

TESIS

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA MASIH DALAM JAMINAN BANK



**Di Susun Oleh :
PRO PATRIA**

WAHYUDIN

NIM : 1221 9024

**MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2021

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA MASIH
DALAM JAMINAN BANK**

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister dalam Program Studi

Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum

Universitas Narotama Surabaya



Disusun Oleh:
PRO PATRIA

WAHYUDIN

NIM: 12219024

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2021

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK
DISEMINARKAN**

PADA TANGGAL,

Oleh

Dosen Pembimbing :

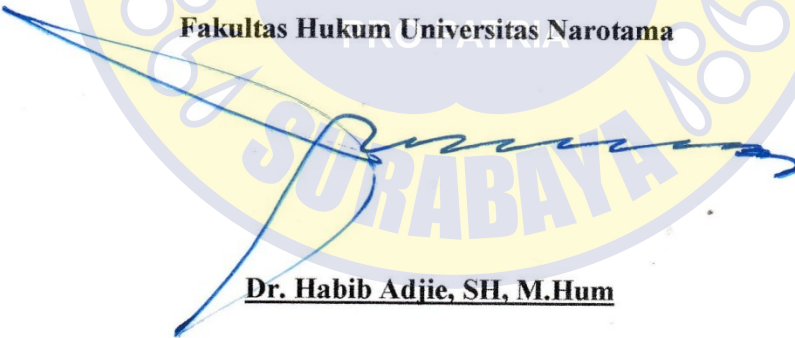


Dr. H. Jarot Widya Muliawan, SH, CN, M.Kn

Mengetahui

Ketua Program studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL,**



Mengetahui
Ketua Program studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama

Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

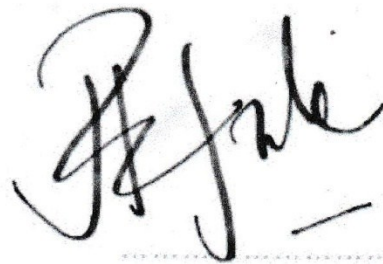
.. Telah dipertahankan didepan sidang tim penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar magister kenotariatan pada tanggal 24 Februari 2021.

TIM PENGUJI:

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum
Ketua

Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn
Sekertaris

Dr. NyndaFatmawati O, S.H., M.H.
Anggota





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02

Tgl Terbit : 1 Oktober 2018

Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : WAHYUDIN

No. Induk Mahasiswa : 12219024

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 18

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

2. _____

3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 15 Oktober 2020
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Wahyudin

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Jabatan Fungsional : Dosen Universitas Narotama

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Wahyudin

No. Induk Mahasiswa : 12219024

Judul : **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI
DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM
JAMINAN BANK**

Surabaya, 15 Oktober 2020
Pembimbing,

Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Wahyudin
Nomor Induk Mahasiswa : 12219024
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis:

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM
JAMINAN BANK**

Pembimbing: Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N,M.kn

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 15 Oktober 2020

Ketua

Dr. Moh SALEH, SH., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Registration Number: 360214129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN

No.694/SPT/NR-FH/03/IX/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. H. Jarot Muliawan, S.H, C.N, K.kn	12219024	Wahyudin	Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Lalai Diperpanjang Jangka Waktunya Dalam Jaminan Bank

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 September 2020

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Wahyudin

No. Induk : 12219024

Alamat : Jalan Yos Sudarso, RT.26, No.50, Kota Tarakan, Provinsi Kalimantan Utara

Telp/HP : 085247121725

Pembimbing : Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Judul Tesis : **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK**

Tgl Dimulai : 15 - 10 - 2020

Pembimbing

Surabaya, 15 oktober 2020

Mahasiswa

Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Wahyudin

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	<u>Konsultasi Judul</u>	<u>15/10/2020</u>	
2.	<u>Konsultasi Latar Belakang</u> <u>Permasalahan</u>	<u>20/10/2020</u>	
3.	<u>Konsultasi Rumusan Masalah</u>	<u>09/11/2020</u>	
4.	<u>Konsultasi Proposal</u>	<u>16/11/2020</u>	
5.	<u>Pembahasan proposal tesis</u>	<u>27/11/2020</u>	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :Wahyudin
2. NIM :12219024
3. Judul Skripsi /Tesis :Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Dalam Jaminan Bank

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 23 Nopember 2020

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:



Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H
Ketua Dewan Skripsi Tesis



Tahegga Primananda A, S.H., M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,
M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL *

Nama Mahasiswa : Wahyudin

No. Induk Mahasiswa : 12219024

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK**

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 15 Oktober 2020
Ka. Prodi

Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. ArifRahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

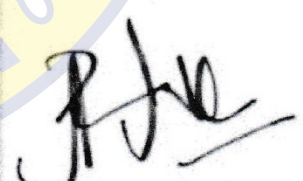
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : Wahyudin
N I M : 12219024
Tanggal Penilaian : 24 Februari 2021
Judul Tesis : PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK

GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA
WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK

Pembimbing : Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
Sekretaris	Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	

Surabaya, 03 Maret 2021
Pembimbing,



Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

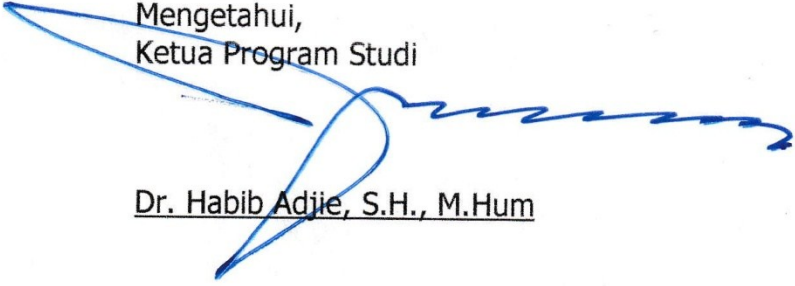
KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Wahyudin
No. Induk : 12219024
Alamat : Jalan Yos Sudarso, RT.26, Kota Tarakan, Provinsi Kalimantan Utara
Telp/HP : 085247121725
Pembimbing : Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn
Judul Tesis : **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK**
Tgl Dimulai : 15 Oktober 2020
Pembimbing : Surabaya, 15 Oktober 2020
Mahasiswa


Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn


Wahyudin

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	<u>Konsultasi Revisi tesis</u>	<u>02/12/2020</u>	
2.	<u>Pembahasan tesis</u>	<u>15/11/2020</u>	
3.	<u>Pembahasan Bab 2</u>	<u>11/01/2021</u>	
4.	<u>Pembahasan Bab 3</u>	<u>18/01/2021</u>	
5.	<u>Simulasi tesis</u>	<u>08/02/2021</u>	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAHSKRIPSI / TESIS

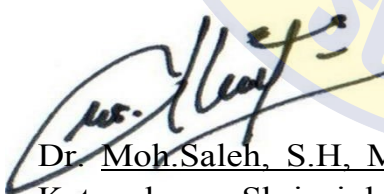
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis
Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

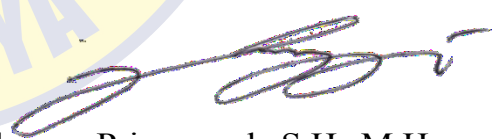
1. Nama Mahasiswa : Wahyudin
2. NIM : 12219024
3. Judul Skripsi /Tesis : Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap
Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya
Dalam Jaminan Bank

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah
Skripsi/ Tesis** pada tanggal 14 Agustus 2021

PRO PATRIA

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis





Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.

Dekan.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Wahyudin
No. Induk Mahasiswa : 12219024
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN
YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK**

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 15 Oktober 2020
Mahasiswa

Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H., C.N., M.kn

Wahyudin
Menyetujui untuk diuji
Ka. Prodi

Dr. Habib Adhie, S.H., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. AriefRahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

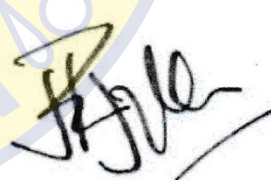
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : Wahyudin
N I M : 12219024
Tanggal Penilaian : 24 Februari 2021
JudulTesis : **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK**

GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA
WAKTUNYA DALAM JAMINAN BANK

Pembimbing : Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
Sekretaris	Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	

Surabaya, 03 Maret 2021
Pembimbing,



Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H, C.N, M.kn

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 14 Oktober 2020

Yang membuat pernyataan



WAHYUDIN
NIM : 12219024

ABSTRAK

Indonesia dalam sistem hukum pertanahannya berpijak kepada UUPA yang menjadi peraturan perundangan tentang pertanahan. Dalam hal kepemilikan tanah UUPA lebih banyak menekankan pada aspek kepemilikan tanah individual. Hal ini penting untuk menjadikan status penguasaan tanah jelas ketika terjadi pemindahan hak atas tanah. Sumber daya tanah dan sumber daya alam lainnya bukanlah milik satu golongan tertentu, namun kepunyaan kita semua sebagai Bangsa kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa dibebankan amanah untuk mengatur penggunaan tanah bagi kemakmuran seluruh komponen Bangsa dan bukan kelompok tertentu, amanah yang tersurat dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD Tahun 1945 mengandung Dasar dan sekaligus arahan bagi politik pembangunan hukum Pertanahan dan sumber daya alam lainnya, Amanah tersebut kemudian dijabarkan dengan semangat yang konsisten dan progresif ke dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, yang disebut juga dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Kedudukan BPN sebagai satu – satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang Pertanahan diakui secara Normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial.

