



**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)**

TESIS

**FIRMAN
1520922103**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
2018**



**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

FIRMAN

1520922103

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

2018

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan secara benar.

Nama : Firman
NRP : 1520922103
Tanggal : 10 Februari 2018

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 10 Februari 2018

Yang Menyatakan,



Firman

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Firman
NRP : 1520922103
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pengalihan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti ini Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 10 Februari 2018
Yang menyatakan,


Firman

PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :

Nama : Firman
NRP : 1520922103
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Judul Tesis : Pengalihan Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan Yang Dibeberani Hak Tanggungan (Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ketua Penguji

Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH., MH., APU
Penguji I / Pembimbing I

Dr. Dra. Hj. Laily Washjiaty, SH., M.Hum
Penguji / Pembimbing II



Ivdi Desi Yayi Tarma, SH., MH
Dekan

Dr. Erni Agustina, SH., Sp.N
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 10 Februari 2018

**PENGALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus : Kredit Bermasalah Pada Bank Perkreditan Rakyat)**

FIRMAN

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus : Kredit Bermasalah pada Bank Perkreditan Rakyat). Serta untuk mengetahui dan menjelaskan tentang perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini teori Validitas dan Efektivitas Hukum, teori perjanjian dan teori perlindungan, serta teori kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis yang bersifat normatif yang membahas mengenai pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibebankan dengan hak tanggungan. Hasil penelitian ini dirumuskan bahwa penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Jika benda yang dijadikan objek jaminan telah dijual oleh debitur kepada pihak lain, bank tetap dapat mengeksekusi objek jaminan tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan yakni "*Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada*". Cara penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh bank yakni dengan menempuh jalur non litigasi dengan cara konsultasi dan negosiasi kepada para pihak yang terkait. Perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, adalah pembeli tanah memiliki hak untuk mendapatkan seutuhnya kepemilikan tanah dengan diberikannya sertifikat. Penyelesaian sengketa yang timbul dari pembelian tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Jika benda yang dijadikan objek jaminan telah dijual oleh debitur kepada pihak lain, bank tetap dapat mengeksekusi objek jaminan tersebut, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 7 UU Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap kedudukan pihak pembeli tanah yang beritikad baik atas pembelian dengan pembayaran lunas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, adalah pembeli tanah memiliki hak untuk mendapatkan seutuhnya kepemilikan tanah dengan diberikannya sertifikat hak milik atas tanah, selain itu pihak pembeli tanah mempunyai hak tagih kepada debitur/pemilik tanah (sebagai kreditur konkuren) terhadap piutang pembayaran kredit debitur/pemilik tanah kepada bank, dan debitur/pemilik tanah secara hukum wajib membayar hutangnya sebagai bentuk tanggung jawab dari kelalaian yang telah dilakukan.

Kata kunci : Pembelian tanah yang dibebani hak tanggungan

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND AND BUILDING WITH RESPECTABLE RIGHTS

(Case Study: Non-performing Credit in Rural Banks)

