

KAJIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL

TESIS



DISUSUN DALAM RANGKA MEMENUHI SEBAGIAN
PERSYARATAN PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN

Oleh :

SUWITO, S.H.

NIM : B4B 005235

PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS

KAJIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL

Oleh :

SUWITO, S.H
NIM : B4B 005235

Telah disetujui
Oleh:

Pembimbing Utama

YUNANTO, S.H, M.Hum
NIP. 131689627

Mengetahui:

Ketua Program Studi

MULYADI, S.H, M.S
NIP. 130529429

LEMBAR PENGESAHAN

**KAJIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL**

Disusun oleh :

SUWITO, S.H

B4B. 005235

Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 29 Agustus 2007 dan dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Mengetahui:

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotarian,

YUNANTO, S.H, M.Hum
NIP. 131689072

MULYADI, S.H, M.S
NIP. 130529429

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah di ajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 2007

Yang menyatakan

SUWITO, S.H.

ABSTRAKSI

Berdasarkan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 1 menyebutkan bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh Rakyat. Atas dasar pasal tersebut selanjutnya dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyebutkan mengatur macam-macam Hak atas Tanah diantaranya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) yang menjadi topik permasalahan dalam penulisan tesis ini.

Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini sejalan dengan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 4 yang menyebutkan bahwa salah satu obyek Hak Tanggungan adalah Hak Guna Bangunan.

Oleh karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan masalah hukum tersendiri yang selanjutnya akan dijadikan pokok pembahasan pada penulisan tesis ini.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu pengungkapan permasalahan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian langsung dilapangan serta didukung data sekunder berupa study kepustakaan serta pertauran perundang-undangan.

Dari penelitian di lapangan diperoleh hasil bahwa setiap proses perpanjangan atau pembaharuan/perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan tersebut hapus haknya, dalam praktek dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap obyek yang hapus haknya tersebut. Disamping itu untuk proses perpanjangan atau pembaharuan yang melaksanakan adalah debitur atau pemegang Hak Atas Tanahnya dengan ijin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

Sebagai kesimpulan dalam penulisan tesis ini bahwa setiap proses perpanjangan baik pembaharuan hak maupun perubahan hak terhadap HGB yang dibebani HT dipersyaratkan SKMHT, di samping itu dalam proses perpanjangan tersebut yang melakukan adalah pemberi HT (debitur).

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulisan tesis

dengan judul : “ Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal” dapat di selesaikan. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro.

Pada kesempatan ini, dengan selesainya penulisan tesis penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med.,Spd.,Amd. Selaku Rector Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Mulyadi, S.H.,M.S selaku Ketua Program Magister Kenotariatan UNDIP
3. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing
4. Tim Review Proposal yang telah memberikan masukan berharga untuk penulisan tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan UNDIP yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis;

6. Bapak dan Ibu Staf Bagian Pengajaran Program Magister Kenotariatan;
7. Rekan-rekan se-Angkatan Tahun 2005 Program Magister Kenotriatan;
8. Bapak, Ibu, Istri dan Anak-anaku tersayang yang memberikan semangat untuk menyelesaikan study ini;
9. Semua Pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu-persatu yang telah membantu menyelesaikan tesis ini.

Kami menyadari dalam penulisan ini masih jauh dari sempurna, untuk itu masukan dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan tesis ini sangat kami harapkan.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Agustus 2007

Penulis,

S U W I T O, S.H.

NIM. B4B005235

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB. I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Lembaga Jaminan	10
B. Ketentuan Tentang Hak Guna Bangunan	17
1. Pengertian dan dasar hukum HGB	17
2. Subyek HGB	19
3. Obyek dan terjadinya HGB	19
4. Kewajiban dan Hak Pemegang HGB	22
5. Pembebanan HGB	26
6. Hapusnya HGB	26

