

TESIS

**KEDUDUKAN BANGUNAN DIATAS TANAH BERSTATUS IZIN
PEMAKAIAN TANAH (SURAT HIJAU) SEBAGAI OBYEK JAMINAN**



TANTRI NOVIANA HERAWATI

12217017

PRO PATRIA

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NARETAMA SURABAYA

2019

TESIS

**KEDUDUKAN BANGUNAN DIATAS TANAH BERSTATUS IZIN
PEMAKAIAN TANAH (SURAT HIJAU) SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

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



Disusun Oleh :

TANTRI NOVIANA HERAWATI

NIM 12217017

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

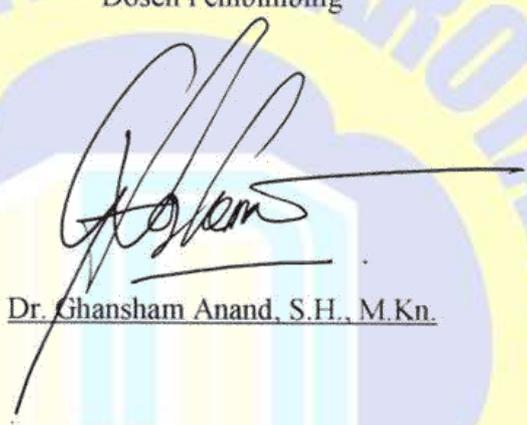
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2019

LEMBAR PENGESAHAN

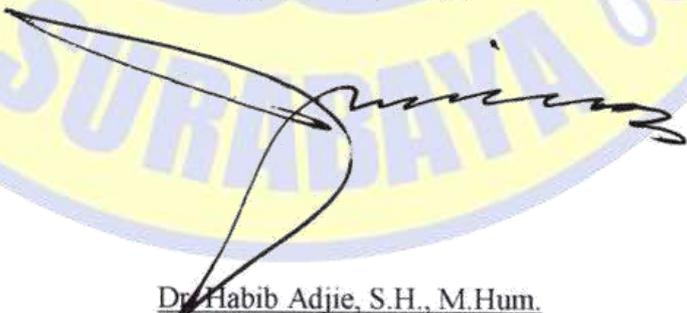
TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL: 18 FEBRUARI 2019

Oleh:
Dosen Pembimbing



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

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama

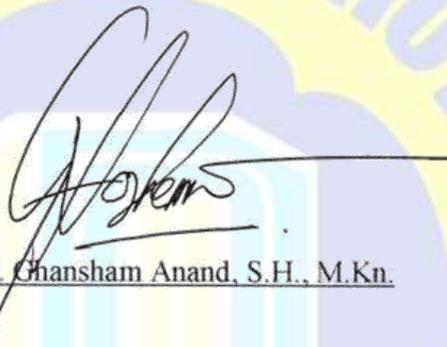


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

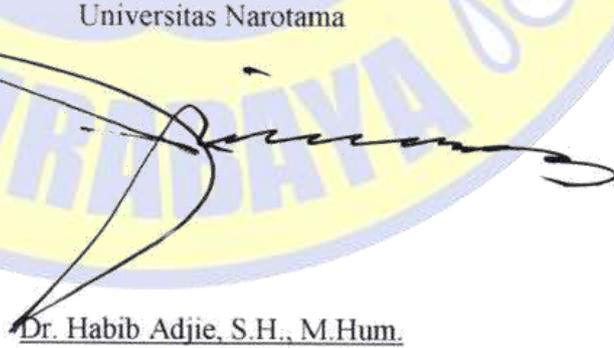
TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL: 22 FEBRUARI 2019

