir akan membahas mengenai Pemenuhan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan.

Bab III berisi pembahasan mengenai Rumusan Masalah II. Penulis akan melakukan analisa terhadap hukum untuk menjawab rumusan masalah selanjutnya, yaitu Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan. Bab ini akan dirinci dalam beberapa sub bab. Sub bab pertama akan membahas mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut UUPA. Sub bab kedua membahas tentang Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan. Sub bab terakhir akan membahas Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan.

Bab IV berisi Penutup yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan dalam tesis ini. Penutup ini dibagi menjadi dua sub bab yaitu kesimpulan dan saran. Sub bab kesimpulan merupakan jawaban dari pokok

permasalahan yang diangkat dan diteliti dalam penelitian ini. Sub bab saran merupakan masukan dan usulan terkait untuk solusi atas pokok permasalahan penelitian ini.

BAB II