

IR – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG OBJEK
HAK TANGUNGANNYA BERBEDA KEPEMILIKAN ANTARA
BANGUNAN DAN TANAHNYA**



Oleh:

FARIZ RACHMAN IQBAL.S.H

NIM.031924253036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG
OBJEK HAK TANGUNGANNYA BERBEDA KEPEMILIKAN ANTARA
BANGUNAN DAN TANAHNYA**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh:

FARIZ RACHMAN IQBAL

NIM.031924253036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 10 Mei 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Trisadini Prasatinah Usanti, S.H., M.H.

NIP. 196702261993032001

Dosen pembimbing kedua:



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

NIP. 198003202005012002

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Airlangga



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

NIP. 198003202005012002

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji, pada Tanggal

10 Mei 2022

TIM PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H.

NIP. 1968122919930331004

Anggota : 1. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

NIP. 196702261993032001

2. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

NIP. 198401052014041003

3. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.

NIP. 198003202005012002

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn

NIP. 198909242015041001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fariz Rachman Iqbal,S.H

NIM : 031924253036

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 akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak dapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis 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 ketidabeneran 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 pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga

Surabaya, 17 Mei 2022

Yang membuat Pernyataan



Fariz Rachman Iqbal,S.H

NIM.031924253036

MOTTO

“TRUST THE PROCESS”

ABSTRAK

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang berkaitan dengan Tanah menganut asas pemisahan horizontal sehingga memungkinkan pemilik hak atas tanah dengan pemilik bangunan berbeda. Sebagaimana ditemukan dalam APHT terdapat dua pemberi hak tanggungan, yaitu pemilik hak atas tanah, yaitu perorangan dan pemilik bangunan yaitu berbentuk badan hukum. Permasalahan dalam penelitian yaitu tentang pembebanan hak tanggungan atas objek tanah dan bangunan yang berbeda kepemilikan dan perlawanan pemilik hak atas tanah atas eksekusi objek Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan studi kasus. Bahwa pembebanan Hak tanggungan apabila objek hak tanggungan berbeda kepemilikan antara tanah dan bangunannya diperbolehkan. Hal ini didasari oleh Asas pemisahan horizontal bahwa asas ini yang memisahkan kepemilikan hak atas tanah dengan kepemilikan atas benda yang berdiri di atas tanah sedangkan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh si pemilik hak atas tanah jika objek hak tanggungan dieksekusi karena debitor wanprestasi adalah dengan menegakkan haknya kepada si pemilik bangunan. Jika mengacu pada Pasal 1238 BW, maka dapat diajukannya gugatan perdata yaitu atas dasar cidera janji kepada si pemilik bangunan disebabkan pihak yang membuat perjanjian adalah mereka sebagai para pihaknya dan terlebih lagi apabila dalam klausul perjanjiannya tidak ada pengecualian untuk terikatnya pihak ketiga atas perjanjian yang dibuat si pemilik tanah dan pemilik bangunan.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Asas Pemisahan Horizontal, Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRAC

Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land adheres to the principle of horizontal separation so as to allow owners of land rights and building owners to be different. As found in the APHT, there are two mortgage givers, namely the owner of land rights, namely individuals and building owners, namely in the form of legal entities. The problem in the research is about the imposition of mortgages on land and building objects with different ownership and the resistance of the owners of land rights over the execution of the mortgage object if the debtor defaults. This research uses a statute approach, a conceptual approach and a case study approach. That the imposition of mortgage right if the object of mortgage ownership differs between the land and the building is allowed. This is based on the principle of horizontal separation that this principle separates ownership of land rights from ownership of objects that stand on the land, while legal remedies that can be taken by the owner of land rights if the object of mortgage is executed because the debtor defaults is to enforce his rights to the owner of the land. the owner of the building. If it refers to Article 1238 BW, then a civil lawsuit can be filed, namely on the basis of breach of contract to the building owner because the parties making the agreement are the parties and even more so if there is no exception in the clause of the agreement for binding a third party to the agreement made by the owner. landowners and building owners.

