



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 15 Desember 2023, Publish: 19 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Peran Hak Tanggungan dalam Pengelolaan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan: Suatu Tinjauan Hukum

Prasidya Mohammad¹, Gunardi Lie²

¹Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: mohammadprasidya@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: gunardi@fh.untar.ac.id

Corresponding mohammadprasidya@gmail.com

Abstract: This research explores the role of mortgage rights in the context of managing the duration of building usage rights, with an emphasis on property law aspects. Utilizing a legal review approach, an analysis was conducted on the implications of mortgage rights on the expiration of building usage rights and their impact on property. The study identifies that mortgage rights play a crucial role in influencing the continuity of the duration of building usage rights, while conflicts of interest and the impact of regulatory changes become significant focuses in the dynamics of the relationship between these two rights. The conclusion emphasizes the need for a deep understanding of the role of mortgage rights in the sustainability of building usage rights, the handling of conflicts of interest, and adaptation to regulatory changes in the property law environment.

Keyword: *Mortgage Rights, Building Usage Rights, Duration, Property Law, Conflicts of Interest, Regulatory Changes.*

Abstrak: Penelitian ini mengeksplorasi peran hak tanggungan dalam konteks pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan, dengan penekanan pada aspek hukum properti. Melalui pendekatan tinjauan hukum, analisis dilakukan terhadap implikasi hak tanggungan terhadap berakhirnya hak guna bangunan dan dampaknya pada properti. Hasil penelitian mengidentifikasi bahwa hak tanggungan memegang peran krusial dalam mempengaruhi kelangsungan jangka waktu hak guna bangunan, sementara konflik kepentingan dan dampak perubahan regulasi menjadi fokus penting dalam dinamika hubungan antara kedua hak tersebut. Kesimpulan menekankan perlunya pemahaman mendalam terhadap peran hak tanggungan dalam keberlanjutan hak guna bangunan, penanganan konflik kepentingan, dan adaptasi terhadap perubahan regulasi di dalam lingkungan hukum properti.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu, Hukum Properti, Konflik Kepentingan, Perubahan Regulasi.

PENDAHULUAN

Dalam era dinamika properti dan perkembangan hukum properti yang semakin kompleks, peran hak tanggungan dan hak guna bangunan muncul sebagai perbincangan yang memerlukan pemahaman mendalam. Hak guna bangunan, sebagai instrumen hukum yang memberikan hak eksklusif atas pemanfaatan dan kepemilikan bangunan di atas tanah orang lain, berpadu secara signifikan dengan hak tanggungan, menciptakan tautan yang kompleks antara hukum dan keuangan dalam transaksi properti. Pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan menjadi esensial dalam memastikan kelangsungan dan keberlanjutan hak tersebut. Faktor-faktor seperti perubahan regulasi dan konflik kepentingan antarpihak yang terlibat dapat mempengaruhi dinamika hubungan antara hak tanggungan dan hak guna bangunan (*Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan*, 2007).

Penelitian ini bertujuan untuk menjembatani celah pengetahuan hukum properti, khususnya dalam konteks hak tanggungan dan hak guna bangunan. Dengan fokus pada aspek hukum properti dan kontrak, penelitian ini menganalisis implikasi hak tanggungan terhadap berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran hak tanggungan dalam pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan, serta merinci konflik kepentingan dan dampak perubahan regulasi pada dinamika hubungan antara kedua elemen tersebut.

Meskipun penelitian ini terbatas pada analisis teoritis dan ketersediaan data sekunder, diharapkan hasilnya dapat memberikan kontribusi penting terhadap pemahaman praktisi hukum, ahli properti, dan pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Dengan kerangka konseptual yang didasarkan pada analisis literatur hak tanggungan, hak guna bangunan, dan konsep hukum properti, penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan baru mengenai hubungan yang kompleks antara hak tanggungan dan jangka waktu hak guna bangunan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat mengisi kekosongan dalam literatur hukum properti dan memberikan kontribusi positif terhadap pemahaman akan dinamika hubungan antara hak tanggungan dan hak guna bangunan.

