

HUKUM **HAK TANGGUNGAN** **DAN PERALIHAN HAK** **ATAS TANAH DI INDONESIA**



ASAS, REGULASI TERBARU, DAN PRAKTIK MODERN

Dr.Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.

HUKUM HAK TANGGUNGAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

ASAS, REGULASI TERBARU, DAN PRAKTIK MODERN

Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.



Penerbit KBM Indonesia

Adalah penerbit dengan misi memudahkan proses penerbitan buku-buku penulis di tanah air indonesia, serta menjadi media *sharing* proses penerbitan buku

HUKUM HAK TANGGUNGAN DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

ASAS, REGULASI TERBARU, DAN PRAKTIK MODERN

Copyright @2026 by, Dr. Ratih Mega Puspa Sari., S.H., M.Kn.

All rights reserved

KARYA BAKTI MAKMUR (KBM) INDONESIA

Anggota IKAPI (Ikatan Penerbit Indonesia) NO. IKAPI 279/JTI/2021

Depok, Sleman-Jogjakarta (Kantor) 081357517526 (Tlpn/WA)

Penulis

Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.

Desain Sampul

Eca Art

Tata Letak

Lailatul Nur Ula

Editor Naskah

Sungguh Ponten Pranata

15,5 x 23 cm, vii + 185 halaman

Cetakan ke-1, Januari 2026

ISBN

978-634-278-066-4

Isi buku diluar tanggungjawab penerbit

Hak cipta merek KBM Indonesia sudah terdaftar di

DJKI-Kemenkumham dan isi buku dilindungi undang-undang

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau

Memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini

Tanpa seizin penerbit karena beresiko sengketa hukum

Website

<https://penerbitkbm.com> | www.penerbitbukumurah.com

Instagram

@penerbit.kbmindonesia | @penerbitbukujogja

Email

naskah@penerbitkbm.com

Distributor

<https://penerbitkbm.com/toko-buku/>

Youtube

Penerbit KBM Sastrabook

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta

- (i) Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
- (ii) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (iii) Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (iv) Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

REPUBLIK INDONESIA
KEMENTERIAN HUKUM

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC002026014295, 23 Januari 2026

Pencipta

Nama : **Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.**
Alamat : Perum Mutiara Gading Residence Blok A15 Rt/Rw 010/009, Kel
Sendangmulyo, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50272
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : **Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H., M.Kn.**
Alamat : Perum Mutiara Gading Residence Blok A15 Rt/Rw 010/009, Kel
Sendangmulyo, Tembalang, Kota Semarang, Jawa Tengah, 50272
Kewarganegaraan : Indonesia

Jenis Ciptaan : **Buku**
Judul Ciptaan : **HUKUM HAK TANGGUNGAN DAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DI INDONESIA: Asas, Regulasi Terbaru, Dan Praktik
Modern**

Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia : 23 Januari 2026, di Kota Adm. Jakarta Pusat

Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama hidup Pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh puluh) tahun setelah Pencipta meninggal dunia, terhitung mulai tanggal 1 Januari tahun berikutnya.

Nomor Pencatatan : 001092749

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atas produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b
Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

Agung Damarsasongko,SH.,MH.
NIP.196912261994031001



Dislaimer:

1. Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.
2. Surat Pencatatan ini telah disegel secara elektronik menggunakan segel elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar Sertifikasi Elektronik, Badan Siber dan Sandi Negara.
3. Surat Pencatatan ini dapat dibuktikan keasliannya dengan memindai kode QR pada dokumen ini dan informasi akan diampilkkan dalam browser.

KATA PENGANTAR

Setiap aturan hukum lahir dari kebutuhan manusia untuk menata hubungan, bukan untuk mengekangnya. Dunia pertanahan Indonesia adalah panggung tempat kepentingan individu, negara, dan pasar saling bersinggungan. Di sanalah hukum bekerja sebagai penuntun agar hak-hak tetap terjaga, kepastian tetap berdiri tegak, dan keadilan tidak tersandung formalitas. Buku ini merupakan upaya merangkum dinamika tersebut, khususnya terkait Hak Tanggungan dan peralihan hak atas tanah dalam konteks regulasi terbaru yang terus bergerak mengikuti perkembangan sosial, ekonomi, dan teknologi.

Perubahan regulasi, digitalisasi administrasi, serta pola transaksi tanah yang semakin kompleks menuntut pembacaan ulang terhadap sistem hukum pertanahan. Banyak pihak bank, notaris/PPAT, aparat pertanahan, akademisi, hingga masyarakat umum sering kali berhadapan dengan persoalan yang terlihat sederhana, namun diam-diam menyimpan simpul rumit di baliknya. Di sinilah buku ini mencoba hadir: menjadi jembatan antara norma hukum yang tertulis dan praktik lapangan yang kerap menguji keteguhan prinsip-prinsip tersebut.

Saya menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang selama ini menjadi ruang belajar mahasiswa, kolega akademik, praktisi hukum, serta petugas di lapangan yang tanpa sadar telah memberikan banyak contoh nyata tentang bagaimana hukum bekerja dalam kehidupan sehari-hari. Pembelajaran dari mereka ikut membentuk kedalaman isi buku ini.