Keywords: *Mortgage, horizontal separation principle, Mortgage execution*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta senantiasa memberikan kesehatan, kesempatan, kekuatan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG OBJEK HAK TANGUNGANNYA BERBEDA KEPEMILIKAN ANTARA BANGUNAN DAN TANAHNYA”** dengan baik. tesis ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak terlaksana tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Herwin Agus Setianto S.H dan Hilda Rachmawati S.H yang selalu mendoakan, mendidik, memberi perhatian serta selalu memberikan semangat kepada penulis agar segera menyelesaikan
2. Kakak Penulis, Safitri Dwi Wulansari dan Debby Augustine yang selalu memberikan doa maupun membantu penulisan tesis ini agar tesis ini menjadi lebih baik.
3. Dr. Trisadini Prasatinah Usanti, S.H.,M.H dan Dr. Indira Retno Aryatie, S.H.,M.H selaku dosen pembimbing penulis yang telah menyediakan waktu, tenaga dan yang paling penting ilmu untuk penyusunan tesis agar dapat diselesaikan tepat waktu.

4. Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta para wakil dekan
5. Para Dosen penguji tesis penulis, Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo., S.H., M.H., Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn, Oemar Moechtar, S.H., M.Kn yang telah bersedia memberikan kritik maupun saran yang membangun dan bermanfaat demi sempurnanya tesis ini.
6. Prof. Dr. M. Hadi Subhan, S.H., M.H., C.N. selaku dosen wali penulis yang telah bersedia membimbing penulis selama perkuliahan.
7. Seluruh Dosen, Staff mengajar, serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang senantiasa membantu urusan penulis dalam perkuliahan maupun organisasi
8. Para Sahabat “Orang Sukses” Fransiskus Leonardo R. Sihole S.H., Ilma Hanifah S.H., Indah Permata S.H, dan Dayyan Sunni.S.H dan juga Maulidah Atha Mukhlifah S.E.I salah satu sahabat saya yang telah membantu penulis, memberikan semangat, memarahai penulis agar tesis ini segera diselesaikan
9. Seluruh Pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang sifatnya membangun akan sangat diterima dengan senang hati oleh penulis. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 17 Mei 2022

Penulis,

Fariz Rachman Iqbal

DAFTAR PERUNDANG – UNDANGAN

Burgelijk Wetboek Staatsblad 1847 Nomor 23

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 20143)

Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3473)

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, 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 Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRAC	viii
DAFTAR PERUNDANG – UNDANGAN.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.4.1. Manfaat Teoritis	5
1.4.2. Manfaat Praktis.....	5
1.5. Metode Penelitian	6
1.5.1 Tipe Penelitian.....	6

1.5.2 Pendekatan Penelitian.....	6
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	9
1.5.5. Analisis Bahan Hukum.....	9
1.5.6. Sistematika Penulisan.....	10
 BAB II PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS OBJEK TANAH DAN BANGUNAN YANG BERBEDA KEPEMILIKAN.....	11
2.1. Asas Pemisahan Horizontal	11
2.2. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kebendaan	17
2.2.1. Subyek Hak Tanggungan	17
2.2.2. Pembebanan Hak Tanggungan	19
 BAB III PERLAWANAN PEMILIK HAK ATAS TANAH ATAS EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN APABILA DEBITOR WANPRESTASI	28
3.1. Eksekusi Hak Tanggungan	28
3.2. Eksekusi Hak Tanggungan Jika Pemilik tanah dan Pemilik Bangunan Berbeda	
31	
3.3. Upaya Pemilik Hak Atas Tanah Atas Eksekusi Hak Tanggungan Jika Debitor Wanprestasi	33
 BAB IV PENUTUP.....	44

4.1.	Kesimpulan.....	44
4.2.	Saran.....	45
DAFTAR BACAAN		46