

TESIS

HAK TANGGUNGAN PADA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH

HAK MILIK YANG BERAKHIR JANGKA WAKTU



OLEH:

**DISSA CHANDRA ISWARI
NIM. 031914253013**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**HAK TANGGUNGAN PADA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK YANG BERAKHIR JANGKA WAKTU**

T E S I S

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga**

OLEH:

DISSA CHANDRA ISWARI, S.H.

NIM. 031914253013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

LEMBAR PENGESAHAN

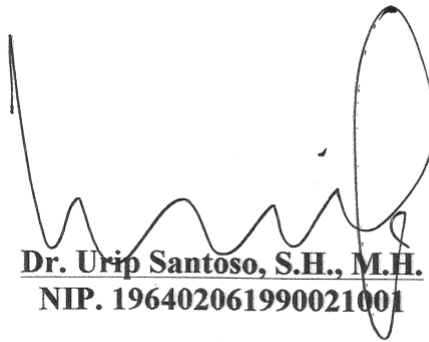
Tesis ini telah disetujui pada tanggal 22 Januari 2022

**Oleh:
Dosen Pembimbing Ketua,**



Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.
NIP. 196702261993032001

Dosen Pembimbing Kedua,



Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001

Mengetahui

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji,

Pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

Anggota : 1. Oemar Moechtar, S.H., M.Kn.

2. Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M.

3. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

4. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

- ❖ Nama : Dissa Chandra Iswari
- ❖ NIM : 031914253013
- ❖ Alamat / No Tlp. : Pandugo Timur XV Blok Q NO 30, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Surabaya, 60297 / 082158740880

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma peraturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 26 Januari 2022
Yang membuat pernyataan,



Dissa Chandra Iswari
NIM. 031914253013

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia sehingga penggunaannya harus dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat. Agar tidak menimbulkan konflik, aturan mengenai hak dan kewajiban masing masing individu mengenai status hak atas tanah harus diatur secara tertulis. Menurut Pasal 51 UUPA, hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dibebani jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat dibebankan di atas tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Tanah Hak Milik, di atas Tanah Hak Pengelolaan dan di atas Tanah Negara. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, sedangkan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik. Dengan demikian, penulis memepertanyakan beberapa hal yang dituangkan dalam rumusan masalah pertama yaitu mengenai Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan rumusan masalah kedua yaitu Eksistensi Hak Tanggungan ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik telah berakhir. Penelitian tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Kata kunci: Hak Tanggungan; hak guna bangunan; jangka waktu berakhir

ABSTRACT

Land is one of the element that is needed in human life so it must be utilized for the prosperity of the people. In order to avoid conflict, the regulation about the rights and obligations of each individual regarding the status of land rights must be regulated in writing. According to Article 51 of the UUPA, land rights in the form of Ownership Rights, Cultivation Rights and Building Use Rights can be given with Mortgage Guarantees. Mortgage rights can be imposed on land with Building Use Rights which stands on land with Ownership Rights, on land with Management Rights and on State Land. Article 37 Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration states that Building Use Rights on State Land and Land Management Rights are granted for a maximum period of 30 (thirty) years and can be extended for a maximum period of 20 (twenty) years, while the Building Use Right on Ownership Rights is granted for a maximum period of 30 (thirty) years and cannot be extended, but can be renewed with a deed of granting building rights over the right of ownership. Thus, writer have some questions that written in problem formulation. First problem formulation questioning about validity of the Bulding Use Right which stands on land with Ownership Rights, and second problem formulation questioning about the existence if the Mortgage Rights are imposed on the Land with Building Use Rights whose period has expired. This thesis using Statute Approach and Conceptual Approach to answer the questions.

Keywords: *Mortgage Guarantees; building use rights; expired period.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas izin-Nya, saya mampu menyelesaikan tesis yang berjudul “Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Yang Berakhir Jangka Waktu”. Tesis ini adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.

Saya menyadari tanpa adanya bantuan, bimbingan, nasihat, dukungan serta doa dari berbagai pihak dari awal perkuliahan hingga terselesaikannya tesis ini, maka sangat sulit bagi saya untuk menyelesaikan studi saya di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Airlangga yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari civitas akademika Universitas Airlangga.
2. Dosen Pembimbing saya, Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, dan motivasi yang sangat membantu saya sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Dosen Pembimbing saya, Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. yang telah bersedia meluangkan waktu memberikan arahan dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat berguna bagi masa depan saya.

5. Kedua orang tua saya, I Putu Sudarma dan Qana'ah Ditrinani yang telah dengan tulus memberikan kasih sayang kepada saya serta doa dan motivasi yang selalu menjadi semangat bagi saya agar segera menyelesaikan tesis ini.
6. Kakak saya, Diyang Mahiswari dan adik saya, Diyas Dharmaning Iswari yang selalu mengingatkan saya untuk segera menyelesaikan tesis ini.
7. Sahabat saya yang sudah saya anggap keluarga sendiri Devi Kimberly Lirungan dan sahabat tersatu saya Bernadetha Febriana Wisnu Putri.
8. Ginanjar Hari Slameto yang selalu memberi saya semangat, mendoakan saya dan mengingatkan agar tesis saya selesai tepat waktu.
9. Berbagai pihak yang telah banyak membantu proses penyelesaian penulisan tesis ini yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Akhir kata, saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna namun saya berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat dalam memperluas wawasan pembaca terutama untuk Almamater saya, Universitas Airlangga.

Surabaya, 26 Januari 2022
Penulis,



DISSA CHANDRA ISWARI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.4.1. Manfaat Teoritis	9
1.4.2. Manfaat Praktis	10
1.5. Metode Penelitian	10
1.5.1. Tipe Penelitian	10
1.5.2. Pendekatan Masalah.....	10
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	11
1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.5.5. Analisis Bahan Hukum	12
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika	12

BAB II KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK MILIK	15
2.1. Hak Guna Bangunan Dalam Peraturan Perundang-Undangan	15
2.2. Syarat Sah Terjadinya Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik.....	35
BAB III EKSISTENSI HAK TANGGUNGAN KETIKA HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK MILIK TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTU	46
3.1. Prosedur Pembebanan Dan Perpanjangan Hak Tanggungan	46
3.2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Sebagai Pemegang Hak Tanggungan	58
BAB IV PENUTUP	70
4.1. Kesimpulan	70
4.2. Saran.....	70
DAFTAR BACAAN.....	xiv

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23);
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 243);
- Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472);
- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
- Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 192 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790);
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630);
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun
2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;