

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**KEABSAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN
DARI JUAL BELI BELUM LUNAS**



OLEH:

Hizma Meidi Anugrawati, S.H.

NIM. 032024253020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**KEABSAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DARI
JUAL BELI BELUM LUNAS**

TESIS

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

OLEH:

Hizma Meidi Anugrawati, S.H.

NIM. 032024253020

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

2022

TESIS

KEABSAHAN OBJEK HAK.....

HIZMA MEIDI ANUGRAWATI

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 22 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama:



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

NIP. 198003202005012002

Dosen Pembimbing Kedua:



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

NIK. 199009292022013101

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 2-8-2022**

TIM PENGUJI TESIS :

Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

NIP. 196702261993032001

Anggota : 1. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.

NIP. 198401052014041003

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

NIP. 198003202005012002

3. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

NIP. 198909242015041001

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

NIK. 199009292022013101

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hizma Meidi Anugrawati, SH.

NIM : 032024253020

Dengan ini menyatakan bahwa:

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;

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;

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, 22 Juli 2022

Yang membuat pernyataan,



Hizma Meidi Anugrawati, S.H.

NIM. 032024253020

v

MOTTO

Sesungguhnya urusan-Nya apabila Dia menghendaki sesuatu Dia hanya berkata kepadanya, “Jadilah!” Maka jadilah sesuatu itu

QS 36:82

ABSTRAK

Jaminan Hak Tanggungan dilaksanakan dengan membebankan hak atas tanah milik debitor atau masyarakat yang mengadakan perjanjian pembiayaan atau kredit dengan bank. Objek jaminan tersebut yakni diantaranya hak milik atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya masih sering dijumpai persoalan masyarakat yang berkaitan dengan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan bilamana debitor cidera janji atau wanprestasi. Sebagaimana kasus yang terjadi pada bank konvensional ketika debitor menjaminkan objek jaminan Hak Tanggungan kepada kreditor berasal dari jual beli belum lunas, sehingga kreditor mendapatkan perlawanan dari pemilik hak atas tanah, dan sengketa yang terjadi pada bank syariah ketika debitor menjaminkan objek jaminan Hak Tanggungan yang diperolehnya melalui kuasa menjual dari pemilik hak atas tanah kemudian menjadikan objek tersebut sebagai jaminan di bank, namun sebelumnya debitor tersebut telah menjual kepada pihak lainnya dengan jual beli belum lunas sehingga dalam hal ini kreditor mendapatkan perlawanan dari pemilik hak atas tanah. Sehingga tesis ini akan membahas terkait apakah pembebanan objek Hak Tanggungan yang berasal dari jual beli belum lunas melahirkan hak kebendaan? dan Apakah bank berwenang mengeksekusi objek Hak Tanggungan bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah? Metode penelitian tesis ini *Statute approach, Case Approach, Conceptual approach*. Sehingga dalam penelitian ini dapat diketahui bahwa Penerimaan objek jaminan Hak Tanggungan yang berasal dari jual beli yang belum lunas dapat melahirkan hak kebendaan, karena pada saat pembebanan objek jaminan Hak Tanggungan kreditor sudah menerapkan prinsip kehati-hatian untuk memastikan pihak yang berhak atas objek jaminan tersebut, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat dan SKPT hak atas tanah tersebut. Hal tersebut bersesuaian dengan asas publisitas dalam hukum jaminan yang mengakibatkan bahwa jaminan Hak Tanggungan ini juga harus dihormati oleh pihak ketiga tidak hanya pada rekan sekontraknya saja, dan Bank berwenang mengeksekusi objek Hak Tanggungan bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah, hal tersebut dikarenakan bank ketika menerima objek jaminan Hak Tanggungan telah menerapkan prinsip kehati-hatian dan eksekusi jaminan Hak Tanggungan juga sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang akan dipergunakan untuk pelunasan utang debitor.

Kata Kunci: Jual Beli Hak Atas Tanah, Jaminan Hak Tanggungan, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Mortgage guarantees are carried out by imposing rights to land owned by the debtor or the public who enter into a financing or credit agreement with the Bank. The object of the guarantee is, among other things, land ownership rights. However, in its implementation, community problems are still often encountered related to the execution of the object of the Mortgage guarantee when the debtor is in breach of contract or default. The case in conventional banks is when the debtor guarantees the object of the Mortgage guarantee to the creditor from a sale and purchase that has not been paid off so that the creditor gets resistance from the owner of the land right. And disputes that occur in Islamic banks when the debtor guarantees the object of the Mortgage which he obtained through the power to sell from the owner of the land right then make the object as collateral in the Bank, but previously the debtor has sold it to another party with the sale and purchase not being paid off so that in this case the creditor gets resistance from the owner of the land right. So this thesis will discuss whether the imposition of Mortgage objects originating from buying and selling has not paid off, giving birth to material rights? and Is the Bank is authorized to execute the thing of Mortgage if there is resistance from the owner of the land right? The research method for this thesis is the Statute approach, Case Approach, and Conceptual approach. So that in this study, it can be seen that the acceptance of the object of guarantee of Mortgage that comes from buying and selling that has not been paid off can give birth to material rights because at the time of loading the object of guarantee of Mortgage the creditor has applied the precautionary principle to ensure the party entitled to the object of the guarantee, as stated in the certificate and SKPT of the land rights. This is in accordance with the principle of publicity in the law of deposits, which means that this guarantee of Mortgage must also be respected by third parties, not only by its contract partners. The Bank is authorized to execute the object of the Mortgage if there is resistance from the owner of the land right; this is because the Bank when receiving the object of the guarantee of the Mortgage, has applied the precautionary principle and the execution of the guarantee of the Mortgage as well as the implementation of the provisions of Article 6 UUHT, which will be used to pay off the debtor's debt.

Keywords: Sale and Purchase of Land Rights, Mortgage Guarantee, Execution of Mortgage Guarantee.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, sehingga penulisan tesis dengan judul **“KEABSAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DARI JUAL BELI BELUM LUNAS”** dapat terselesaikan dengan baik. Dalam menyelesaikan tesis ini banyak bantuan yang sifatnya memberikan dukungan moril maupun materiil dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini dengan rasa hormat, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., M.T., Ak., CMA selaku Rektor Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *civitas* akademika Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan kesempatan belajar dalam perkuliahan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan, juga selaku pembimbing utama dan penguji yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing sejak awal perencanaan penulisan tesis ini hingga hasil penulisan tesis ini diujikan.
4. Ibu Dr. Sarwirini, S.H., M.S. selaku Dosen Wali yang cukup banyak memberikan arahan dalam memproses mata kuliah dalam menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
5. Bapak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M. selaku pembimbing kedua serta penguji yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing sejak awal perencanaan penulisan tesis ini hingga hasil penulisan tesis ini diujikan.

6. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. selaku ketua penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
7. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn. selaku penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
8. Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku penguji dalam ujian tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
9. Abah dan Mama yang telah banyak memberikan dukungan, nasehat, dan doa tiada henti untuk menemani saya sampai dititik ini.
10. Mbik dila, Mas Wahyu, Mbik Amsiyah, Zaura, Fali, dan Shena beserta keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, semangat dan doa dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Bude Nury, Mbik Tanti, Mbik Neno, Mbik Lilik, Mbik Sekar, Mbik Mita, Mbik Tara, Pak Tantowi yang banyak memberikan dukungan, semangat dalam penyelesaian tesis ini.
12. Ajeng, Devi, Sarah, Sheilla, Angel, Areta, Mbik Dhika, Tika, Asti, Glad, dan teman-teman Magister Kenotariatan unair angkatan 2020, yang selalu memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.
13. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan tesis ini.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgerlijk Wetboek Staatsblaad Tahun 1847 Nomor 23

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Negara 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/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia
Tahun 2016 Nomor 270)

Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno
Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi
Pengadilan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan
Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai
Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /Pbi/2012 Tentang Penilaian Kualitas
Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012
Nomor 202 Dpnp)

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/Dsn-Mui/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang Rahn

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Pengadilan Negeri

Putusan Nomor 503/Pdt.G/2015/PN. JT.BRT

Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Bkt

Pengadilan Tinggi

Putusan Nomor 114/PDT/2017/PT PDG

Putusan Nomor 329/PDT/2017/PT.DKI

Kasasi

Putusan Nomor 1277/K/Pdt/2018

Putusan Nomor 1474 K/Pdt/2018

Peninjauan Kembali

Putusan Nomor 761 PK/Pdt/2011

Putusan Nomor 822 PK/Pdt/2019

Putusan Nomor 1035 PK/Pdt/2019

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Perjanjian Kredit dan Jaminan Hak Tanggungan Bank Konvensional

Gambar 2.2 Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Bank Konvensional

Gambar 2.3 Jual Beli dan Pembebanan Objek Hak Tanggungan Bank
Konvensional

Gambar 2.4 Fasilitas Pembiayaan Akad Al-Murabahah Nomor
150.008660/MRH/LX/ 2603 2014

Gambar 2.5 Jual Beli Hak Milik Atas Tanah dengan Berdasarkan Kuasa Menjual

Gambar 2.6 Jual Beli Objek Sengketa II

Gambar 3.1 Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Kasus Bank Konvensional

Gambar 3.2 Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Kasus Bank Syariah

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Putusan Kasus Bank Konvensional

Tabel 2.2 Putusan Kasus Bank Syariah

Tabel 2.3 Perbandingan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pada
Bank Syariah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
TIM PENGUJI TESIS :.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	v
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Manfaat Secara Teoritis	10
1.4.2 Manfaat Secara Praktis	11
1.5 Keaslian Penelitian	11
1.5.1 Penelitian 1	11
1.5.2 Penelitian 2	13

1.5.3 Penelitian 3	15
1.6 Metode Penelitian	17
1.6.1 Tipe Penelitian.....	17
1.6.2 Pendekatan Masalah	19
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	20
1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	23
1.6.5 Analisa Bahan Hukum	23
1.7 Sistematika Penulisan	24

BAB II KEWENANGAN BANK MENGEKSEKUSI ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN BILAMANA TERDAPAT PERLAWANAN DARI PEMILIK HAK ATAS TANAH

2.1 Peralihan Hak Atas Tanah.....	26
2.2 Perjanjian Kredit Dalam Bank Konvensional Dan Perjanjian Pembiayaan Dalam Bank Syariah	32
2.3 Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan	38
2.4 Pembebanan Objek Hak Tanggungan Pada Bank Konvensional Dan Bank Syariah Berasal Dari Jual Beli Belum Lunas	42

BAB III PEMBEBANAN OBJEK HAK TANGGUNGAN BERASAL DARI JUAL BELI BELUM LUNAS MELAHIRKAN HAK KEBENDAAN

3.1 Eksekusi Objek Hak Tanggungan	89
---	----

3.2	Kewenangan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Bank Konvensional Dan Bank Syariah Bilamana Mendapat Perlawanan Dari Pemilik Hak Atas Tanah.....	94
BAB IV PENUTUP		105
4.1	Kesimpulan.....	105
4.2	Saran	105
DAFTAR BACAAN		