Oleh:
Dosen Pembimbing

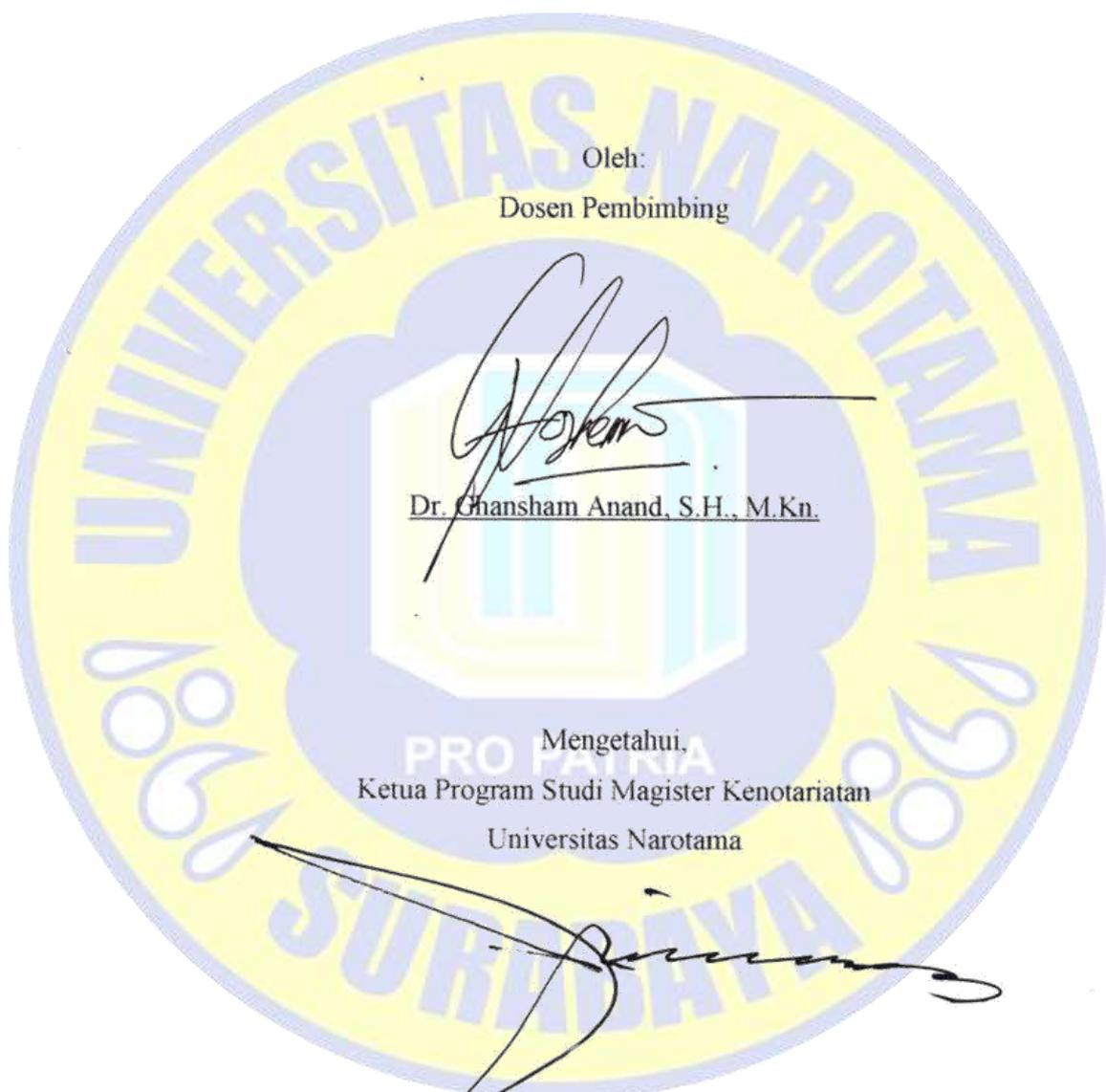


Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



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



TESIS

PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. *)

: Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.



[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 Kenotariatan 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 naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/ Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, 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 perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 20 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



TANTRI NOVIANA HERAWATI

NIM: 12217017

RINGKASAN

KEDUDUKAN BANGUNAN DIATAS TANAH BERSTATUS IZIN PEMAKAIAN TANAH (SURAT HIJAU) SEBAGAI OBYEK JAMINAN

Penguasaan atau kepemilikan tanah di Surabaya ditandai dengan fenomena unik dengan adanya tanah yang menggunakan surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau yang sering disebut juga tanah surat hijau. Pengertian tanah surat hijau adalah permukiman rakyat di atas tanah negara dengan legalitas surat Izin Pemakaian Tanah (IPT). Surat hijau merupakan fenomena hubungan hukum yang bersifat kontraktual antara para pihak yang juga saling membutuhkan, yaitu warga penghuni dan juga Pemerintah Kota Surabaya.

Pemerintah Kota sebagai subyek hak dapat mempunyai Hak Pengelolaan atau Hak Pakai. Jika berupa Hak Pakai, maka hak atas tanahnya dipergunakan untuk keperluannya sendiri yang berlaku selama tanahnya tersebut dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya. Namun jika berupa Hak Pengelolaan, maka tanahnya di samping dipergunakan untuk keperluannya sendiri juga dapat dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan Pemerintah Kota. Tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota sebagai assetnya sebagian digunakan untuk keperluan Pemerintah Kota sendiri, contohnya untuk Dinas-dinas, Kantor Pemerintah Kota atau Kantor Kecamatan Selain itu terdapat juga tanah yang dikuasai Pemerintah Kota yang dipergunakan oleh pihak ketiga melalui dikeluarkannya Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dengan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) antara Pemerintah Kota dengan pihak ketiga

Sistem pengelolaan tanah surat hijau ditandai dengan satu beban retribusi (disamping beban PBB) kepada warga penghuninya yang besarnya ditentukan dalam peraturan daerah. Besaran retribusi itu bergantung pada lokasi kelas jalan, luas tanah, dan besaran NJOP yang telah ditetapkan di dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB).

