



TESIS

Judul:

**STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT
BERAKHIRNYA JANGKA
WAKTU HAK GUNA BANGUNAN**

Disusun oleh:

**PRASIDYA MOHAMMAD
NIM. 217211035**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

**STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT BERAKHIRNYA
JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Prasidya Mohammad

217211035

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2024

Pengesahan

Nama : PRASIDYA MOHAMMAD
NIM : 217211035
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT
BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU HAK GUNA
BANGUNAN
Title : STATUS/POSITION OF MORTGAGE RIGHTS DUE TO
THE EXPIRATION OF THE TERM OF BUILDING RIGHTS

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Januari-2024.

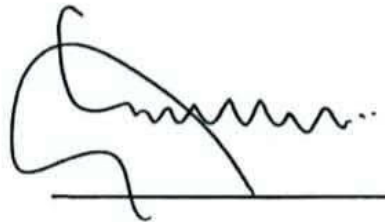
Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.

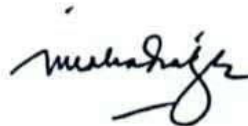
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10287001



Jakarta, 22-Januari-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

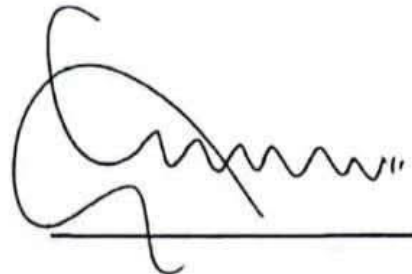
Persetujuan

Nama : PRASIDYA MOHAMMAD
NIM : 217211035
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT
BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU HAK GUNA
BANGUNAN

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21-Desember-2023

Pembimbing:
GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10287001

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of wavy lines, ending with a horizontal line.

ABSTRAK

- (A) Nama : Prasidya Mohammad
(B) Judul Tesis : Status/Kedudukan Hak Tanggungan Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan
(C) Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Kedudukan, Perbankan, Notaris
(D) Isi :

Dalam pemberian kredit terdapat salah satu persyaratan yaitu adanya penyerahan jaminan dari debitor kepada kreditor sebagai bentuk mitigasi risiko atas pemberian kredit yang dilakukan. Penerimaan aset debitor sebagai jaminan dapat bermacam-macam bentuknya, salah satunya adalah hak guna bangunan yang memiliki ketentuan jangka waktu. dengan diterimanya hak guna bangunan sebagai jaminan kredit, maka terdapat ketentuan jangka waktu yang perlu disesuaikan dengan jangka waktu pemberian kredit dan dilakukan pengawasan agar tidak berakhir pada saat dijadikan jaminan, apabila hal tersebut terjadi, maka para pihak akan menghadapi risiko materiil maupun immateriil apabila tidak segera diselesaikan. Berdasarkan hal tersebut penulis merumuskan beberapa masalah yaitu: Bagaimana status hukum Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya? Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Kredit dengan menggunakan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan kredit? Bagaimana penyelesaian masalah apabila Hak Tanggungan telah hapus namun kredit masih berlangsung? Yang bertujuan untuk mengkaji bagaimana status hukum para pihak apabila hak tanggungan hapus akibat berakhirnya hak guna bangunan sebagai jaminan serta menganalisis penyelesaian masalah agar hak dan kewajiban para pihak dapat menjadi sempurna kembali. Menggunakan metode penelitian berupa yuridis normatif, dengan mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek seperti peraturan yang berlaku, buku dan jurnal hukum, serta menambahkan sebagian sumber dari hasil wawancara dengan pihak profesional. Dengan hapusnya Hak Tanggungan yang dipegang kreditor, tidak mengakibatkan kreditor kehilangan hak tagihnya dan bahkan apabila dimungkinkan dapat meminta jaminan pengganti kepada debitor agar dapat mempertahankan posisinya sebagai kreditor preferen. Di sisi lain, debitor kehilangan haknya sebagai pemegang hak atas tanah dikarenakan hak tersebut secara ketentuan apabila tidak dilakukan perpanjangan atau pembaruan akan beralih menjadi tanah negara.