C. Pemberian dan Perpanjangan HGB	
1. Pemberian HGB berdasar penetapan Pemerintah	30
2. Perpanjangan HGB	
a. Pengertian Perpanjangan HGB	30
b. Dasar Hukum Pengaturan Perpanjangan HGB	31
D. Ketentuan- Ketentuan Hak Tanggungan	
1. Pengertian dan dasar hukum pengaturan HT	32
2. Subyek Hak Tanggungan	33
3. Obyek Hak Tanggungan	35
4. Pembebanan Hak Tanggungan	36

BAB.III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	48
B. Spesifikasi Penelitian	49
C. Lokasi Penelitian	49
D. Populasi dan Sampel	49
E. Teknik Pengumpulan Data	51
F. Teknik Analisa Data	53
G. Sistematika Peulisan	54

BAB.IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	56
B. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap proses Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dengan dibebani HT yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo	58

C. Praktek yang Melakukan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB yang dibebani HT atas HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo	93
1. Praktek Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB ...	101
2. Proses Pembaharuan HT atas HGB yang diperbaharui sementara kreditnya belum jatuh tempo	111

BAB. V. PENUTUP

A. Kesimpulan	119
B. Saran- Saran	120

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, Pasal tersebut di atas mengandung maksud, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA), berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2

ayat (2) UUPA menentukan, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan pasal-pasal di atas selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan, bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha

- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53(Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Di antara Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selaras dengan ketentuan UUPA di atas Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) PP nomor 40 tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Selanjutnya dalam pasal 27 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, Sedangkan menurut Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Keterangan di atas memperlihatkan, bahwa PP Nomor 40 Tahun 1996 menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya”. Sedangkan

PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 memakai istilah “tenggang waktu”, yang menyiratkan makna lebih longgar.

Dengan adanya 2 (dua) istilah berbeda yang dipergunakan menyangkut jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda di dalam prakteknya. Hal ini akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum.

Kemudian kaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Subyek Hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) menentukan, bahwa pemberi Hak

Tanggungannya adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) menyebutkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Oleh karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan, bahwa “pemberi Hak Tanggungan adalah orang- perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Hal ini berarti, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya dan obyek Hak Tanggungan tersebut jadi tanah Negara. Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan maka Kreditor hanya sebagai Kreditor yang konkuren tidak lagi Kreditor sebagai Preferen sehingga piutangnya tidak lagi sebagai perlindungan hukum dari Hak Tanggungan. Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis

maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun hal ini jadi permasalahan.

Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akte Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SK MHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat SK MHT kepada kreditor.

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang tersebut di atas, penulis membatasi pengertian perpanjangan HGB disini adalah Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya atau disebut juga pembaharuan/pemberian atau perubahan HGB. Disamping itu penulis tertarik untuk memilih lokasi penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, mengingat Kabupaten Kendal merupakan salah satu

pilihan investor untuk menanamkan modalnya dalam bidang industri, sehingga kasus yang penulis angkat tersebut dapat dijumpai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal serta mengangkat permasalahan tersebut dengan judul “ KAJIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KENDAL”.

B. PERUMUSAN MASALAH

Adanya ketentuan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, akan menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya dan dengan demikian menghapuskan hak tanggungannya.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan dari hasil penelitan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir Haknya dan masih di bebani Hak Tanggungan;

2. Siapakah yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terhadap perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir Haknya yang dibebani Hak Tanggungan .
2. Untuk mengetahui siapakah dalam prakteknya yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pembangunan di bidang hukum, khususnya hukum Agraria, dalam hal perpanjangan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pengambil kebijakan dan masyarakat pada umumnya / masyarakat luas, dalam menyelesaikan permasalahan yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Jaminan

Menurut ketentuan undang-undang para kreditor mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitor baik yang berwujud benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda- benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (Pasal 1131 KUHPerdara). Jika hasil penjualan benda-benda tersebut ternyata tidak mencukupi bagi pembayaran piutang para kreditor, maka hasil tersebut dibagi-bagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 KUHPerdara)

