

T E S I S

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS JAMINAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS
HAK PENGELOLAAN**



RANGGA DWI PRASETYA

12214002

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2016

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS JAMINAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS
HAK PENGELOLAAN**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



Disusun Oleh :

RANGGA DWI PRASETYA

NIM : 12214002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2016

RINGKASAN

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai tanah dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.

Mengenai Hak Guna Bangunan, seluruh ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan pada umumnya berlaku pula bagi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan ketentuan bahwa sepanjang mengenai penggunaannya setiap pemegang Hak Guna Bangunan, terikat oleh syarat penggunaan yang ditentukan dalam perjanjian pemberian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang Hak Guna Bangunan. Belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur secara khusus tentang bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tersebut memunculkan permasalahan tentang bagaimana jika Hak Guna Bangunan tersebut dijadikan jaminan hutang dan kemudian bagaimana perlindungan bagi kreditur pada saat akan melakukan eksekusi jika pihak yang menjadi debitur wanprestasi.

Dari uraian diatas maka yang ingin penulis kemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dapat dijadikan obyek jaminan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan pada saat debitur wanprestasi?

Dari permasalahan yang tersebut diatas, maka hasil penelitian penulis adalah sebagai berikut, Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan atau dengan kata lain dapat dijadikan sebagai objek jaminan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Pembebanan hak tanggungan diatas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.

Perlindungan hukum terhadap kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan lahir berdasarkan keharusan adanya aturan Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Dari izin tertulis tersebut dapat diketahui bagaimana perjanjian awal antara pemilik Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolan mengenai jangka waktu

berdirinya Hak Guna Bangunan tersebut apakah sudah akan habis masa berlakunya atau masih panjang dan apakah pemegang Hak Pengelolaan bersedia memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan apabila nanti telah berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

Saran penulis adalah diperlukan adanya Peraturan Perundang-Undangan yang lebih jelas mengatur mengenai diperbolehkannya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan untuk dibebani dengan Hak Tanggungan, serta diperlukan adanya kehati-hatian dari kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan agar tidak terjadi kerugian di kemudian hari akibat debitur wanprestasi.



ABSTRAK

Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai atas tanah dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain yang salah satunya melalui Hak Guna Bangunan. Seluruh ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan pada umumnya berlaku pula bagi Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur secara khusus tentang bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tersebut memunculkan permasalahan tentang bagaimana jika Hak Guna Bangunan tersebut dijadikan jaminan hutang dan kemudian bagaimana perlindungan bagi kreditur pada saat akan melakukan eksekusi jika pihak yang menjadi debitur wanprestasi.

Penulis dalam tesis ingin mengkaji dan menganalisa tentang apakah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dapat dijadikan obyek jaminan dan bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada saat debitur wanprestasi.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan 2 metode pendekatan yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Pembebanan hak tanggungan di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.

Perlindungan hukum terhadap kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan lahir berdasarkan keharusan adanya aturan Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Dari izin tertulis tersebut dapat diketahui bagaimana perjanjian awal antara pemilik Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan mengenai jangka waktu berdirinya Hak Guna Bangunan tersebut apakah sudah akan habis masa berlakunya atau masih panjang dan apakah pemegang Hak Pengelolaan bersedia memberikan persetujuan perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan apabila nanti telah berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan

ABSTRACT

Management Rights is the right to control over the land from the state authority delegated to the holder partial implementation . Land Management Rights may be granted to another party one through Broking . The whole provisions governing Broking generally applies to Broking on the land management right . No Regulation Legislation that specifically regulates the building standing on the Management Rights raises the issue of how if Broking will serve as collateral and then how the protection of creditors at the time of going to execute if the party becomes the debtor defaults .

The author 's thesis want to review and analyze whether the building rights over management rights can be the object of collateral and forms of legal protection for creditors on bail Broking over management rights at the time the debtor defaults .

The method used is a normative legal research , using two methods of approach that approach legislation and conceptual approaches .

The results showed that Broking who stood on the Land Rights Management may be charged Mortgage . Mortgage can only be charged to the Building Rights on Land Management Rights derived from the State . Imposition of encumbrance above ground building rights on land management rights must receive prior approval from the concessionaires .

Legal protection against creditors on bail Broking which stands on land management rights based upon the necessity of rules written permission from the Rightsholders Management . From the written permission can be known how the initial agreement between owners Broking by holders of Rights management of the founding period Broking it if it expires or is still long and whether the holders of the Rights Management is willing to approve the extension of the period of validity Broking if you later have ended a period of the Broking .

Keywords : Legal Protection , Rights Management , Broking

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah hingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS JAMINAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS HAK PENGELOLAAN".

