

**SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH KOTA SURABAYA
DIJADIKAN SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

SKRIPSI



Oleh :

MAS KULTHUM ABIBULLAH

NBI : 311301396

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945
SURABAYA
2017**

**SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH KOTA SURABAYA
DIJADIKAN SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

SKRIPSI



Oleh :

MAS KULTHUM ABIBULLAH

NBI : 311301396

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945
SURABAYA
2017**

**SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH KOTA SURABAYA
DIJADIKAN SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

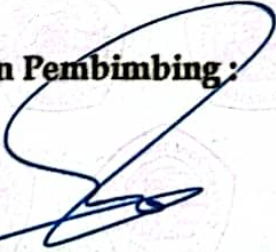
SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh :

**MAS KULTHUM ABIBULLAH
NBI : 311301396**

Dosen Pembimbing :


**Dipo Wahyono, SH, MH.
NIP/NPP : 20310880149**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945**

**SURABAYA
2017**

**SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH KOTA SURABAYA DIJADIKAN
SEBAGAI OBYEK JAMINAN**

OLEH:

MAS KULTHUM ABIBULLAH

NBI : 311301396

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Ujian Skripsi Fakultas Hukum**

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 9 Agustus 2017

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK: 423/SK/FH/VIII/2017

Tanggal : 31 Agustus 2017

TIM PENGUJI:

Ketua : Dipo Wahyoeono., SH., MH
NPP : 20310880149
Sekretaris : Muh. Jufri Ahmad., SH., MM., MH
NPP : 196606181991031002
Anggota : H.R. Adianto Mardijono., SH., M.Si
NPP : 20310930340

Mengetahui

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA



Dekan,

Dr. Otto Yudianto., S.H., M.Hum.

NPP. 20310880147



SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mas Kulehum Abibullah
NPM : 311301326
Program : Sarjana Hukum
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat dengan judul:

Surat Izin Pemaknaan Tanah Kota Surabaya
Dijadikan Sebagai Obyek Jaminan

Adalah Hasil karya saya sendiri dan bukan "Duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 31 Juli 2017.

Hormat saya

Materai
Rb. 6.000.-
MATERAI
TEMPEL
NO. 08BAEF00RE/17/98
6000
Rp. 6.000.-
EMAS
INDONESIA
Mas Kulehum Abibullah

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, kehidupan, ilmu pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi berjudul **“Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Dijadikan Sebagai Obyek jaminan”**. Penulis skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Penulis ingin menghaturkan rasa terima kasih sedalam-dalamnya kepada orang-orang yang telah memberikan dorongan, bimbingan, pencerahan dan telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini maupun yang telah membentuk penulis untuk menjadi seorang terpelajar.

1. Ibu Prof. Drg. Hj. Ida Aju Brahmasari, Dipl.,DHE., MPA, selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Dr. Otto Yudianto, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Bapak Dipo Wahyoeono, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang tulus ikhlas meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik, arahan dan masukan selama penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya atas pengabdianya untuk menciptakan lulusan Sarjana Hukum yang berintegritas dan berpendidikan. Terima kasih telah mendorong penulis

menjadi manusia terpelajar selama masa pembelajaran dan memberikan pengalaman yang sangat berkesan selama masa pembelajaran.

