



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR  
PERJANJIAN KREDIT JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**JENNIS KRISTINA**

**NPM.16200014**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA  
SURABAYA**

**2020**



**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR PERJANJIAN KREDIT JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**JENNIS KRISTINA**  
Npm. 16200014

**Dosen Pembimbing:**

**(Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.)**

**NIP: 0110256**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA**

**SURABAYA**

**2020**




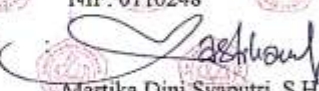



**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI (PPJB) SEBAGAI DASAR PERJANJIAN KREDIT JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN**

diajukan oleh:  
**JENNIS KRISTINA**  
NPM: 16200014



Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
dan dinyatakan Lulus pada Ujian Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Darma Cendika  
Pada tanggal: 10 Juni 2020

**TIM PENGUJI:**  
Ketua :   
Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.  
NIP: 0110248

Anggota I :   
Martika Dini Syaputri, S.H., M.H.  
NIP: 0020273

Anggota II :   
Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.  
NIP: 0110256

Mengesahkan:  
Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Darma Cendika  
Dekan,

  
  
**Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.**  
NIP. 0110248

III



## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus karena senantiasa memberikan berkat dan kasih karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan pengerjaan skripsi ini dan studi strata satu (S1) Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika ini. Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi strata satu (S1) Sarjana Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Penulisan dan penyusunan skripsi ini penulis lakukan dengan segala usaha, kerja keras, dukungan, serta doa yang selalu dinaikan kepada Tuhan Yesus sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan hasil yang terbaik versi penulis.

Penulisan skripsi ini tentunya penulis laksanakan dengan bantuan, semangat, serta peran banyak pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dian Ety Mayasari, S.H, M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika;
2. Bapak Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H. Selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum dan juga selaku Pembimbing skripsi penulis yang telah memberikan banyak pengarahan dan kecermaran dalam penyusunan skripsi ini;
3. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika yang telah memberikan pengajaran akademik serta memberikan pengalaman yang luar biasa selama penulis dalam masa studi;
4. Orang tua, kak novi, kak leo, karsten dan seluruh keluarga yang penulis kasihi yang telah memberikan doa dan dukungan penuh yang luar biasa kepada



- penulis secara materil maupun moril selama penulis dalam masa studi;
5. Keluarga besar Beasiswa Dominikan yang memberikan saya kesempatan untuk mendapatkan pengajaran dan pemberian motivasi;
  6. Teman-teman yang tergabung dalam GRUP BELAJAR selama masa skripsi yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu, yang telah berjuang bersama melewati setiap tantangan di perkuliahan dan pengerjaan skripsi ini;
  7. Teman-teman penulis di “KELUARGA GEMES 2016” Elsha, vero, gabby. ella, stefanus, Josephine, andre, figa, panji, jefri, melyn, dan lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Sangat memberikan warna selama studi dan pengerjaan skripsi ini;
  8. Teman-teman yang tergabung dalam BEM FH 2018-2019 dan LASA yang telah memberikan banyak pengetahuan dan pengalaman yang berguna untuk penulisan skripsi ini;
  9. Teman-teman penulis di luar perkuliahan terutama Gemba Omega S.psi dan Stefany Nungki yang telah memberikan dukungan dan semangat.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat serta sumbangsih ilmu bagi dunia pendidikan kedepannya, penulis juga terbuka untuk setiap saran yang membangun terkait adanya kekurangan pada skripsi ini.

Surabaya, 8 Juli 2020

Jennis Kristina

## DAFTAR ISI

COVER .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL DAN DAFTAR GAMBAR .....	ix
ABSTRAK .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian .....	4
1. Secara Teoritis .....	5
2. Secara Praktis .....	5
1.5. Tinjauan Pustaka .....	5
1.5.1. Penelitian Terdahulu .....	5
1.5.2. Landasan Teori .....	9
1.5.3. Asas-asas .....	13
1.6. Metode Penelitian .....	17
1.6.1. Jenis Penelitian .....	17
1.6.2. Pendekatan Penelitian .....	17



1.6.3. Jenis Bahan Hukum ..... 18

1.6.4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum ..... 19

1.6.5. Pertanggungjawaban Sistematis ..... 19

**BAB II PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DARI PENJUAL KEPADA PEMBELI KETIKA PEMINDAHAN HAK MELALUI JUAL BELI DILAKUKAN DENGAN PPJB**

