

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT
TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

SKRIPSI



OLEH :

YUSTIKA KHOIRUN NISA'
NBI : 1312100242

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT
TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK
TANGGUNGAN**

SKRIPSI



Oleh:

YUSTIKA KHOIRUN NISA'

NBI : 1312100242

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT
TANAH YANG MASIH DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

SKRIPSI



Oleh:

YUSTIKA KHOIRUN NISA'

NBI : 1312100242

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2025

HALAMAN PENGESAHAN

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG
MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

YUSTIKA KHOIRUN NISA'

NBI : 1312100242

2025/6 Dosen Pembimbing:

H.R. Adianto Mardijono, SH., M.Si.

NPP : 20310930349

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2025

ii

ii

**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG
MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN**

Oleh :

YUSTIKA KHOIRUN NISA'

NBI : 1312100242

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus
Skripsi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 26 Juni 2025
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No : 526/ST/K/V/2025
Tanggal 24 Juni 2025**

TIM PENGUJI:

Ketua : Dipo Wahyoeono H., S.H., M.H

NPP : 20310880149

Sekretaris : H.R Adianto Mardijono, SH., M.Si.

NPP : 20310930349

Anggota : Sultoni Fikri, S.IP., S.H.,M.H

NPP : 20310210849

Mengetahui :

Fakultas hukum universitas 17 agustus 1945

Dekan,


Prof. Dr. Slamet Suhartono. S.H., M.h
NPP : 20310860065

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yustika Khoirun Nisa'

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Dinamika Hukum dan Masyarakat

“PERTANGGUNGJAWABAN ORANG YANG MELAKUKAN PENJUALAN SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN”

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 06 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Yustika Khoirun Nisa'

SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI GANDA

Saya yang tangan di bawah ini:

Nama : Yustika Khoirun Nisa'

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Dinamika Hukum dan Masyarakat

"PERTANGGUNGJAWABAN ORANG YANG MELAKUKAN PENJUALAN SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN"

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 06 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Yustika Khoirun Nisa'

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yustika Khoirun Nisa'
NIM : 1312100242
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat, yang berjudul: **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN”** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “Duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam Naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan Daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam Naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun,

Surabaya, 06 Juni 2024
Yang membuat pernyataan,



Yustika Khoirun Nisa'
NIM. 1312100242



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yustika Khoirun Nisa'
NIM : 1312100242
Program studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat, yang berjudul: "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN" adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan "Duplikasi" dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam Naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan Daftar Pustaka.

Apabila ternyata di dalam Naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur Plagiasi, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 06 juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Yustika Khoirun Nisa'

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, taufiq serta hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tersusun dengan baik yang berjudul **“PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN”**.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan guna melengkapi tugas-tugas dan penyaratan menempuh ujian skripsi sebagai tahap akhir guna memperoleh gelar sarjana hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa karya tulis yang berupa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis, sehingga dalam pembahasan skripsi ini tidak sedikit bantuan, petunjuk, arahan maupun saran dari berbagai pihak. Kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H. Selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Ibu Dr. Rosalinda Elsina Latumahina, S.H., M.Kn., Selaku Dosen Wali yang telah mengarahkan, membantu, serta mendampingi saya selama perkuliahan.
5. Bapak H.R. Adianto Mardijono, SH., M.Si. selaku Dosen Pembimbing saya selama pengerjaan skripsi yang senantiasa mengarahkan, mendampingi serta membantu saya dengan penuh sabar dan kasih sayang, terimakasih sebesar-besarnya dan mohon maaf atas segala kesalahan yang sering penulis lakukan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 17 Agustus 1945 Surabaya yang sudah mengajar dengan penuh semangat untuk memberikan ilmu kepada saya selama perkuliahan.
7. Ayah saya yaitu Drs. H. Mahzumi M.H dan Ibu saya Hj. Iswati, penulis menyadari bahwa tiada kata yang mampu sepenuhnya menggambarkan rasa Syukur ini. Namun, dengan penuh cinta dan ketulusan, izinkan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kalian. Terima kasih atas ketulusan doanya, dukungan baik secara moril maupun material dan cinta yang tiada henti-hentinya kepada penulis.