Hak pemenuhan dari para kreditor yang demikian itu adalah sama dan sederajat satu dengan yang lainnya, tidak ada yang lebih diutamakan. Mereka mempunyai hak bersama-sama terhadap seluruh kekayaan debitor dan seluruh harta kekayaan tersebut berlaku sebagai jaminan bagi seluruh perutangan debitor, jadi untukjaminan bagi semua kreditor. Kreditor-kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama dan sederajat untuk memperoleh pemenuhan piutangnya

terhadap harta kekayaan debitor demikian, disebut kreditor konkuren.¹

Asas persamaan hak dari para kreditor itu tidak mengenal kedudukan yang diutamakan atau *preferensi* (*vorrang*), tidak ada yang lebih didahulukan terhadap yang lainnya. Juga tidak mengenal hak yang lebih tua dan hak yang lebih muda (*hak prioriteit*), hak yang lebih dulu terjadi sama saja kedudukannya dengan hak yang terjadi kemudian. Hak dari kreditor atas benda-benda dari debitor disini merupakan hak yang bersifat perorangan (*persoonlijk*).²

Dalam hal-hal tertentu asas persamaan hak menurut keseimbangan piutang dari kreditor ini bersama ini dapat terganggu. Yaitu dengan adanya kreditor tertentu diantara para kreditor bersama itu mempunyai kedudukan preferensi, dimana pemenuhan piutangnya harus didahulukan dari yang lain, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lain.

Dalam hal demikian, dalam pemenuhan perutangan, eksekusi dan kepailitan tingkat-tingkat para kreditor itu tidak sama. Para kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang lebih rendah

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 75

² Ibid

/dikalahkan dengan para kreditor preferen. Para kreditor konkuren hanya mempunyai hak yang bersifat perorangan (persolijk) yang mempunyai tingkat yang sama satu dengan yang lainnya. Tidak mempunyai hak untuk didahulukan (voorang) pemenuhannya, baik karena adanya lebih dulu ataupun karena dapat ditagih lebih dulu (opeisbaar). Lain halnya dengan hak kebendaan di mana hak yang lebih tua didahulukan pemenuhannya dari pada hak yang lebih muda (asas prioriteit).

Di samping para kreditor konkuren kita mengenal para kreditor preferen dimana pemenuhan piutangnya didahulukan (voorang) dari pada piutang-piutang yang lain, mereka mempunyai hak preferensi. Menurut ketentuan undang-undang ditentukan para kreditor pemegang hipotik, gadai dan privilege mempunyai kedudukan yang lebih tinggi (Diutamakan) dari piutang-piutang lainnya (Pasal 1133 KUHPerdara). Mereka tergolong kreditor preferen yang pemenuhan piutangnya harus diutamakan dari para kreditor yang lain, terhadap nilai penjualan dari bendayang dipakai sebagai jaminan.

Mengapa kedudukan gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari privilege, karena pada dasarnya kehendak dari para pihak adalah lebih diutamakan dari ketentuan undang-undang. Peraturan khusus lebih

diutamakan dari peraturan umum, maka privilegi khusus lebih diutamakan dari privilegi umum. Namun dalam hal-hal tertentu ada kalanya privilegi mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik dan gadai. Yaitu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1139 ayat (1) dan Pasal 1149 ayat(1) KUHPerdara, bahwa biaya-biaya perkara yang disebabkan karena penghukuman untuk melelang benda bergerak atau tidak bergerak, dibayar lebih dulu daripada hipotik dan gadai (Pasal 1139 ayat (1) KUHPerdara). Juga biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian warisan, didahulukan pembayarannya daripada hipotik dan gadai (Pasal 1149 ayat (1) KUHPerdara). Juga dalam lapangan Hukum Dagang, kita jumpai bahwa privilegi sebagaimana diatur dalam Pasal 318 c KUHD adalah lebih diutamakan dari hipotik atas kapal³.