Hukum Tanah Nasional yang berlaku didasarkan pada hukum adat yang menerapkan asas pemisahan horizontal. Oleh sebab itu, dalam kaitannya dengan tanaman, bangunan atau hasil karya tersebut berlakulah pula asas pemisahan horizontal. Dengan adanya asas pemisahan horizontal, maka benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah dapat menjadi bagian yang terpisah dari tanah yang bersangkutan. Maka dari itu, setiap perbuatan hukum terhadap hak-hak atas tanah, tidak secara otomatis meliputi benda-benda di atasnya. Namun, demikian, penerapan asas-asas di dalam hukum adat tersebut tidaklah mutlak, melainkan juga selalu memperhatikan serta menyesuaikan dengan perkembangan kenyataan serta kebutuhan di dalam masyarakat yang dihadapinya

Berlakunya asas pemisahan horizontal membawa konsekuensi bahwa tanah serta bangunan yang berada di atasnya dapat dimiliki oleh subyek hukum yang berbeda seperti kondisi yang terjadi dalam hubungan antara Pemerintah Kota Surabaya dengan pemegang surat hijau. Namun demikian, dengan adanya ketentuan mengenai kewajiban pembayaran retribusi pada Pemerintah Kota Surabaya menjadikan tidak adanya kepastian hukum mengenai status dari tanah

surat hijau tersebut. Hal tersebut menyulitkan pemegang surat hijau pada saat hendak menjadikan tanah surat hijau tersebut sebagai obyek jaminan.

Dari uraian tersebut diatas muncul permasalahan yang saya akan kemukakan dalam penelitian ini antara lain :

- a) Karakteristik hukum Izin Pemakaian Tanah.
- b) Penilaian bangunan tanah di atas IPT sebagai jaminan.

Dari permasalahan-permasalahan sebagaimana tersebut di atas, maka penulis menguraikan bahwa Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau surat hijau merupakan izin bagi pihak ketiga untuk menggunakan tanah Pemerintah Kota Surabaya. Pada tanah berstatus IPT pemegang haknya tidak mendapatkan hak atas tanah tetapi hanya mendapatkan hak untuk memakai tanah yang dimiliki dan atau dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Pemegang tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum sebab IPT tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. IPT yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya dengan membebankan biaya retribusi kepada pemegang IPT merupakan suatu bentuk perjanjian sewa menyewa yang bertentangan dengan UUPA. Penyewaan tanah yang dikuasai Pemerintah Kota Surabaya bertentangan dengan UUPA karena hak atas tanah yang bisa disewakan kepada pihak lain hanyalah tanah dengan status Hak Milik, sedangkan Pemerintah Kota Surabaya bukanlah subjek Hak Milik, melainkan subjek Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Asas pemisahan horizontal yang diterapkan di Indonesia menempatkan pemegang IPT hanya sebagai pemilik bangunan yang berdiri diatas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Pada tanah dengan status IPT bukan hak atas tanahnya yang dijadikan obyek jaminan tetapi yang dijaminan adalah bangunan yang berada di atas tanah IPT dengan lembaga jaminan fidusia. Fidusia atas bangunan tersebut bisa dilakukan karena hukum tanah yang berlaku di Indonesia menerapkan pasas pemisahan horizontal (*horizontale scheidung*) yang memungkinkan adanya pemisahan kepemilikan antara pemilik bangunan dengan pemilik tanah. Untuk menjaminkan tanah IPT maka harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari Instansi terkait. Penilaian tanah IPT sebagai jaminan didasarkan pada prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy*, dan *Collateral. Character* (kepribadian) dan status legalitas yang jelas serta memiliki potensi pasar.

ABSTRACT

The ownership of land in Surabaya is followed by unique phenomenon by the occurrence of land utilising permit (IPT) which is also known as green permit. Green permit can be regarded as phenomenal since it consists of contractual agreement between two parties (citizen of Surabaya and the local government) through lease of state land that is managed by retribution payment every year to the local government of Surabaya.

The present study aims to examine and elaborate further about Characteristics of IPT and land valuation with the status of IPT as collateral object.

The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.