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Narotama dan penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, tesis ini tidak mungkin penulis susun, oleh karena itu sudah semestinya penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Ibu Hj. Rr. Iswachyu Dhaniarti DS, ST, M.HP selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Afdol, S.H.,M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Moh. Soleh, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
5. Bapak Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama.
6. Bapak Dr.I.A.Budhivaya,S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing yang selalu sabar dalam membimbing penulis hingga terselesaikannya tesis ini.
7. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.
8. Kedua orangtua dan saudara-saudara yang selalu mendukung penulis baik moril maupun materil.
9. Seluruh rekan-rekan MKn7 yang saya banggakan, terima kasih banyak atas segala kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis.

10. Seluruh Staf Universitas Narotama Surabaya.

Harapan penulis semoga Allah SWT melimpahkan rahmat, pahala serta membalas budi baik kepada yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, amin ya robbal alamin.

Waallaikumsalam Warahmatullahi Wabarakatuh

Surabaya, 23 Februari 2016

Rangga Dwi Prasetya



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Surat Pernyataan.....	iii
Ringkasan.....	iv
Abstrak.....	vi
Abstract.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Tinjauan Pustaka.....	7
1.5.1. Teori Keabsahan.....	8
1.5.2. Teori Kepastian Hukum.....	9
1.5.3. Teori Perlindungan Hukum.....	11
1.6. Metode Penelitian.....	13
1.6.1. Tipe Penelitian.....	13
1.6.2. Pendekatan Masalah.....	14
1.6.3. Sumber Bahan Hukum.....	15
1.6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	17
1.6.5. Analisis Bahan Hukum.....	17
1.7. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK	
PENGELOLAAN SEBAGAI OBJEK JAMINAN HAK	
TANGGUNGAN.....	20
2.1. Hak Pengelolaan.....	20
2.1.1. Pengertian dan Sejarah Hak Pengelolaan.....	20

2.1.2. Subjek dan Objek Hak Pengelolaan.....	25
2.1.3. Wewenang yang diberikan oleh Hak Pengelolaan.....	25
2.1.4. Hak-Hak yang dapat diberikan kepada Pihak Ketiga.....	29
2.1.5. Pendaftaran Hak Pengelolaan.....	31
2.1.6. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Pengelolaan Dengan Pihak Ketiga.....	32
2.2. Hak Guna Bangunan.....	33
2.2.1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	33
2.2.2. Subjek Hak Guna Bangunan.....	34
2.2.3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	34
2.3. Penyerahan Tanah Hak Pengelolaan yang Melahirkan Hak Guna Bangunan.....	37
2.4. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan.....	47
2.4.1. Pengertian Jaminan.....	47
2.4.2. Pengertian Hak Tanggungan.....	52
2.4.3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	56
2.5. Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.....	60
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN....	65
3.1. Kreditur Dalam Perjanjian Kredit.....	65
3.1.1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	65
3.1.2. Pengertian Kreditur.....	67
3.1.3. Jenis Kreditur.....	68
3.2. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	71
3.3. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	75
3.4. Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	82
3.4.1. Pengertian Lelang.....	82

3.4.2. Jenis Lelang.....	86
3.5. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.....	88
BAB IV PENUTUP.....	91
4.1. Kesimpulan.....	91
4.2. Saran.....	92