Hak untuk didahulukan dalam pemenuhan itu timbul karena dua jalan, pertama, karena memang sengaja diperjanjikan lebih dulu bahwa piutang-piutang kreditor itu akan didahulukan pemenuhannya daripada piutang-piutang yang lain. Hal demikian terjadi pada piutang-piutang dengan jaminan hipotik dan gadai. Kedua, kemungkinan untuk pemenuhan yang didahulukan itu timbul karena

³ Ibid hal. 77

memang telah ditentukan oleh undang-undang. Yaitu bagi para pemegang hak privilegi yaitu kreditor pemegang piutang-piutang tertentu yang oleh undang-undang ditentukan lebih diutamakan/didahulukan dari kreditor-kreditor yang lain semata-mata sesuai dengan sifat perutangannya (pasal 1134 KUHPerdara).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kreditor pemegang hak gadai dan hipotik (sepanjang mengenai hak atas tanah adalah Hak Tanggungan) menurut undang-undang mempunyai kedudukan yang terkuat (separatis)- Pasal 56 UU Kepailitan. Kemudian menyusul para pemegang hak privilegi, baru kemudian yang paling lemah ialah para kreditor konkuren yang kedudukannya satu dengan yang lainnya sama.

Selaku separatist para pemegang hipotik (Hak Tanggungan) dan pemegang gadai dapat melaksanakan haknya dengan cepat/mudah, tidak terpengaruh dengan adanya kepailitan. Prosedurnya lebih mudah karena tidak melalui prosedur beslag lewat jurusita, tak berlaku ketentuan-ketentuan beslag yang diatur dalam Hukum Acara.

Arti pentingnya piutang yang pemenuhannya didahulukan ini baik yang berupa hipotik (Hak Tanggungan), gadai maupun privilegi,

terutama jika dihubungkan dengan eksekusi dan kepailitan serta apabila hasil lelang harta debitor tidak mencukupi menutup piutang dari kreditor-kreditornya. Apabila hasil penjualan lelang harta debitor cukup untuk menutup semua utang-utangnya kepada semua kreditornya, tentunya hak preferensi tidak perlu dipermasalahkan lagi.

Tingkatan-tingkatan dari lembaga jaminan di Indonesia, dalam arti mana yang harus diutamakan lebih dulu/lebih didahulukan daripada yang lain dalam pemenuhan hutang, dapat diperinci sebagai berikut ; Pertama kali yang paling diutamakan ialah hipotik (Hak Tanggungan) dan gadai (antara hipotik/Hak Tanggungan dan gadai tidak ada persoalan yang mana lebih didahulukan karena obyeknya berbeda). Kemudian menyusul para pemegang hak privilegi. Mengapa demikian, karena pada asanya apa yang ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang. Sedangkan privilegi timbul dari undang-undang. Para pemegang hipotik dan pemegang gadai itu dan privilegi itu disebut kreditor preferen, yaitu kreditor yang pemenuhan piutangnya diutamakan dari kreditor lainnya, ia mempunyai hak preferensi (pasal 1133 KUHPerdara).⁴

⁴ Ibid, hal 79.

Kita mengenal privilegi umum dan khusus, menurut ketentuan undang-undang privilegi khusus lebih didahulukan dari privilegi umum. Namun ada lagi pemegang privilegi ini, yaitu apa yang dikenal dengan fiscal privilegi (privilegi pajak), yang mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik (Hak Tanggungan) dan gadai. Setelah itu baru menyusul para kreditor konkuren. Yaitu para kreditor yang sama-sama berhak atas pemenuhan piutang, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Jika ada tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan.⁵

Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk mengcover utang karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.⁶

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Oleh karena itu jaminan yang baik (ideal) adalah :

⁵ Ibid

⁶ Djuhaendah Hasan, Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan, Makalah disampaikan dalam Seminar Sosialisasi UU No.42/1999 tentang Jaminan Fidusia, di Jakarta tanggal 9-10 Mei 2000, hal.1.

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c) Yang memberi kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.⁷

B. Ketentuan Tentang Hak Guna Bangunan

B.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA, Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, 52,55 serta ketentuan konversi Pasal I,II,V,dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP. No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang

⁷ Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Op.Cit. hal 19.

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah:

- (1) Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

B.2. Subyek Hak Guna Bangunan

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

(Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999).

B.3. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

(Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996).

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3), PP No. 24 Tahun 1997).

Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena Penetapan Pemerintah.
- b. mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Tentang apa yang dimaksud dengan "Penetapan Pemerintah", dinyatakan secara lebih terperinci dalam Pasal 22 PP No. 40 Tahun 1996, yang menerangkan bahwa;

1. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. (Pasal 23 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik, dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Pasal 24 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Selengkapnya Pasal 24 dari PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

- 4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

B.4. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kewajiban umum yang lain, termuat dalam ketentuan Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996, yang mewajibkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan lain, apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan itu secara geografis mengurung bidang tanah pihak lain.

Hak dari pemegang Hak Guna Bangunan, telah diatur dalam Pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan, bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu, untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Pasal 103 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menyebutkan, bahwa setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut :

- a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. memelihara tanda-tanda batas.

- c. menggunakan tanah secara optimal.
- d. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- e. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup.
- f. kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya.

Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Menteri dapat membatalkan haknya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan Keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan Keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan atas tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan, karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan Keputusan Pemberian dan / atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri, atau Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena

permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Cacat hukum administratif menurut Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 adalah :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subyek hak
- d. kesalahan obyek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data fisik tidak benar
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

Ketentuan Pasal 119 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan, bahwa pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang, dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan Keputusan pemberian hak atas sertifikatnya, tanpa adanya permohonan.

B.5. Pembebanan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, demikian dinyatakan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. Hal tersebut sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT menyebutkan, bahwa Hak Guna Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, maupun Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik.

B.6. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi

- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. dicabut untuk kepentingan umum
- e. ditelantarkan
- f. tanahnya musnah
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2), bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur pula oleh Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa;

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- b. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan / atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan
Pasal 32 atau

- 2) tidak dipenuhinya syarat- syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
 - d. Dicabut berdasarkan Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.
 - e. Ditelantarkan.
 - f. Tanahnya musnah : dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu.(
Penjelasan Pasal 35 ayat (1) huruf f PP No. 40 Tahun 1996)
 - g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996.
Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi

syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Akibat dari hapusnya hak Guna Bangunan adalah :

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak Pengelolaan.
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik. (Pasal 36 PP No. 40 Tahun 1996)

A. Pemberian dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan

C.1. Pemberian Hak Guna Bangunan Berdasarkan Penetapan Pemerintah

Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan, diatur melalui PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Rumusan dari Pasal 1, angka 8 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menjelaskan pengertian arti pemberian hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian Hak di atas Hak Pengelolaan.

C.2. Perpanjangan Hak Guna Bangunan

C.2.a. Pengertian Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Pasal 1 angka 9 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam

pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir.

C.2.b. Dasar Hukum Pengaturan Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pengajuan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan menurut Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan, bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya Cardiajukan **selambat-lambatnya 2 (dua)** tahun sebelum berakhirnya

jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

Sedangkan Pasal 41 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menetapkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam **tenggang waktu 2** (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

B. Ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan

D.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengaturan Hak Tanggungan

Pengertian dari Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dasar hukum pengaturan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan, Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25,33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang. Adapun Undang- Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA adalah UU No 4 Tahun 1996.

D.2. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberi hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT.

Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan pada umumnya adalah debitor itu sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan utang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Atau debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan utang adalah milik bersama. Juga mungkin bangunan milik dari Direkturnya.

Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berutang.

Orang atau badan hukum tersebut bisa juga orang asing atau badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di Luar Negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia, demikian disebutkan Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT.

D.3. Obyek Hak Tanggungan

Obyek dari Hak Tanggungan meliputi :⁸

1) yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

2) yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT

Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar , menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

3) yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT

- a. Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Selain terhadap hak atas tanah, menurut Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT, (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro), halaman 61

yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan.

D.4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 UUHT dan pelaksanaannya diatur dalam Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1997.

Tahap pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahapan yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan, dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ketentuan

Pasal 10 ayat (2) UUHT, Isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdiri dari isi yang sifatnya wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

Isi yang bersifat wajib untuk sahnya APHT, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan APHT batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan dalam APHT adalah :

- a. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- b. Domisili dari pihak tersebut
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang bukan debitor.
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Sedangkan isi APHT yang bersifat fakultatif atau tidak wajib dicantumkan, tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk mencantumkan atau tidak di dalam APHT.

