

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES  
PERALIHAN KEPEMILIKAN  
(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)**



**Penulisan Hukum  
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Sebagian Persyaratan Guna  
Memperoleh Derajat Sarjana S1 dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh:  
ARIEF NORMAN SUDIBYO  
NIM. E 0012057**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2016**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Penulisan Hukum (Skripsi)**

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES  
PERALIHAN KEPEMILIKAN**

**(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)**

**Oleh:**

**ARIEF NORMAN SUDIBYO**

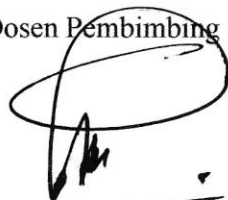
**NIM. E 0012057**

Disetujui dan dipertahankan Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, 8 Juni 2016

Dosen Pembimbing



**Harjono, S.H., M.H.**

NIP. 19610104 1986011001

**PENGESAHAN PENGUJI  
Penulisan Hukum (Skripsi)**

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES  
PERALIHAN KEPEMILIKAN  
(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)**

Oleh :  
ARIEF NORMAN SUDIBYO  
NIM. E0012057

Telah diterima dan dipertahankan di hadapan  
Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Pada Hari/Tanggal : Selasa, 26 Juli 2016

**DEWAN PENGUJI**

1. Nama : Dr. Soehartono, S.H., M.Hum.  
NIP : 19560425 1985031002  
Ketua
2. Nama : Syafrudin Yudowibowo, S.H., M.H.  
NIP : 19751130 2005011001  
Sekretaris
3. Nama : Harjono, S.H., M.H.  
NIP : 19610104 1986011001  
Anggota

(.....)  
(.....)  
(.....)



Mengetahui

Dekan,

Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum.

NIP. 1961108 1987021001

## PERNYATAAN

Nama : ARIEF NORMAN SUDIBYO

NIM : E0012057

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul : **PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES PERALIHAN KEPEMILIKAN (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)** adalah betul-betul karya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar sarjana yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, Juni 2016

Yang membuat pernyataan



Arief Norman Sudiby

E0012057

## ABSTRAK

**ARIEF NORMAN SUDIBYO. E0012057. 2016. PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES PERALIHAN KEPEMILIKAN (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt). Penulisan Hukum (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang sedang dalam proses peralihan kepemilikan dalam kasus pada putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjelaskan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan untuk menjawab rumusan masalah pertama dan pendekatan kasus untuk menjawab rumusan masalah yang kedua. Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis bahan hukum dengan logika deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang sedang dalam proses peralihan kepemilikan dalam kasus pada putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt tidak sesuai dengan UU No. 4/1996 jo PP 24/97 jo Permen 5/1996, karena Hak Milik atas tanah tersebut telah beralih dan tidak lagi berada pada pemberi Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah orang lain ini tidak dilaksanakan menggunakan SKMHT. Sesuai Pasal 8 UUHT Pemberi Hak Tanggungan tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Akibat hukum yang timbul terhadap status Hak Tanggungan, adalah gugur demi hukum, sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT. Terhadap debitur, hapusnya Hak Tanggungan tidak menghapus perjanjian utang piutang Perjanjian utang piutang tetap ada, debitur memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian utang piutang. Terhadap kreditur, kehilangan jaminan untuk pelunasan utang debitur dan terjadi perubahan kedudukan kreditur, dari kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren Terhadap PPAT yang telah membuat APHT tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya mengenai pemilik hak atas tanah SHM. Sesuai dengan Pasal 28 Perka BPN 1/2006 PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, SKMHT, Peralihan Hak atas Tanah**

## ABSTRACT

**ARIEF NORMAN SUDIBYO. E0012057. 2016. IMPOSITION IN BURDEN OF MORTGAGE TOWARD THE LAND WHICH IN TRANSFER OF OWNERSHIP PROCESS (Court Judgement Number 88/Pdt.G/2013/PN Pt). Thesis. Faculty of Law Sebelas Maret University.**

*This study aims to determine the suitability of the imposition in burden mortgage toward the land which in transfer of ownership process in the case of Court Judgement No. 88/Pdt.G/2013/PN Pt compare to the legislation in force to explain the legal consequences for the parties involved.*

*This research use normative methods with descriptive. This research use legislation approach to answer the first formulation of the problem, and case approach to answer the second formulation of the problem. The types and sources of legal materials used in this study include the primary and secondary legal material. Legal material collection through the study of documents. The analysis technique is used analysis technique of the sources of law in deductive logic.*

*Based on the research results, the imposition in burden mortgage toward the land which in transfer of ownership process in the case of Court Judgement No. 88/Pdt.G/2013/PN Pt doesn't accordance with UU No. 4/1996 jo PP 24/97 jo Permen 5/1996, as right of the land has transferred and no longer on mortgage giver. The burden of mortgage process to the people's land doesn't implement using SKMHT. Article 8 UUHT Mortgage Giver doesn't has the authority to take legal actions against the object of mortgage. Legal consequences arising on the status of mortgage, is void by law, in accordance with Article 18 paragraph (1) letter d UUHT. Against the debtor, abolishment of the mortgage doesn't remove Credit Agreement. To creditors, loss of guarantee for repayment of the debtor and the creditor position change, from preferred creditor turned into unsecured creditors. To PPAT who made APHT doesn't correspond to the real situation regarding the land owners SHM. In accordance with Article 28 Perka BPN 1/2006 PPAT dishonorably discharged from office by the Head of the Agency.*

**Keywords: Mortgage, SKMHT, Transfer of land ownership**

## MOTTO

- *Whatever you do will be insignificant, but it is very important that you do it. (Mahatma Gandhi)*
- *Science can help us to get over this craven fear in which mankind has lived for so many generations. Science can teach us, and I think our own hearts can teach us, no longer to look around for imaginary supports. (Betrand Russell)*
- Jika kamu bimbang dalam melangkah, jangan serahkan kemudi ke orang lain, karena kesempatan paling baik adalah berada di kursi kemudimu sendiri, Kamu hanya harus paham waktu yang tepat untuk memaksakan diri dan waktu untuk menerima dan memaknai.
- Suka duka kita bukanlah istimewa, karena setiap orang mengalaminya. (Willibrordus S. B. R.)

