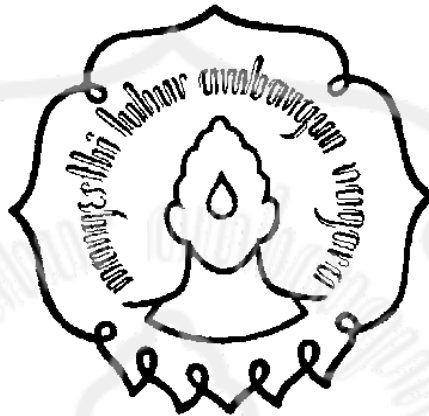


**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
TERHADAP TANAH YANG SEDANG DALAM PROSES
PERALIHAN KEPEMILIKAN
(Studi Putusan Nomor 88/Pdt.G/2013/PN Pt)**



**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

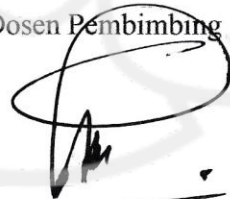
NIM. E 0012057

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

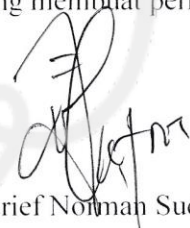
Nama : ARIEF NORMAN SUDIBYO

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 Sudibyo

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 kehadirat 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
 BAB I PENDAHULUAN	
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

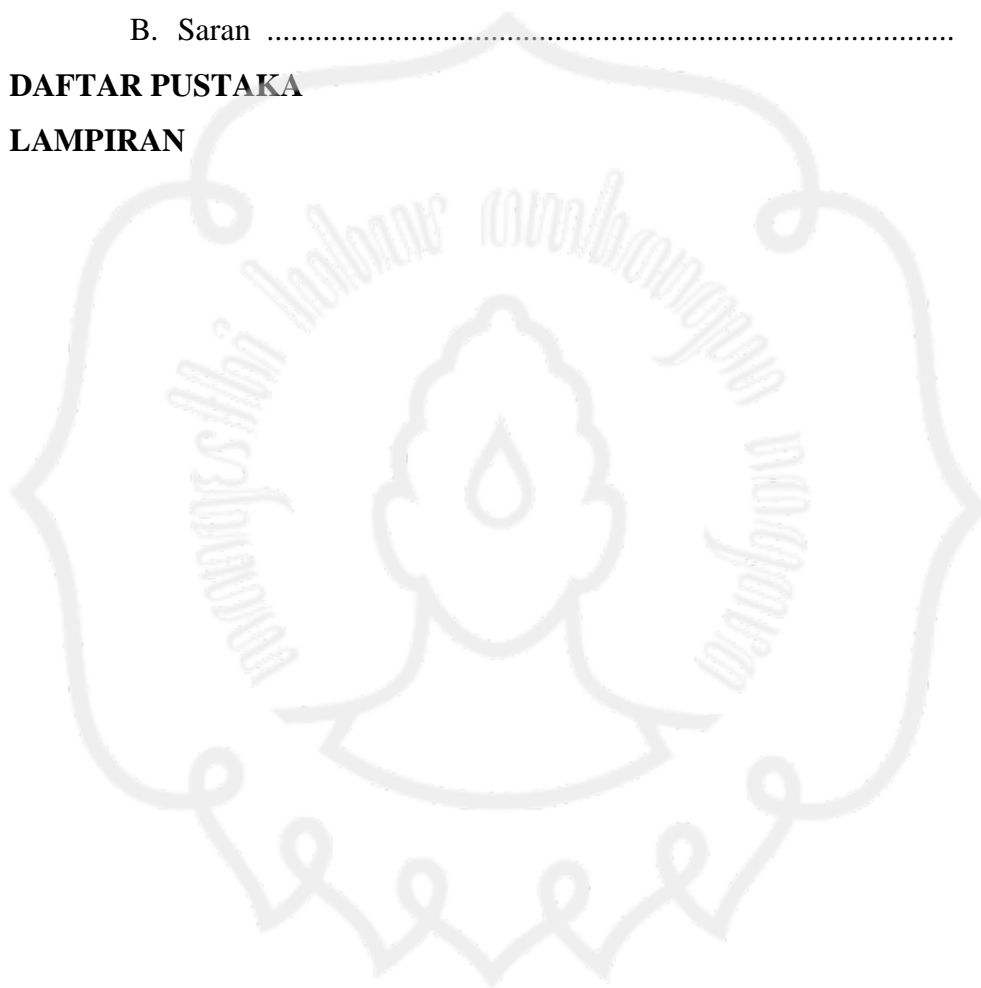
A. Kerangka Teori	13
1. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	13
a. Pengertian Perjanjian Kredit	13
b. Bentuk Perjanjian Kredit.....	14
c. Unsur-unsur dalam Perjanjian Kredit	14
2. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	15
a. Definisi Hak Tanggungan	16
b. Asas-asas Hak Tanggungan	17
c. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	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

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

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
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR BAGAN

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