Keywords : Kebijakan Agraria di Indonesia, Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria,

ABSTRACT

Indonesia in its land law system is based on the LoGA which is the law on land. In terms of land ownership, the UUPA is more on the aspect of land ownership. Other resources are natural resources and natural resources belonging to a certain group, the power of the state as the power of the nation is charged with the mandate to regulate the use of land for the prosperity of the entire nation and not a particular group, a mandate that is stated in Article 33 Paragraph (3) of the 1945 Constitution. containing the basis and at the same time directives for the politics of legal development of land and other natural resources, the mandate was then with a consistent and progressive spirit into Law Number 5 of 1960 - Basic Agrarian Affairs, which is also known as the Basic Agrarian Law (UUPA). . The position of BPN as the only institution that is given the authority to carry out the mandate in managing the land sector is recognized normatively through Presidential Regulation (Perpres) Number 85 of 2009 Amendment to Presidential Regulation Number 10 of 2006 concerning the National Land Agency in Article 2 of Presidential Regulation Number 85 of 2009 Amendment Based on Presidential Decree Number 10 of 2006 concerning the National Land Agency, it is explained that the National Land Agency (BPN) carries out the duties of the Government in the field of Land Nationally, Regionally, and Sectorally.

Keywords: Agrarian Policy in Indonesia, Basic Agrarian Regulations,

RINGKASAN

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA MASIH DALAM JAMINAN BANK.

Penulis dalam hal ini membagi menjadi empat bagian dalam penulisan tesis sebagai berikut:

- Bab I : Merupakan bab pendahuluan, Pendahuluan ini saya masukkan ke dalam bab I karena di dalam Bab ini menguraikan Latar belakang timbulnya Masalah Selain itu akan dibahas dalam Sub bab yang secara berturut-turut menguraikan Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.
- Bab II : Membahas mengenai Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas SHGB yang lalai diperpanjang
- Bab III : Membahas mengenai Upaya Hukum Terhadap Bank yang lalai memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jatuh tempoh dalam jaminan Bank
- Bab IV : Penutup yang terdiri dari simpulan atas Pembahasan dari Rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian disebutkan saran atas pokok Permasalahan dari Penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah, serta ridho – Nya, sehingga tesis dengan judul : **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA MASIH DALAM JAMINAN BANK.**

Penulisan ini dapat terselesaikan dengan adanya bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Kedua Orang Tua saya, Bapak Ramalang dan Ibu Nusra yang telah senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selamaini;
2. Bapak Dr.H. JarotMuliawan, S.H, C.N, M.K.n. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan dan meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyusun tesis isi sampai dengan selesai;
3. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S. H., M. H. selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas NarotamaSurabaya;
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S. H., M. Hum. Selaku Ketua pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas NarotamaSurabaya;
5. Seluruh Dosen pada Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuhkuliah;
6. Seluruh staff pada Universitas Narotama Surabaya, penulis mengucapkan banyak terimakasih atas bantuan dan informasi selamaperkuliah;

7. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya. Amin.

Surabaya, 08 Maret 2021

Penulis


Waryudin



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSYARATAN GELAR	ii
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	4
3. Tujuan Penelitian	4
4. Manfaat Penelitian	4
5. Orisinalitas Penelitian	6
6. Tinjauan Pustaka	7
6.1. Pengertian Hak Tanggungan	9
6.2. Objek Hak Tanggungan	11
6.3. Peralihan Hak Tanggungan	15
6.4. Hapusnya Hak Tanggungan	16
6.5. Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani	

Hak Tanggungan.....	16
6.6. Tata Cara pemberian Hak Tanggungan.....	16
6.7. Tinjauan umum Terhadap Hak Guna Bangunan.....	18
6.8. Subjek Hak Guna Bangunan.....	21
7. Metode Penelitian	22
8. Jenis Penelitian	22
9. Pendekatan Masalah	23
9.1. Pendekatan Perundang – Undangan.....	23
9.2. Pendekatan Konseptual	24
9.3. Pendekatan Historis.....	24
10. Sumber bahan Hukum.....	26
10.1. Bahan Hukum Primer.....	26
10.2. Bahan Hukum Sekunder.....	26
11. Sistematika Penelitian.....	27

BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS SHGB YANG LALAI DIPERPANJANG

1. Hak – Hak atas Tanah.....	28
1.1. Pengertian Hak atas Tanah.....	29
1.2. Hak – Hak atas tanah menurut Undang – Undang Pokok Agraria.....	30
1.3. Hak Guna Bangunan	31

1.4. Hak Tanggungan	36
---------------------------	----

BAB III

UPAYA HUKUM TERHADAP BANK YANG LALAI MEMPERPANJANG SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG JATUH TEMPOH DALAM JAMINAN BANK

2. Pengertian Perjanjian.....	40
2.1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	43
2.2. Klausul – Klausul dalam Perjanjian Kredit.....	49
2.3. Jaminan Kredit	49

BAB IV PENUTUP

Kesimpulan	58
Saran	59
DAFTAR BACAAN	60