BAB IV

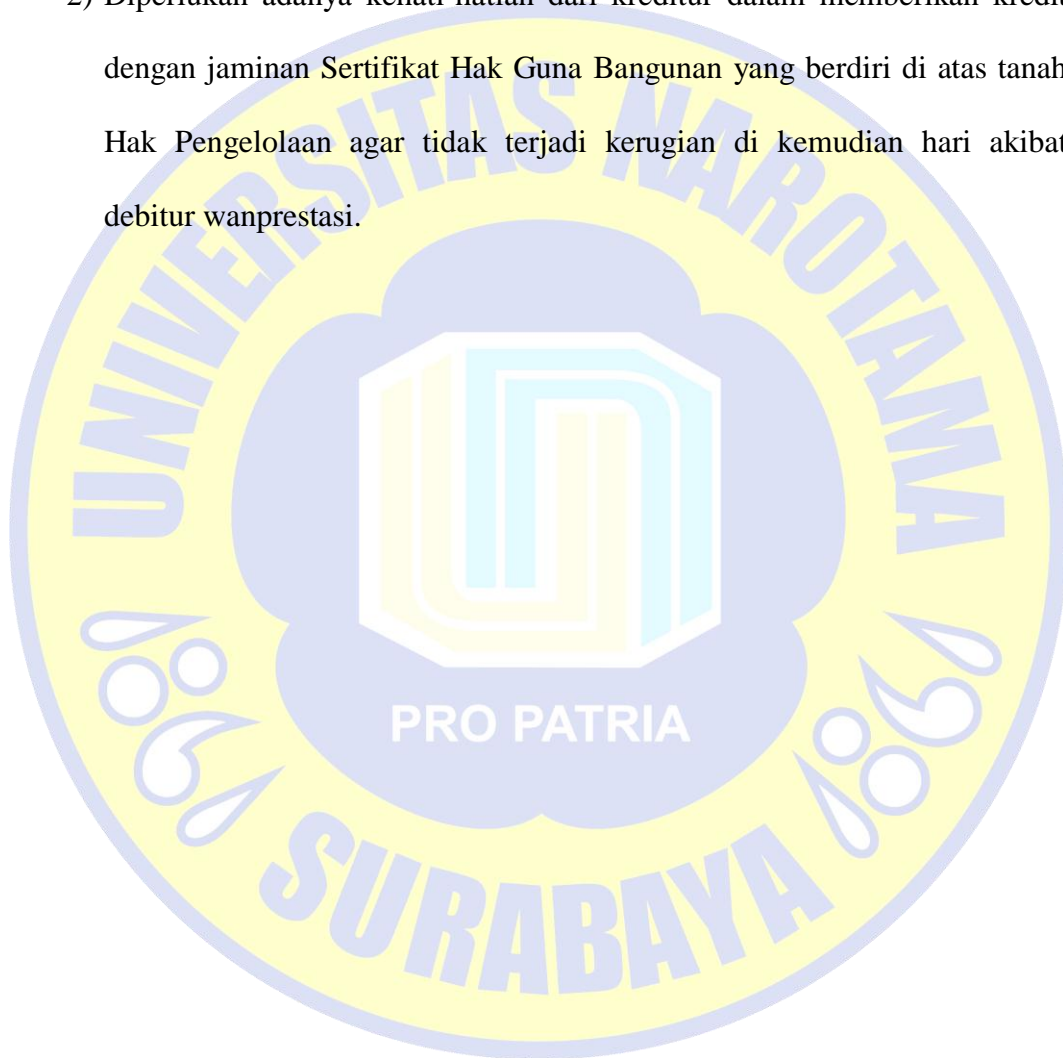
PENUTUP

4.1. Kesimpulan

- 1) Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Pembebanan hak tanggungan di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.
- 2) Perlindungan hukum terhadap kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan lahir berdasarkan keharusan adanya aturan Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Melalui izin tersebut pemegang hak pengelolaan secara tidak langsung memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Pada saat debitur wanprestasi maka berdasarkan izin dari pemegang hak pengelolaan yang sebelumnya pernah diberikan pada saat debitur hendak menjaminkan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan maka terhadap bangunan tersebut dapat dilakukan eksekusi.

4.2. Saran

- 1) Diperlukan adanya Peraturan Perundang-Undangan yang lebih jelas mengatur mengenai diperbolehkannya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan untuk dibebani dengan Hak Tanggungan.
- 2) Diperlukan adanya kehati-hatian dari kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan agar tidak terjadi kerugian di kemudian hari akibat debitur wanprestasi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi ke-1 Cet IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Medisa, Jakarta, 1997.
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model Built, Operate, and Transfer*, Genta Press, Yogyakarta, 2008.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Cetakan ke-3, Rajawali, Jakarta, 1991.
- Herowati Poesoko, *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan II, LaksBang PRESS ind, Yogyakarta, 2008.
- Maria S.W. Sumardjono dalam Boedi Harsono, *Kasus-Kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Mahkamah Agung RI, 1996.
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya Kompas*, Jakarta, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi ke-1 Cet VI, Kencana, Jakarta, 2010.

- , *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Philipus M.Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1998.
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- , *Penegakan Hukum*, Binacipta, Jakarta, 1983.
- Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1978.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal, Makalah Dan Karya Ilmiah Lainnya

Lovelly Dwina Dahen, “Analisis Yuridis Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan”, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2 Februari 2012

Maria SW Sumardjono, “Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya”, *Jurnal Mimbar Hukum*, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September, 2007.

Phipilus Mandiri Hadjon, “Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih”. Orasi Ilmiah Pengukuhan Jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum. 10 Oktober 1994, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Soni Harsono, “Hukum Pertanahan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Praktek Pelaksanaannya”, Sambutan Pada Pembukaan Seminar Nasional Hukum Agraria ke III di Medan tanggal 20-21 September 1990. Badan Pertanahan Nasional.

Urip Santoso, “Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 13 No.2 Mei 2013, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.

Yance Arizona, “Konstitusi Dalam Intaian Neoliberalisme: Konstitusionalisme Penguasaan Negara Atas Sumber daya Alam Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. I No. 1, Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, November, 2008.

Yudhi Setiawan dan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, “Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang”, *Jurnal Era Hukum*, No. 3 Tahun 15, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta, Mei, 2008.