- (E) Pembimbing : Prof. Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H.
(F) Penulis : Prasidya Mohammad

ABSTRACT

- (A) Name : Prasyda Mohammad
(B) Title : *Status/Position of Mortgage Rights Due to the Expiration of the Term of Building Rights*
(C) Keywords : *Building Rights, Mortgage Rights, Status, Banking, Notary*
(D) Content :

In the granting of credit, there is one requirement that there be a surrender of security from the debtor to the creditor as a form of risk mitigation in the procedure of credit carried out. The debtor's assets could be accepted as collateral in various object, which one is the building rights for a certain validity period. By accepting the building rights as a guarantee of credit, there are certain terms of validity period that need to be adjusted to the period of granting the credit and supervised so as not to end at the time of being secured. When such a situation occurs, the parties will face both material and intangible risks if not immediately settled. According to this condition, the author formulates a several of questions, which is: What is the legal status of the mortgage rights on the expired building rights? What is the role of a notary in making a credit agreement by using the building rights as a credit guarantee? How to solve a problem when the mortgage rights is removed while the credit is still ongoing? The aim is to study the legal status of the parties when the mortgage rights is removed as a result of the expiration of the building rights as a security and to analyze the solution to the problem so that the rights and obligations of the parties can be fully restored. Using a method of normative jurisprudence research, studied written law from various aspects, such as applicable regulations, books, and legal journals, as well as adding some sources from interviews with professionals. The abolition of the liability held by the creditor does not result in the creditors losing their rights to the account, and even if possible, they can request replacement security from the debtor in order to maintain his position as a preferential creditor. On the other hand, the debtor loses his right as the owner of the right to land because such a right is conditionally transferred to the land of the state if no renewal.

- (E) Preceptor : Prof. Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H.
(F) Writer : Prasyda Mohammad

Pernyataan

Nama : PRASIDYA MOHAMMAD
NIM : 217211035
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT
BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU HAK GUNA
BANGUNAN

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 21-Desember-2023

Yang menyatakan



PRASIDYA MOHAMMAD
NIM. 217211035

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul:

**STATUS/KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN AKIBAT BERAKHIRNYA
JANGKA WAKTU HAK GUNA BANGUNAN.**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Para Dosen Staf Pengajar yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
6. Ibu Sita Iswinanti, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini
7. Ibu Tasya Vidi Putri, S.H., M.Kn., selaku *Senior Legal Staff* yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.

8. Bapak Supriadi, S.H., M.Kn., selaku *Senior Legal Officer* yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
9. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan.
10. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan serta doanya agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu.
11. Beryl Nadira Irwan selaku calon pasangan penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan doanya hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar.
12. Saudara/i penulis yang selalu memberikan dukungan serta doanya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
13. Seluruh teman-teman kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan semangat tiada henti kepada penulis
14. Nadhil Rifqi Izhar, Ornela Bartin Sutan Giri, Teressyavira Luvianti selaku senior dan rekan penulis yang memberikan semangat dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
15. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa agar ilmu yang telah diberikan pada penulis, mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar- besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Desember 2023

Penulis

Prasidya Mohammad

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
PERNYATAAN.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan.....	7
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Teori Kedudukan	23
B. Teori Kepastian Hukum.....	26
C. Prinsip Kehati-hatian.....	30
D. Teori Keadilan	32
E. Tanah.....	35
F. Hak Guna Bangunan	52
G. Hak Tanggungan.....	60
H. Kredit.....	72
I. Perjanjian Kredit	78
J. Notaris	91
K. Pejabat Pembuat Akta Tanah	98

	L. Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Kredit	103
	M. Berlakunya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	106
BAB III	DATA HASIL PENELITIAN	110
	A. Contoh Kasus	110
	B. Wawancara	113
BAB IV	ANALISIS PERMASALAHAN	126
	A. Status Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Apabila Hak Tanggungan Hapus	126
	B. Peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Kredit dengan menggunakan Hak Guna Bangunan sebagai Jaminan Kredit ...	135
	C. Kepastian Dalam Penyelesaian Masalah Apabila Hak Tanggungan Telah Hapus Namun Kredit Masih Berlangsung	142
BAB V	PENUTUP	147
	A. Kesimpulan.....	147
	B. Saran.....	148
	DAFTAR PUSTAKA.....	151

DAFTAR SINGKATAN

KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
Permen	: Peraturan Menteri
BPJN	: Badan Pertanahan Nasional
ATR	: Agraria dan Tata Ruang
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
SPPT PBB	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KK	: Kartu Keluarga
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
Lampiran 5	: <i>Letter of Acceptance Jurnal</i>
Lampiran 6	: Surat Keterangan Wawancara
Lampiran 7	: Scan Berwarna Peningkatan Hak Atas Tanah yang Berakhir Jangka Waktunya
Lampiran 8	: Scan contoh Perjanjian Kredit
Lampiran 9	: Scan contoh APHT