FIRMAN

ABSTRACT

This research is conducted to know and explain about the settlement of disputes arising from the purchase of land that is being burdened by Mortgage Rights (Case Study: Non-performing Credit in Rural Banks). As well as to know and explain about the legal protection of the position of the buyer of land that is well-intentioned on the purchase with the payments of the land that has been burdened by the Mortgage Rights. The theory used in this research theory of Validity and Effectiveness of Law, theory of agreement and protection theory, and theory of legal certainty. The research method used is a normative juridical research that discusses the transfer of rights to land and buildings that are charged with the right of dependents. The results of this study formulated that the settlement of disputes arising from the purchase of land under burden of Dependent Rights is based on the provisions of Article 6 of the Law on Mortgage Rights. If the object that the collateral object has been sold by the debtor to another party, the bank can still execute the object of the guarantee, it is based on the provision of Article 7 of the Guidance Law that "the Depositary right keeps its object in the hands of whoever the object is". The way of dispute settlement pursued by the bank is by taking the path of non litigation by way of consultation and negotiation to the parties concerned. Legal protection for the position of the buyer of good-faith land on purchase with payments of the land that has been borne by the mortgage, is that the buyer of the land has the right to obtain the full ownership of the land by granting the certificate. Settlement of disputes arising from the purchase of land under burden of Dependent Rights is based on the provisions of Article 6 of the Mortgage Law. If the object that the collateral object has been sold by the debtor to another party, the bank can still execute the object of the guarantee, this is based on the provisions of Article 7 of the Guidance Law. Legal protection for the position of the buyer of the land of good faith in the purchase with the payment of the paid interest of the land, is that the buyer of the land has the right to obtain the full ownership of the land by granting the title of title to the land, besides the buyer of the land has the right to collect the debeitur / landowner (as a concurrent creditor) to the debtor / landowner's credit payment receivable to the bank, and the debtor / landowner is legally obliged to pay its debts as a form of liability of negligence.

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan anugerah yang diberikan kepada saya sehingga akhirnya, saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Namun pada kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada Pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Yth. Rektor UPN Veteran Jakarta, Prof. Dr. IR. Eddy Siradj, M.Sc, Eng.
2. Yth. Wakil Rektor I, Prof. Dr. Moeljadi, SE.,SU.,M.Sc
3. Yth. Wakil Rektor II, Dr. Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA
4. Yth. Wakil Rektor III, Dr. Ir. Halim Mahfud, M.Sc
5. Yth. Dekan Fakultas Hukum, Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH.,MH
6. Yth. Ketua Program Magister Hukum, Ibu Dr. Erni Agustina, SH.,Sp.N
7. Yth. Ibu Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, SH.,MH.,APU, selaku Pembimbing I
8. Yth. Ibu Dr. Dra. Hj. Laily Washliaty, SH.,M.Hum, selaku Pembimbing II.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan rasa terima kasih atas doa dan dukungan serta cinta kasih dari orang-orang yang kami cintai, Istri tercinta dan anak-anak.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa hasil karya ini memang belum sempurna dan membutuhkan banyak perbaikan, untuk itu kritik dan saran dari pembaca sangat diharapkan dalam rangka mengembangkan diri penulis.

Jakarta, 10 Februari 2018

Penulis,

Firman

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Masalah	1
I.2. Rumusan Masalah	6
I.3. Tujuan Penelitian	7
I.4. Manfaat Penelitian	7
I.5. Kerangka Teoritis	7
I.6. Kerangka Konseptual	15
I.7. Metode Penelitian	15
I.7. Sistematika Penulisan	15
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	17
II.1 Teori dan Konsep tentang Pengalihan Hak Atas Tanah	17
II.2 Teori dan Konsep tentang Hak Tanggungan	47
II.3 Tinjauan Tentang Perjanjian	63
II.4 Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit	68
BAB III : METODE PENELITIAN	73
III.1 Jenis Penelitian	73
III.2 Metode Pendekatan	75
III.3 Sumber Data	76
III.4 Teknik Pengumpulan Data	77
III.5 Teknik Analisa Data	77
BAB IV : PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KONSUMTIF DI BANK PINANG ARTHA TANGERANG	79
IV.1 Penyelesaian Sengketa yang Timbul Dari Pembelian Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan	79
IV.2 Tindakan Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Dialihkan Kepada Pihak Bank	84
IV.3 Analisa Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank	91
IV.4 Analisa Kedudukan Kreditur Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan	95

IV.5	Analisa Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan-----	100
IV.6	Analisa Pengalihan Hak Milik Tanah Melalui Penjualan Bawah Tangan Dengan Pembayaran Lunas Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Pada Bank Dalam Perjanjian Kredit-----	102
IV.7	Analisa Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Tanah Secara Luna Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan-----	109
BAB V	: PENUTUP-----	114
V.1	Kesimpulan -----	114
V.2	Saran -----	115

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP