



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA
ATAS TANAH PERUMAHAN “KPR” SECARA DI BAWAH TANGAN**

(Studi Kasus di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas)

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

DYVA SANTYA APRIANDRA

NIM 11000120140210

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA
ATAS TANAH PERUMAHAN "KPR" SECARA DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

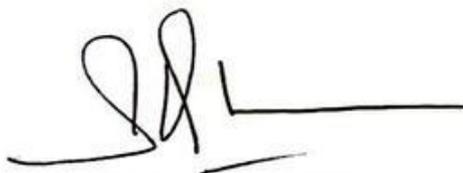
Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

DYVA SANTYA APRIANDRA
NIM 11000120140211

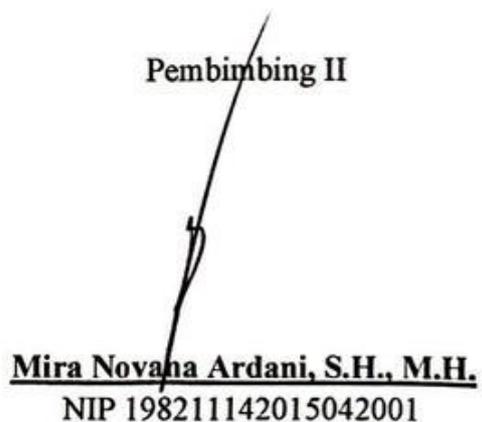
Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002

Pembimbing II



Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP 198211142015042001

HALAMAN PENGUJIAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA
ATAS TANAH PERUMAHAN "KPR" SECARA DI BAWAH TANGAN
(Studi Kasus di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

DYVA SANTYA APRIANDRA
NIM 11000120140211

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 20 Maret 2024

Dewan Penguji

Ketua



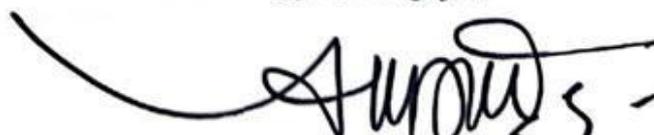
Nur Adhim, S.H., M.H.
NIP 196404201990031002

Anggota Penguji I



Mira Novana Ardani, S.H., M.H.
NIP 198211142015042001

Anggota Penguji II



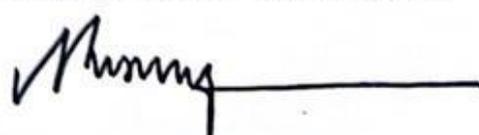
Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum.
NIP 196411181993032001

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Mengetahui,
Kepala Program Studi S-1 Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 28 Februari 2024



Dyva Santya Apriandra

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain”

(QS Al Insyirah ayat 6-7)

“Kegagalan hanya terjadi apabila kita menyerah”

(B.J. Habibie)

Tugas akhir ini saya persembahkan untuk kedua orang tua, adik, sahabat, dan semua pihak yang selalu mendukung saya, serta alamamater kebanggaan saya

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

KATA PENGANTAR

Segala puji Syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, rejeki dan petunjuk-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA ATAS TANAH PERUMAHAN “KPR” SECARA DI BAWAH TANGAN (Studi Kasus di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas)”**. Tugas akhir ini disusun dalam rangka melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum Universitas Diponegoro. Begitu banyak pihak yang membantu dalam penyelesaian penulisan hukum ini, sehingga pada kesempatan kali ini Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., C.N., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Muhyidin, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Nur Adhim, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing Penulis dengan baik dan penuh kesabaran, serta selalu

memberikan nasehat dan motivasi kepada Penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini sehingga Penulis dapat menyelesaikan dengan baik.

