



## **TESIS**

### **Judul:**

Akibat Hukum Penghapusan Hak Guna Bangunan  
Akibat Penelantaran Yang dilakukan oleh Pemegang  
Hak Guna Bangunan

### **Disusun oleh:**

**RAJA AULIA AYATULLAH**  
NIM. 217201037

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

## Persetujuan

Nama : RAJA AULIA AYATULLAH  
NIM : 217201037  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Aibat Hukum Penghapusan Hak Guna Bangunan Akibat Penelantaran Yang dilakukan oleh Pemegang Hak Guna Bangunan

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 07-Juni-2022

Pembimbing:  
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003



---

## Pengesahan

Nama : RAJA AULIA AYATULLAH  
NIM : 217201037  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Aibat Hukum Penghapusan Hak Guna Bangunan Akibat Penelantaran Yang dilakukan oleh Pemegang Hak Guna Bangunan  
Title : The Legal Counsequence of Building right Title Abolition Due to Abandoned Land by Land Owners

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Juni-2022.

### Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 17-Juni-2022

Katua Program Studi



MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karuniaNya jualah sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini tepat pada waktunya, walaupun masih jauh dari kesempurnaan.

Tesis ini penulis buat untuk memenuhi sebagian syarat yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa Pasca Sarjana Kenotariatan untuk memperoleh gelar Magister Kenotaariatan.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan, pengorbanan dan dorongan serta bimbingan selama proses hingga selesainya skripsi ini, kepada:

1. Ibu Profesor . Dr. Mella Ismelina F. R, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan saran kepada penulis untuk menjadikan lebih baik dalam sebuah penulisan tesis ini.
2. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan serta Staf-staf Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanegara Jakarta yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Tak terlupakan kepada orang tua tercinta Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan doa yang tulus, dukungan, semangat, serta kasih sayang yang tiada henti-hentinya, sehingga penulis terus mempunyai semangat juang untuk menyelesaikan studi ini.
4. Tak terlupakan kepada Istriku dan Kedua Putri saya yang telah memberikan doa yang tulus, dukungan, semangat, serta kasih sayang yang tiada henti-hentinya, sehingga penulis terus mempunyai semangat juang untuk menyelesaikan studi ini.
5. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan yang telah berpartisipasi banyak dalam membangkitkan semangat penulis hingga penulisan ini selesai.
6. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu.

Saya menyadari bahwa Tesis ini tidak luput dari kekurangan, Saya mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga akhirnya Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan dilapangan serta dapat dikembangkan lagi lebih lanjut. Amin

Samarinda, 17 Juni 2022

Penulis



**RAJA AYATTULAH**

## DAFTAR ISI

<b>TANDA PENGESAHAN TESIS</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN BIMBINGAN ACARA</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN ABSTRAK</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi dan Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Landasan Teori .....	11
G. Metode Penelitian .....	22
H. Sistematika Penulisan .....	27

### **BAB II : TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI KEADILAN, TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MENGUASAI NEGARA ATAS TANAH, FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH, TANAH TERLANTAR**

A. Teori Kepastian Hukum.....	30
B. Teori Keadilan .....	34

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Menguasai Negara Atas Tanah .....	39
D. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah.....	49

**BAB III : HAK GUNA BANGUNAN, TANAH TERLANTAR DAN  
DATA HASIL PENELITIAN**

A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan.....	50
B. Tanah Terlantar.....	92
C. Identifikasi Dan Penelitian Tanah Terindikasi Terlantar.....	96
D. Peringatan Terhadap Pemegang Hak.....	97
E. Penetapan Tanah Terlantar .....	99
F. Hasil Penelitian .....	104

**BAB IV : ANALISIS**

A. Prosedur Penetapan Hapusnya Hak Guna Bangunan Karena Penelataran Yang Dilakukan Oleh Pemilknya ..	111
B. Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Yang Ditelantarkan Oleh Pemilknya.....	133

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	152
B. Saran-saran.....	154

**DAFTAR PUSTAKA**

## ABSTRAK

Hak Guna Bangunan yang terlantar terjadi karena kurangnya penggunaan dan pemanfaatan akan hak yang diberikan. Tidak sedikit Hak Guna Bangunan itu diterbitkan dalam peruntukkan usaha yang cukup besar akan tetapi sangat disayangkan sekali apabila ditelantarkan oleh pemiliknya. Sehingga penggunaan hak tersebut tidak berjalan sesuai peruntukannya. Akibat penelantaran yang tersebut, maka Hak Guna Bangunan yang melekat pada suatu bidang tanah dapat dihapus. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana prosedur penetapan hapusnya hak guna bangunan karena penelantaran yang dilakukan oleh pemiliknya berdasarkan hukum positif di Indonesia dan Bagaimana akibat hukum akibat hapusnya hak guna bangunan yang ditelantarkan oleh pemiliknya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur Penetapan Hapusnya Hak Guna Bangunan Karena Penelantaran Yang Dilakukan Oleh Pemiliknya dilakukan oleh Pihak dari Kantor Wilayah Badan Pertanah Nasional (BPN) akan melakukan inventarisasi tanah terhadap tanah yang terindikasi sebagai tanah terlantar berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan BPN Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar. Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Yang Ditelantarkan Oleh Pemiliknya dengan tidak dilaksanakannya kewajiban dari pemegang hak atas tanah. Apabila suatu objek penertiban tersebut sudah dilalui tahapan-tahapan pemeriksaan dan menjadi usulan Kepala Kantor Wilayah ke Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka atas hasil resume yang telah dibuat Menteri Agraria akan mengeluarkan Surat Keputusan Penetapan tanah terlantar.

***Kata Kunci : Akibat Hukum, Penghapusan Hak Guna Bangunan, Penelantaran.***



## ***ABSTRACT***

Abandoned building use rights occur because of the lack of use and utilization of the rights granted. Not a few of the Building Use Rights were issued in a fairly large business designation, but it would be very unfortunate if it was abandoned by the owner. So that the use of these rights does not run according to its designation. As a result of this neglect, the Building Use Right attached to a plot of land can be removed. The problems raised in this research are how is the procedure for determining the abolition of building use rights due to neglect carried out by the owner based on positive law in Indonesia and what are the legal consequences due to the abolition of building use rights abandoned by the owner. The research method used is normative juridical research, with a statute approach. The results of the study indicate that the process of determining the abolition of building use rights due to neglect carried out by the owner is carried out by parties from the Regional Office of the National Land Agency (BPN) will carry out a land inventory of land indicated as abandoned land based on Article 4 and Article 9 of the Regulation of the Head of the National Land Agency No. 20 of 2021 concerning Procedures for Controlling Abandoned Land. As a result of the abolition of the Abandoned Building Use Right by the Owner by not carrying out the obligations of the land right holder. If an object of control has gone through the stages of inspection and becomes a proposal from the Head of the Regional Office to the Minister of Agrarian Affairs or the Head of the National Land Agency (BPN), then based on the results of the resume that has been made, the Minister of Agrarian Affairs will issue a Decree on the Determination of Abandoned Land.

***Keywords: Legal Consequences, Elimination of Building Use Rights, Abandonment.***