Semoga buku ini dapat memberikan manfaat, memperluas pemahaman, dan menjadi rujukan yang dapat diandalkan bagi siapa pun yang ingin memahami lebih jauh kompleksitas Hak Tanggungan dan peralihan hak atas tanah di Indonesia. Ruang

kajian hukum pertanahan selalu terbuka untuk perubahan dan kritik; karena di sanalah hukum dapat terus tumbuh menjadi lebih relevan dan adil.

Selamat membaca dan menelusuri lanskap hukum pertanahan Indonesia yang penuh dinamika. Teruslah penasaran, karena hukum yang baik justru hidup dari pertanyaan-pertanyaan yang tak berhenti diajukan.

Tim Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I FONDASI HUKUM PERTANAHAN INDONESIA.....	1
1.1. Evolusi Pengaturan Tanah di Indonesia	1
1.2. Asas-Asas Dasar Hukum Pertanahan	5
1.3. Struktur Kewenangan Agraria dan Kelembagaan Terkini	8
1.4. Hubungan Hukum Antara Negara, Tanah, dan Subjek Hak	12
BAB II TIPOLOGI HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM	
UUPA.....	17
2.1. Hak Milik: Kewenangan dan Pembatasan	17
2.2. Hak Guna Usaha: Pengaturan Baru dan Masa Depan Agribisnis	21
2.3. Hak Guna Bangunan: Dinamika Pengaturan di Perkotaan	23
2.4. Hak Pakai: Fleksibilitas dan Tantangan	26
2.5. Hak Pengelolaan (HPL) dan Perannya dalam Tata Ruang Modern	30
BAB III RELEVANSI DAN POSISI HAK TANGGUNGAN	
DALAM HUKUM JAMINAN	35
3.1. Kedudukan Hak Tanggungan dalam Sistem Jaminan Kebendaan	35
3.2. Karakteristik Fundamental Hak Tanggungan	39

3.3	Perbandingan dengan Jaminan Kebendaan Lain (Fidusia, Hipotek, Gadai)	43
3.4	Prinsip “Droit De Suite” dan “Droit De Preference”	45

BAB IV KERANGKA HUKUM HAK TANGGUNGAN

MENURUT UNDANG-UNDANG TERBARU	49
4.1 Analisis UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Turunannya	49
4.2 Penyelarasan Dengan UU Cipta Kerja dan PP Turunan	53
4.3 Pembaruan Administrasi Pertanahan dan Digitalisasi Layanan	56
4.4 Implikasi Yuridis Akibat Perubahan Regulasi	60
4.5 Analisis UU No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Turunannya	64
4.6 Penyelarasan Dengan UU Cipta Kerja dan PP Turunan	67
4.7 Pembaruan Administrasi Pertanahan dan Digitalisasi Layanan	70
4.8 Implikasi Yuridis Akibat Perubahan Regulasi	74

BAB V OBJEK, SUBJEK, DAN SYARAT PEMBERIAN HAK

TANGGUNGAN	79
5.1 Kriteria Objek yang Dapat Dibebani Hak Tanggungan	80
5.2 Subjek Hak Tanggungan: Pemberi dan Pemegang Hak	84
5.3 Syarat Materiil dan Formil Pemberian Hak Tanggungan	87
5.4 Pembatasan dan Larangan dalam Pembebanan Hak Tanggungan	91

BAB VI PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN.....

6.1 Tahap Perjanjian Pokok	97
6.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	100
6.3 Pendaftaran dan Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan	104

6.4	Peran PPAT dan Pejabat Pertanahan	108
6.5	Digitalisasi Proses Pembebanan: HT Elektronik.....	111

BAB VII PERALIHAN HAK ATAS TANAH: DASAR, MEKANISME, DAN AKIBAT HUKUM 117

7.1	Dasar Peralihan: Jual Beli, Hibah, Waris, Tukar Menukar	119
7.2	Prosedur PPAT dalam Peralihan Hak	122
7.3	Pendaftaran Peralihan ke BPN dan Pembaruan Data.....	126
7.4	Peralihan Hak dalam Sistem Elektronik	129
7.5	Sengketa Peralihan Hak dan Penyelesaiannya.....	133

BAB VIII EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN: TEORI, PROSEDUR, DAN PERMASALAHAN 137

8.1	Eksekusi Parate dan Penjualan di Bawah Tangan	140
8.2	Lelang Eksekusi Menurut Regulasi Terbaru	144
8.3	Perlindungan Hukum Debitur dan Kreditur	147
8.4	Perkara-Perkara Menonjol dan Analisis Putusan	152
8.5	Tantangan Eksekusi Era Digital	156

BAB IX PENGUATAN AKUNTABILITAS DAN PENCEGAHAN SENGKETA 157

9.1	Good Governance dalam Administrasi Pertanahan	158
9.2	Kerasionalan Pengaturan Hak Tanggungan di Era Modern	162
9.3	Manajemen Risiko dalam Transaksi Tanah.....	165
9.4	Peran Notaris/PPAT, Bank, dan BPN dalam Pencegahan Konflik.....	166
9.5	Integritas Data dan Sistem Elektronik Sebagai Penguat Keamanan.....	168