2.1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Sepenuhnya Melalui Jual Beli Tanah pada Umumnya Sampai Beralih Hak Penjual Kepada Pembeli ..... 21

2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan PPJB ..... 24

    2.2.1. Macam-Macam PPJB ..... 24

    2.2.2. Analisa Kekuatan Hukum PPJB ..... 27

2.3. Peralihan Hak dalam Proses Jual Beli Tanah dengan Dasar PPJB . 44

2.4. Kesimpulan mengenai Peralihan Hak Atas Tanah dengan Menggunakan Dasar PPJB ..... 52

**BAB III PPJB HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN**

3.1. Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan ..... 57

    3.1.1. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok ..... 57

    3.1.2. Jaminan dalam Perjanjian Kredit ..... 59

3.2. Prinsip Pemberian Kredit ..... 61

3.3. PPJB Sebagai Dasar Jaminan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan ..... 68

    3.3.1. Alasan atau Pertimbangan Bank Menerima Suatu Jaminan atau

Agunan dengan Objek yang Berstatus PPJB .....	68
3.3.2. Kebijakan Bank Menerima Objek Jaminan atau Agunan yang Berstatus PPJB dan dikaitkan dengan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit serta dengan Ketentuan dalam UUHT .....	74
3.3.3. Kasus Terkait Sengketa Hak Atas Tanah yang Dijaminkan di Bank .....	77
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
4.1. Kesimpulan .....	83
4.2 Saran .....	85
DAFTAR BACAAN.....	86
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....	91





## DAFTAR TABEL DAN DAFTAR GAMBAR

Tabel 2.1. Perbedaan Klausula PPJB Lunas dan PPJB Tidak Lunas ..... 26

Gambar 3.1. Eksekusi dalam Hukum Perdata ..... 66



## ABSTRAKSI

Skripsi ini membahas tentang peralihan hak atas tanah kepada pembeli ketika jual beli dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah digunakan sebagai jaminan Perjanjian kredit. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif dengan cara memfokuskan untuk melakukan pengkajian mengenai aspek hukum yang bersifat teoritis yang saat ini berlaku dan diterapkan, Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif. Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya tidak ada yang salah, selama dilakukan dengan memperhatikan peraturan undang-undang, teori, dan asas terkait pembentukan suatu perjanjian. Namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pengikatan yang dibuat di bawah tangan atau dihadapan notaris dan proses tersebut belum menghasilkan peralihan hak atas tanah secara sempurna. Keberadaan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, pada dasarnya hanya digunakan ketika munculnya suatu masalah dan sebagai panduan hakim-hakim dalam menangani suatu permasalahan terkait, namun ketika tidak timbul suatu permasalahan pada dasarnya yang digunakan sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah adalah undang-undang terkait. Analisa terkait adanya perbedaan regulasi antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 untuk menentukan dasar hukum yang akan digunakan ketika adanya peralihan hak dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dianalisa dengan teori diskresi. Teori diskresi dalam penelitian ini memberikan jawaban bahwa keberadaan Surat Edaran Mahkamah Agung hakikatnya merupakan kekuasaan bebas (*Freis Ermessen*). Penelitian ini menyatakan bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung merupakan suatu aturan kebijakan yang dikeluarkan oleh lembaga pemerintahan untuk menyelesaikan suatu permasalahan dan adanya kekosongan norma. Namun apabila undang-undang telah mengatur hal yang serupa dan masih relevan untuk diterapkan, maka keberadaan Surat Edaran Mahkamah Agung dapat dikesampingkan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pengikatan antara para pihak yang peralihan haknya belum terjadi secara sempurna, ketika digunakan sebagai jaminan kredit maka dapat menjadi penyebab tidak terpenuhinya prinsip kehati-hatian. Kebijakan internal bank yang menyebutkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan sebagai jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan melalui proses pembuatan *Cover Note*. Hal ini dapat membawa bank dalam posisi yang dirugikan karena pembuatan *Cover Note* tidak menggantikan akta otentik apapun terkait proses jual beli seperti, akta jual beli atau sertifikat. Apabila terdapat debitor yang lalai atau tidak beritikad baik maka, *Cover Note* tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi suatu sertifikat. Keadaan tersebut menjadikan objek yang akan dijamin atau diikat dengan hak tanggungan masih bersifat menggantung, maka kedudukan bank sebagai kreditor sangat terancam sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki kedudukan istimewa ketika dalam proses kredit.

**Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Peralihan Hak, Jaminan Kredit**