## **PERSEMBAHAN**

Penulis mempersembahkan karya ini kepada :

- Bapak
- Ibu
- Mbak



## KATA PENGANTAR

Puji syukur, penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Baik atas pertolongannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan penulisan hukum (skripsi) untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum. Penulisan skripsi berjudul **PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES PERALIHAN KEPEMILIKAN (Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)** ini bertujuan untuk mendapatkan jawaban kebenaran atas kebingungan masyarakat terhadap praktik pembebanan Hak Tanggungan. Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat menjadi bahan referensi atau bacaan masyarakat sehingga meningkatkan pengetahuan masyarakat di bidang hukum.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bimbingan, saran, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini, dengan rendah hati Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S. selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Prof. Dr. Supanto S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Dr. Soehartono, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Acara.
4. Harjono, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang telah meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya, pikiran dan tenaga yang dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Dr. Djoko Wahyu Winarno, S.H., M.S. selaku Pembimbing Akademik yang baik.
6. Segenap Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis menempuh studi.
7. Segenap Bapak dan Ibu Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dan juga Staf Perpustakaan.

8. Bapak, Slamet Yasmudi yang paling dekat di hati dan senantiasa menjaga pikiran penulis tetap hidup, Ibu Nurjanah yang memajukan penulis lewat peran antagonisnya. Semoga skripsi ini dapat menjadikan Bapak Ibu lega.
9. Erina Normasari, yang telah memberikan bimbingan dan dukungan.
10. Dewi Ayu Pambudi, teman sekaligus musuh yang saat ini baik dan semoga seterusnya. Terima kasih atas sumbangsuhnya.
11. Handai tolan (Asep, Aswin, Bintang, David, Fahimul, Faisal, Heri, Jihad, Kokoh, Lindri, Muslih, Rini, Satrio, Wisnu, Zaky) yang mau berlomba-lomba untuk saling merepotkan selama proses studi.
12. Keluarga laboratorium seni teater delik yang telah mengajarkan aneka macam ilmu.
13. Keluarga dan masyarakat Desa Liang Sola, Flores yang dengan berbagai cara banyak menginspirasi penulis.
14. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu disini yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini banyak memberikan manfaat dan dapat berguna untuk melengkapi pengetahuan khususnya pengetahuan hukum.

Surakarta, 17 Juni 2016

Penulis,

Arief Norman Sudibyو

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK.....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis Penelitian.....	7
2. Sifat Penelitian .....	8
3. Pendekatan Penelitian .....	8
4. Jenis dan Bahan Hukum Penelitian .....	9
5. Teknik Pengumpulan Data .....	11
6. Teknik Analisis Data .....	11
F. Sistematika Penulisan Hukum .....	11

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Kerangka Teori .....	13
1. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit .....	13
a. Pengertian Perjanjian Kredit .....	13
b. Bentuk Perjanjian Kredit.....	14
c. Unsur-unsur dalam Perjanjian Kredit .....	14
2. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	15
a. Definisi Hak Tanggungan .....	16
b. Asas-asas Hak Tanggungan .....	17
c. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan .....	18
d. Pembebanan Hak Tanggungan .....	19
3. Tinjauan tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	21
a. Pengertian Pemberian Kuasa .....	21
b. Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	21
c. Sifat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	22
4. Tinjauan Tentang Hak Milik.....	22
a. Pengertian Hak Milik .....	22
b. Subyek Hak Milik .....	22
c. Terjadinya Hak Milik.....	23
d. Hapusnya Hak Milik .....	24
5. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	24
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	24
b. Tugas Pokok dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	24
c. Sanksi Administrasi Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	25
6. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan Hakim Perdata ....	25
7. Tinjauan Tentang Putusan Hakim Perdata .....	26

a.	Pengertian Putusan .....	26
b.	Kekuatan Putusan .....	26
c.	Eksekusi Putusan Hakim Perdata.....	27
B.	Kerangka Pemikiran .....	29
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>		
A.	Hasil Penelitian .....	31
1.	Identifikasi Norma .....	31
a.	Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah .....	31
b.	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .....	42
c.	Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan .....	44
2.	Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt .....	47
a.	Nomor Perkara .....	47
b.	Identitas Para Pihak .....	47
c.	Duduk Perkara .....	47
d.	Jawaban Para Tergugat .....	54
e.	Proses Pemeriksaan Perkara Perdata .....	59
f.	Pertimbangan Hakim .....	62
g.	Amar Putusan Hakim .....	65
B.	Pembahasan .....	67
1.	Kesesuaian pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang sedang dalam proses peralihan kepemilikan dalam kasus pada putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala	

Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan .....	67
2. Akibat Hukum Apabila Obyek Hak Tanggungan dalam Proses Peralihan Kepemilikan .....	79
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	85
B. Saran .....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Alur Kerangka Pemikiran .....	29
Bagan 2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	73