METODE

Penelitian ini mengusung pendekatan tinjauan hukum sebagai landasan metodologi untuk mengeksplorasi peran hak tanggungan dalam pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan. Pendekatan ini melibatkan analisis terhadap keputusan hukum, peraturan, dan literatur hukum yang bersifat sekunder. Data utama diperoleh dari studi literatur, termasuk dokumen-dokumen hukum, putusan pengadilan, artikel ilmiah, dan buku-buku hukum, yang relevan dengan hak tanggungan dan hak guna bangunan. Analisis data dilakukan secara sistematis untuk mengidentifikasi peran hak tanggungan dalam konteks pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan. Fokus utama penelitian ini adalah pada konsep hak tanggungan dan hak guna bangunan serta hubungan kompleks di antara keduanya. Analisis juga melibatkan pemahaman konflik kepentingan yang mungkin timbul dan dampak perubahan regulasi pada hubungan antara hak tanggungan dan hak guna bangunan. Keabsahan data dijamin melalui seleksi cermat sumber data yang diandalkan dan terpercaya dalam konteks hukum properti. Dengan memilih literatur dan dokumen hukum yang diakui, penelitian ini berusaha memastikan keandalan informasi yang digunakan dalam analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Analisis ini fokus pada pengaruh hak tanggungan terhadap kelangsungan jangka waktu hak guna bangunan. Ditemukan bahwa hak tanggungan memiliki peran signifikan dalam memengaruhi ketersediaan dan kelangsungan hak guna bangunan. Aspek ini memunculkan pertanyaan krusial tentang bagaimana hak tanggungan dapat menjadi penentu dalam pengelolaan dan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan, serta bagaimana pemegang

hak tanggungan dapat memengaruhi dinamika perjanjian hak guna bangunan (Nastiti et al., 2023).

Konflik Kepentingan yang Mungkin Muncul

Analisis konflik kepentingan bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami dinamika ketegangan di antara pihak-pihak yang terlibat, terutama antara pemilik hak tanggungan dan pemegang hak guna bangunan. Konflik kepentingan mungkin timbul terkait dengan pembayaran utang, perubahan status kepemilikan, atau bahkan perubahan kebijakan pemerintah. Dalam konteks ini, analisis menyoroti pentingnya klarifikasi hak dan tanggung jawab masing-masing pihak untuk menghindari potensi konflik yang merugikan (Husein et al., 2018).

Dampak Perubahan Regulasi pada Pengelolaan Hak Tanggungan dan Hak Guna Bangunan

Analisis ini mengeksplorasi bagaimana perubahan regulasi dapat mempengaruhi pengelolaan hak tanggungan dan hak guna bangunan. Ditemukan bahwa perubahan dalam peraturan dapat menciptakan tantangan baru atau peluang bagi pemegang hak tanggungan dan pemegang hak guna bangunan. Penyesuaian terhadap regulasi baru dapat memerlukan pemahaman mendalam terhadap implikasi hukum dan perubahan praktik dalam pengelolaan properti.

Keseluruhan, analisis hasil menyoroti kompleksitas hubungan antara hak tanggungan dan hak guna bangunan, mencerminkan pentingnya pemahaman yang mendalam terhadap peran hak tanggungan dalam pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan serta kesiapan untuk menghadapi konflik kepentingan dan perubahan regulasi dalam lingkungan hukum properti.

KESIMPULAN

Dalam kesimpulan ini, dapat ditegaskan bahwa peran hak tanggungan dalam pengelolaan jangka waktu hak guna bangunan memiliki dampak yang signifikan dalam konteks hukum properti. Analisis terhadap implikasi hak tanggungan terhadap jangka waktu hak guna bangunan mengungkapkan bahwa hak tanggungan dapat menjadi faktor penentu dalam kelangsungan hak guna bangunan. Pemegang hak tanggungan memiliki peran yang kuat dalam membentuk dinamika kepemilikan dan pemanfaatan properti tersebut. Selain itu, konflik kepentingan yang mungkin muncul menjadi perhatian utama, terutama antara pemilik hak tanggungan dan pemegang hak guna bangunan. Klarifikasi yang jelas terkait hak dan tanggung jawab masing-masing pihak menjadi esensial untuk menghindari potensi konflik yang dapat merugikan kedua belah pihak.

Dampak perubahan regulasi juga menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan. Perubahan dalam peraturan dapat menciptakan tantangan baru atau peluang dalam pengelolaan hak tanggungan dan hak guna bangunan. Pemahaman mendalam terhadap implikasi hukum perubahan regulasi dan adaptasi terhadap praktik baru menjadi kunci dalam memastikan keberlanjutan dan keamanan transaksi properti. Secara keseluruhan, penelitian ini menyajikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kompleksitas hubungan antara hak tanggungan dan hak guna bangunan dalam lingkup hukum properti. Hasil analisis memberikan landasan yang kuat untuk pemikiran kritis, pengambilan keputusan, dan perumusan kebijakan yang lebih baik di dalam dunia properti. Kesimpulan ini juga merangsang diskusi lanjutan dan penelitian lebih lanjut untuk terus menggali dimensi hukum properti yang kompleks dan dinamis.

REFERENSI

Husein, F. P., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2018). Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai

- Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 2(1), 84. <https://doi.org/10.24198/acta.v2i1.162>
- Nastiti, A. S., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 363–372. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2385>
- Noor, A., Solihah, I. N., Inten, D. M., & Mila, W. (2023). *Kompleksitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan : Analisis Kesulitan Eksekusi* ,. 3(3), 8218–8232.
- SUWITO. (2007). *Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal*.
- Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan*. (2007). 11–77.