Terima kasih sudah menjadi motivasi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Kakak-kakak saya dan adik kecil saya yang paling terakhir yang memberikan semangat dan memberikan dukungan penuh sehingga penulis masih mempunyai alasan tetap kuat selama pertama perkuliahan hingga selesai perkuliahan ini.
9. Teman hidup saya yang tidak kalah penting kehadirannya yaitu Hafid Miftachul Ulum. Terima kasih telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis Menyusun skripsi. Berkontribusi baik tenaga, waktu, menemani mendukung, serta menghibur penulis dalam kesedihan, mendengarkan keluh kesah dan meyakinkan penulis untuk pantang menyerah hingga skripsi ini terselesaikan. Terimakasih karna di tengah segala kesibukan tetap hadir untuk penulis sebagai penguat, penyemangat dan sekaligus teman yang telah mendengarkan segala keluh kesah penulis selama menjalankan skripsi ini. Dukunganmu berarti lebih dari yang bisa saya ucapkan dengan kata-kata. Semoga Allah selalu memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
10. Yang teramat penulis sayangi yaitu Anggini Milania Aranta. Terimakasih sudah menemani dan bersedia selalu direpotkan oleh penulis, dan tidak pernah merasa keberatan menjadi teman pembimbing penulis.
11. Sahabat-sahabat penulis yaitu Riva, Oliv, Jeje dan Bella yang sudah menjadi pendengar yang baik atas cerita suka dan duka serta selalu memberikan dukungan kepada penulis. Terima kasih banyak selalu menghibur penulis dengan tingkah lucu dan manisnya.
12. Termasuk sahabat tersayang penulis sejak MTSN yang menemani dan tetap Bersama dimasa perkuliahan ini, Adelia Eka Putri, S.M., terimakasih banyak sudah memberikan banyak memori indah saat masa perkuliahan ini, dan selalu memberikan dukungan semangat kepada penulis.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.
14. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Terima kasih banyak atas kerja kerasnya dalam menyelesaikan skripsi ini hingga tuntas. Terima kasih atas bahu yang masih bertahan hingga saat ini. Terima kasih sudah tete berjalan dijalan Allah ditengah kepahitan yang menekan untuk penulis agar menyerah.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Oleh karena itu, segala kritik, saran, serta masukan yang dapat membangun akan sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga dapat bermanfaat bagi mereka yang membaca skripsi ini, akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak.

Surabaya, 06 Juni 2025

Yang membuat pernyataan

Yustika Khoirun Nisa'

NIM. 1312100242

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	iv
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI GANDA.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI GANDA KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Metode Penelitian	4
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika	6
BAB II.....	7
TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Umum Sertipikat Tanah	7
2.2 Perjanjian.....	10
2.3 Macam-Macam Jaminan Kebendaan	14
2.4 Dasar-Dasar Hukum Penjualan Tanah	32
2.5 Asas-Asas Jual Beli Tanah	36
2.6 Pertanggungjawaban Hukum.....	42
1.7 Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penjualan Tanah	46
BAB III.....	49

PEMBAHASAN.....	49
3.1 Pertanggungjawaban Orang yang Melakukan Penjualan Sertipikat Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan	49
a. Penipuan Pokok	54
b. Penipuan Ringan.....	54
c. Penipuan dalam Jual Beli	55
3.2 Upaya Hukum Bagi Pembeli Yang Melakukan Pembelian Tanah Masih Dibebani Hak Tanggungan.	56
BAB IV	69
PENUTUP	69
4.1 Kesimpulan.....	69
4.2 Saran.....	70
DAFTAR BACAAN	73

ABSTRAK

Permasalahan hukum dalam praktik jual beli tanah di Indonesia semakin kompleks, salah satunya terkait dengan penjualan tanah yang masih dibebani hak tanggungan tanpa sepengetahuan atau persetujuan kreditur. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban hukum terhadap pelaku yang melakukan penjualan tanah dengan status masih terikat hak tanggungan, serta bentuk upaya hukum bagi pembeli yang telah melakukan transaksi tersebut secara itikad baik. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode studi pustaka, di mana bahan hukum primer seperti KUHP dan Undang-Undang Hak Tanggungan dianalisis secara sistematis dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjual yang menyembunyikan status hak tanggungan dari tanah yang dijual dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata, pidana, dan administratif. Secara pidana, pelaku dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 378 KUHP tentang dan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan. Dari aspek perdata, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, menuntut ganti rugi, dan pembatalan perjanjian jual beli. Upaya hukum bagi pembeli yang beritikad baik diwujudkan melalui hak restitusi, pembatalan akta, serta pemulihan hak atas kerugian akibat transaksi yang cacat hukum. Kesimpulan dari penelitian ini menekankan pentingnya kehati-hatian dalam setiap transaksi pertanahan serta perlunya verifikasi status hukum tanah sebelum jual beli dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi masyarakat, praktisi hukum, dan pemerintah dalam menyikapi serta menyelesaikan persoalan serupa di kemudian hari.

Kata kunci: pertanggungjawaban hukum, setipikat tanah, hak tanggungan, penipuan, upaya pembeli

Abstract

Legal issues in land sales practices in Indonesia are increasingly complex, one of which is related to the sale of land that is still burdened with mortgage rights without the knowledge or consent of the creditor. This study aims to examine the form of legal responsibility for actors who sell land with the status of still being bound by mortgage rights, as well as the form of legal protection for buyers who have carried out the transaction in good faith. This study uses a normative legal approach with a literature study method, in which primary legal materials such as the Criminal Code and the Mortgage Law are analyzed systematically and conceptually. The results of the study indicate that sellers who hide the mortgage status of the land being sold can be subject to civil, criminal, and administrative liability. Criminally, the perpetrator can be subject to sanctions based on Article 378 of the Criminal Code concerning fraud and Article 372 of the Criminal Code concerning embezzlement. From a civil aspect, buyers can file a lawsuit for breach of contract or unlawful acts, demand compensation, and cancellation of the sale and purchase agreement. Legal protection for buyers in good faith is realized through the right to restitution, cancellation of deeds, and restoration of rights for losses due to legally flawed transactions. The conclusion of this study emphasizes the importance of caution in every land transaction and the need to verify the legal status of the land before the sale and purchase is carried out. This study is expected to be a reference for the community, legal practitioners, and the government in responding to and resolving similar problems in the future.

Keywords: legal liability, land certificate, mortgage, fraud, buyer protection