5. Muhammad Nawari dan Nunuk Kisminingsih, kedua orangtua penulis yang telah memberikan segala daya upaya, keringat, dan darah dalam mendukung setiap pilihan dan usaha penulis dalam menempuh pendidikan tinggi, menjadikan penulis sebagai bagian dari masyarakat dan menyemangati penulis dalam setiap kesusahan. Kepada Hidayanti Nawari dan Rachmawati Nawari yang merupakan kakak penulis yang selalu mendukung dan memberi semangat kepada penulis.
6. Anisah Firdausi yang selalu memberikan perhatian yang luar biasa di segala situasi yang dihadapi penulis, *time keeper* yang cerewet, yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan setiap tahap pembuatan tulisan ini tepat waktu.
7. Lukman, Aditnya, Sukma, Riswan, Bravesta, Riski, Efendi sahabat-sahabatku di kampus yang selalu memberikan dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dan kawan-kawan seperjuangan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang berjuang bersama penulis selama menjalankan pendidikan perguruan tinggi.
8. Kepada Keluarga Besar Kantor Notaris Hj Imnatunnuruh SH.,Mkn. Ibu bos yang baik yang selalu memberikan waktu untuk bimbingan skripsi dan dukungan kepada penulis dan Revaldo, Andre, Irma, Luah yang merupakan partner kerja penulis terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia khususnya di Kota Surabaya pada saat ini mengalami peningkatan yang sangat cepat dibandingkan dengan kota yang ada di Provinsi Jawa Timur. Banyaknya masyarakat Kota Surabaya mempunyai tanah yang berupa surat izin pemakaian tanah. Disaat ekonomi mulai bertumbuh, masyarakat berkeinginan untuk menjadikan surat izin pemakaian tanah Kota Surabaya dijadikan sebagai obyek jaminan pada bank untuk kegiatan usaha atau kebutuhan yang lainnya. Tetapi masyarakat yang memiliki surat izin pemakaian tanah Kota Surabaya tidak mempunyai hak atas tanah melainkan hanya berstatus izin pemakaian tanah. Dan pemerintah Kota Surabaya mempunyai tanah yang berupa hak pengelolaan yang sebagian tanahnya disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan. Berdasarkan permasalahan tersebut dilakukan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui tentang: 1). Bagaimana legalitas izin pemakaian tanah Kota Surabaya? 2). Apakah surat izin pemakaian tanah Kota Surabaya dapat dijadikan jaminan? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu menggunakan penelitian terhadap sistematika hukum karena penelitian ini dilakukan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Kerangka acuan yang digunakan yaitu pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum. Penelitian hukum ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah Kota Surabaya atau Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya yang dimiliki oleh masyarakat dapat dijadikan jaminan hutang dengan melalui lembaga jaminan fidusia, karena bangunan sifatnya merupakan benda tidak bergerak. Dan dengan mekanisme dan prosedur sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Kata Kunci : Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya, Jaminan

ABSTRACT

Economic growth in Indonesia especially in Surabaya city at this time experienced a very rapid increase compared to other city in East Java province. The number of people in Surabaya city that has land in the form of land use permission. While the economy began to grow, the people were willing to make permission of the use of Surabaya city land is used as an object of collateral to the bank for business activities or other needs. But that society that has a land use license for Surabaya city land has no rights on the land but only use the permit status. And the government city of Surabaya has land in the form of management rights that some of the land is leased for the needs. Based on the problem, a research have done with purpose to know about: 1). How is the legality of land usage permit of Surabaya city? 2). Is land usage permit of Surabaya city can be used as collateral? The research method used in this research is a normative legal research that uses research on systematic law because this research is conducted on materials primary and secondary law. The term reference used is the basic understanding contained in the legal system. This legal research using several approaches, namely the approach of legislation and conceptual approach. The result of this research is the building that stands on the land of Surabaya or the Land Acquisition License of Surabaya city that owned by the community can be used as collateral debt through the fiduciary guarantee agency, because buildings is a non-moving object. And with that mechanisms and procedures according to Law Number. 42 of 1999 about fiduciary guarantees

Key words : Permit for Land Usage of Surabaya City, Guaranteed

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL (COVER).....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Metode Penelitian.....	8
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	13
2.1.1 Pengertian Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	13

2.1.2 Pengaturan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	15
2.1.3 Tujuan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	15
2.1.4 Manfaat Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	16
2.2 Tinjauan Umum Hukum Jaminan di Indonesia	17
2.2.1 Pengertian Hukum Jaminan	17
2.2.3 Manfaat Jaminan	21
2.2.4 Obyek Hukum Jaminan	22
2.3 Asas-asas Dalam Jaminan	23
2.4 Macam-Macam Jaminan	24
2.4.1 Hak Tanggungan	25
2.4.1.1 Pengertian Hak Tanggungan	25
2.4.1.2 Obyek Hak Tanggungan	26
2.4.1.3 Dasar Hukum Hak Tanggungan	27
2.4.2 Fidusia	27
2.4.2.1 Pengertian Fidusia	27
2.4.2.2 Obyek Fidusia	31

2.4.2.3 Dasar Hukum Fidusia	32
2.4.3 Hipotek	33
2.4.3.1 Pengertian Hipotek	33
2.4.3.2 Obyek Hipotek	34
2.4.3.3 Dasar Hukum Hipotek	36
2.4.4 Gadai	36
2.4.4.1 Pengertian Gadai	36
2.4.4.2 Obyek Gadai	38
2.4.4.3 Dasar Hukum Gadai	39
2.5 Eksekusi Obyek Jaminan	39

Bab III : PEMBAHASAN

3.1 Legalitas Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya	45
3.2 Jaminan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Dijadikan Obyek Jaminan	55
3.2.1 Tata Cara Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Dijadikan Obyek Jaminan	64
3.2.2 Pegaturan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Dijadikan Obyek Jaminan	66

3.2.3	Para Pihak Dalam Jaminan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya	67
3.2.4	Eksekusi Jaminan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya Apabila Debitor Wanprestasi	68

Bab IV : PENUTUP

4.1	Simpulan	72
4.2	Saran	73

Daftar Pustaka