6. Mira Novana Ardani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing Penulis dengan baik dan penuh kesabaran, serta selalu memberikan nasehat dan motivasi kepada Penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini sehingga Penulis dapat menyelesaikan dengan baik.
7. Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang telah menguji dan membimbing Penulis serta memberikan saran, nasehat dan motivasi kepada Penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini.
8. Irene, Staf Bagian Kredit Bank BTN Kantor Cabang Tembalang yang telah bersedia menjadi narasumber dan memberikan ilmu serta pencerahan.
9. Keluarga Penulis, kedua orang tua, M. Nasihin dan Indah Roshanti, serta Adik Penulis, Tatyia Augusta, Kiara Maulidya, Chika Indah Septiani yang selalu mendoakan, memberi dukungan, kepercayaan dan kasih sayang.
10. Edo Gifariarta yang selalu sabar menghadapi Penulis, bersedia mendengarkan keluh kesah dan selalu memberi dukungan serta saran.
11. Hayyu Tyaranissa sahabat seperjuangan Penulis yang selalu kebersamaan Penulis sejak perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir ini.
12. Rekan-rekan Penulis Manda, Dhera, Calvin, Adzka, Toro, Jovan, Aurel, Zidna, Adristi, Harul, Sahitya, Risma, Aji, Berli, Thania, Ilham, Erlyn, Wahyu, Kak Annisa, Bang Ate dan Bang Bima yang telah memberikan dukungan serta kerja sama selama perkuliahan.

13. Seluruh kawan seperjuangan UKM Taekwondo Universitas Diponegoro, HIMAGRARIS FH Undip 2023, Bela Diri FH Undip 2022-2023, serta KKN TIM II Desa Kramat (Fathiya, Acel, Nayla, Nisrin, Sasa, Moja, Asep, Alam, Raple) yang telah memberikan pengalaman luar biasa selama di perkuliahan.

14. Pihak lain yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan selama penyusunan tugas akhir ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, terutama Universitas Diponegoro.

Semarang, 28 Februari 2024

Dyva Santya Apriandra

ABSTRAK

Tanah perumahan yang diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) dapat dialihkan kepemilikannya melalui alih debitor dengan melibatkan bank dan PPAT. Praktiknya di masyarakat sering terjadi jual beli rumah KPR secara dibawah tangan. Seperti yang terjadi di Desa Sikapat Kabupaten Banyumas. Tri Agung sebagai debitor KPR-BTN menjual rumah KPR kepada Sutarso dan oleh Sutarso dijual kembali kepada Santi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pembeli kedua atas tanah perumahan KPR secara di bawah tangan di Desa Sikapat Kecamatan Sumbang Kabupaten Banyumas.

Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris. Spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang diolah serta dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, akibat hukum bagi pembeli tanah perumahan KPR secara dibawah tangan adalah jual beli sah namun pembeli tidak dapat mengambil sertifikat di BTN karena yang tercatat di BTN adalah debitor sehingga pembeli tidak dapat melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum terhadap kepemilikan dapat diperoleh melalui upaya hukum non litigasi berupa pembeli dengan debitor membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan litigasi berupa pembeli mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banyumas.

Kata kunci: *perlindungan hukum, jual beli, KPR, dibawah tangan*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Kerangka Pemikiran.....	8
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan	16
H. Orisinalitas Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Jual Beli Tanah.....	22
1. Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	22
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	24
3. Jual Beli di Bawah Tangan.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	28
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	28
2. Oper Kredit Perumahan (KPR)	31
C. Hak Tanggungan	34
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	34
2. Sifat dan Ciri Hak Tanggungan.....	35
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	37

4. Beralihnya Hak Tanggungan.....	39
D. Tinjauan Mengenai Sengketa Atas Tanah.....	40
1. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	40
2. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	42
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)	43
4. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non Litigasi)	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Gambaran Umum Kasus yang Diteliti	49
B. Akibat Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Kedua Tanah Perumahan KPR Secara Dibawah Tangan	54
C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pembeli Kedua Atas Tanah Perumahan KPR Secara Dibawah Tangan Terhadap Status Kepemilikan Tanah dan Bangunan	65
BAB IV PENUTUP	75
A. Simpulan	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN.....	