BAB X HUKUM PERTANAHAN MASA DEPAN: TREN, REFORMASI, DAN PREDIKSI.....171

10.1.	Arah Reformasi Agraria dan Implikasi Hukum.....	171
10.2.	Perkembangan Teknologi: Blockchain, E-Certificate, dan Smart Land Registry.....	173

10.3. Tantangan Urbanisasi dan Pengaturan Ruang.....	175
10.4. Harmonisasi Hukum Nasional dengan Standar Global	176
10.5. Prospek Pembaruan Hak Tanggungan dan Peralihan Hak Tanah	178
DAFTAR PUSTAKA	181
PROFIL PENULIS	183

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, I. G. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Prinsip dan Praktik*. Jakarta: Kencana.
- Arba, M. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Asshiddiqie, J. (2021). *Konstitusi Agraria dan Politik Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bachtiar, H. (2018). *Hukum Jaminan di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Jakarta: BPN RI.
- Boedi Harsono. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Damanhuri, D. (2021). *Kebijakan Agraria dan Pengelolaan Ruang*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Effendi, A. (2022). *Digitalisasi Pertanahan: Regulasi dan Tantangannya*. Jakarta: Prenada Media.
- Friedman, L. M. (2006). *Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation.
- Gautama, S. (2017). *Hukum Perdata Internasional dan Kebendaan*. Bandung: Alumnus.
- Kartasapoetra, G. (2018). *Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Nurjannah, S. (2022). *Teknologi Blockchain dan Reformasi Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Deepublish.

- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Elektronik.
- Purnomo, B. (2020). *Hukum Jaminan Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Ramli, T. (2021). *Smart Land Registry dan Modernisasi Sistem Pertanahan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2020). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soerjono Soekanto. (2016). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soetandyo Wignjosoebroto. (2017). *Hukum: Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Elsam.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

PROFIL PENULIS



Dr. Ratih Mega Puspa Sari, SH., M.Kn

Dosen Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Berikut beberapa karya penting yang telah penulis terbitkan:

1. Puspa Sari, R. M., & Gunarto, G. (2018). Peranan PPAT dalam pensertifikatan tanah akibat jual beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 324960.
2. Yono, S., Sulistiyono, A., Mashdurohatun, A., & Sari, R. M. P. (2020). Reconstruction of Separate-Creditor Positions in the Process Declaring Bankruptcy in Indonesia Based on Justice Value. *SCH. INT'L JL CRIM. JUS.*, 11, 334.
3. Sari, R. M. P., & Apritania, S. A. The form of resolution of juvenile delinquency in Indonesia. *Jurnal Hukum*, 40(1), 118-128.
4. Puspasari, R. M. (2019). Reconstruction of Criminal Sanctions On Actors Of Online Prostitution Based On Justice Value. *Law Development Journal*, 1(1), 32-38.

5. Laksana, A. W., Lubis, M. R., Suwondo, D., Ngazis, M., & Sari, R. M. P. (2025). Integrating Maqasid al-Shari'ah in Contemporary Islamic Legal Reform on Drug Policy. *MILRev: Metro Islamic Law Review*, 4(1), 416-439.
6. Deriana, N., & Puspasari, R. M. (2025). Restorative Resolution of Child Cases in the Implementation of the Child Criminal Justice System. *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, 19(4), 361-376.
7. Puspasari, R. M., & Ngazis, M. (2021). Debtor Protection in the Execution of Fiducia Securities. *Jurnal Pembaharuan Hukum*.
8. Puspasari, R. M., & Ngazis, M. (2021). Debtor Protection in the Execution of Fiducia Securities. *Jurnal Pembaharuan Hukum*.
9. Sari, R. M. P. (2025). Analysis of the Implementation of the Criminal Procedure Code in Handling Cyber Crimes: Between Effectiveness and Justice. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(6), 85-92.
10. Sari, R. M. P. (2025). Criminal Responsibility in Cybercrime: An Analysis of Phishing Crimes in Indonesia. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(5), 49-55.
11. Sari, R. M. P., PP, A. I., Lumingkewas, C. S., & Mariani, M. (2025). The Role of Notaries in Civil Agreements Legality and Validity of Deeds. *JHK: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(3), 13-27.
12. SARI, I. N. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
13. Ichwan, A., & Puspasari, R. M. The Role of Legal Aid Institutions in Resolution Industrial Relations Disputes Against Workers Based on Justice. *Ratio Legis Journal*, 4(3), 2711-2729.
14. Sari, I. N., & Puspasari, R. M. Legal Protection for Parties in Online Sales and Purchase Agreements. *Ratio Legis Journal*, 4(2), 2318-2335.
15. Sari, R. M. P. The Marriage Agreement as an Effort to Prevent Domestic Violence (KDRT). *Jurnal Akta*, 12(2), 636-643.

Penulis dapat dihubungi melalui

e-mail: ratihmega@unissula.ac.id

ID Google Scholar:

<https://scholar.google.com/citations?user=TX1JxcMAAAAJ&hl=id>

ID Shinta: 6736605