The present study concludes that based on horizontal principle of separation that is enacted in Indonesian Agrarian Law, the green permit's holder position is only as the owner of property instead of the land. Land with IPT status is not the right of the land that is used as the object of guarantee but the collateral is a building that is above the land of IPT with a fiduciary guarantee institution

Keywords: Land, Proprietary Rights, Green Permit

ABSTRAK

Penguasaan atau pemilikan tanah di Surabaya ditandai dengan fenomena unik dengan adanya tanah yang menggunakan surat Izin Pemakaian Tanah (IPT) atau yang sering disebut juga tanah surat hijau. Surat hijau merupakan fenomena hubungan kontraktual antara dua pihak yang saling membutuhkan, yakni warga penghuni dan Pemerintah Kota Surabaya melalui sewa tanah diatas Tanah Negara yang dikemas dalam konsep pemakaian tanah dengan membayar retribusi setiap tahun kepada Pemerintah Kota Surabaya.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang Karakteristik Izin Pemakaian Tanah dan penilaian bangunan tanah di atas IPT sebagai jaminan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam Hukum Tanah di Indonesia pemegang Surat Hijau hanya sebagai pemilik bangunan yang berdiri diatas tanah dengan Surat Hijau tersebut dan bukan sebagai pemilik Hak Atas Tanah. Tanah dengan status IPT bukan hak atas tanahnya yang dijadikan obyek jaminan tetapi yang dijaminakan adalah bangunan yang berada di atas tanah IPT dengan lembaga jaminan fidusia

Kata Kunci : Tanah, Izin Pemakaian Tanah, Jaminan

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 **“KEDUDUKAN BANGUNAN DIATAS TANAH BERSTATUS IZIN PEMAKAIAN TANAH (SURAT HIJAU) SEBAGAI OBYEK JAMINAN”**.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat guna mencapai gelas Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana 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. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama
4. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Iyang selalu sabar dalam membimbing penulis hingga terselesaikannya tesis ini.
5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Norotama Surabaya.
6. Kedua orang tua yang telah selalu memberikan nasehat-nasehat kepada saya, penulis, agar dapat menyelesaikan kuliah Pasca Sarjana tepat waktu.
7. Suami dan anak-anak saya, penulis, yang telah selalu memberikan semangat dalam segala hal.
8. Seluruh rekan-rekan MKn 14 yang saya banggakan, terima kasih banyak atas segala kepercayaan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis.
9. 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,

Tantri Noviana Herawati



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing Dan Kaprodi.....	ii
Halaman Pengesahan Panitia Penguji	iii
Surat Pernyataan.....	iv
Ringkasan.....	v
Abstract.....	vii
Abstrak.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1. Manfaat Teoritis	6
1.4.2. Manfaat Praktis	7
1.5. Orisinalitas Penelitian.....	7
1.6. Tinjauan Pustaka	11
1.6.1. Teori Perlindungan Hukum.....	11
1.6.2. Teori Kepastian Huku.....	15
1.7. Metode Penelitian.....	17
1.7.1. Tipe Penelitian	17
1.7.2. Pendekatan Masalah (<i>Approach</i>).....	18
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	19
1.7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	20
1.7.5. Analisis Hukum	21
1.8. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II KARAKTERISTIK HUKUM IZIN PEMAKAIAN TANAH	23
2.1. Hukum Tanah Di Indonesia.....	23

2.1.1. Sejarah Hukum Pertanahan Di Indonesia.....	23
2.1.2. Dasar Hukum Pengaturan Hukum Pertanahan Di Indonesia.....	32
2.2. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.....	35
2.3. Perbedaan Hak Atas Tanah Primer Dan Sekunder.....	38
2.3.1. Hak Atas Tanah Yang Berifat Primer.....	38
2.3.2. Hak Atas Tanah Yang Berifat Sekunder.....	45
2.4. Prinsip Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Tanah.....	50
2.5. Izin Sebagai Instrumen Penyelenggaraan Pemerintahan.....	56
2.6. Kedudukan Izin Pemakaian Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.....	61
BAB III PENILAIAN BANGUNAN TANAH DI ATAS IPT SEBAGAI JAMINAN.....	69
3.1. Lembaga Jaminan Kebendaan.....	69
3.2. Pembedaan Jaminan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bangunan Dalam Asas Pemisahan Horizontal.....	74
3.2.1. Jaminan Hak Tanggungan Untuk Hak Atas Tanah.....	74
3.2.2. Jaminan Fidusia Untuk Bangunan Di Atas Hak Atas Tanah.....	80
3.3. Kedudukan Bangunan Sebagai Obyek Jaminan.....	92
BAB IV PENUTUP.....	98
4.1. Kesimpulan.....	98
4.2. Saran.....	99