Selanjutnya dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan / atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi

obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.

j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

k. Janji yang dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Pencantuman janji-janji tersebut di dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, akan juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, terutama juga pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Terkait dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), pada prinsipnya Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak

Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sejalan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau

⁹ Rachmadi Usman, Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999 hal 119.

tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Adapun persyaratan pokok yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat hanya khusus untuk tujuan pemasangan hak tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subyek dan obyek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Sehubungan pentingnya peran dan fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka oleh Undang-Undang dipersyaratkan harus dibuat dengan akta otentik.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas

dilarang dipergunakan untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari pada membebankan Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah atau lainnya. Kemudian pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain. Disini timbul kesan bahwa pemegang hak atas tanah/pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga menjadi jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa.

Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah utang harus sesuai dengan suatu jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus obyek Hak Tanggungan, kreditor dan debitornya.

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui pula bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Menarik untuk dicermati disini bahwa kewenangan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain ditugaskan kepada Notaris juga ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dapat dibuat dengan akta Notaris, dapat pula dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keduanya sama-sama merupakan akta otentik. Suatu akta memperoleh predikat otentik, menurut ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Akte itu harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam Undang-Undang.

- c. Pejabat Umum oleh/atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Salah satu dari obyek pendaftaran tanah adalah Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena Penandatanganan APHT dihadapan PPAT baru memenuhi syarat spesialisitas dari Hak Tanggungan saja , tetapi belum memenuhi syarat publisitas. Untuk memenuhi syarat publisitas maka Pemberian Hak Tanggungan yang dimuat dalam APHT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara

lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Sebagai tanda adanya bukti Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan 19 UUHT, Pasal 54 PP No. 24 tahun 1997 jo Pasal 122 sampai dengan 124 PMNA/ KBPN No.3 Tahun 1997.

Pasal 18 UUHT menjelaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Dalam hal Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak

Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Untuk mencari jawaban atas rumusan permasalahan yang ada, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan terhadap suatu permasalahan dengan menggunakan data primer (hasil penelitian di lapangan) untuk mengetahui secara kongkrit terhadap segala permasalahan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang di bebani Hak Tanggungan sedangkan kreditnya belum jatuh tempo. Disamping data primer yang di peroleh dari hasil penelitian di lapangan dalam pembahasan permasalahan ini juga menggunakan data sekunder berupa study kepustakaan, peraturan perundang-undangan, dokumen/arsip serta pendapat para sarjana untuk mendukung pembahasan antara fakta atau kenyataan dalam praktek dengan apa yang seharusnya atau idialnya.¹⁰ Alasan dipergunakan metode yuridis empiris digabung dengan data sekunder adalah akan dapat membahas permasalahan secara mendalam dan lebih kongkrit terhadap hasil penelitian ini.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta: Ghalia Indonesia, Cet III, 1985), Hal. 24

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya, sehingga sekadar untuk mengungkapkan fakta. Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan data- data yang diperoleh baik dari segi teori maupun praktek. Penelitian terhadap teori dan praktek adalah untuk memperoleh gambaran tentang faktor pendukung dan faktor penghambatnya.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Kabupaten Kendal dengan pertimbangan Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, guna mendirikan bangunan terutama di perkotaan. Di Kabupaten Kendal banyak bangunan, rumah, gedung-gedung perkantoran dan pertokoan yang didirikan di atas Hak Guna Bangunan, sehingga atas dasar pertimbangan tersebut Kabupaten Kendal dipilih sebagai lokasi penelitian.

D. Populasi dan Sampel

Populasi, adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti.¹¹ Populasi dari penelitian ini adalah semua pihak / instansi yang terkait dengan urusan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kabupaten Kendal.

Penentuan sampel dalam penulisan tesis ini mempergunakan Purposive Sampling, yaitu dengan memilih sampel yang representatif, kemudian dijadikan nara sumber untuk melengkapi data sekunder yaitu:

4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.
5. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.
6. Kepala Seksi Penetapan Hak Tanah Badan Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.
7. Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Badan Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.
8. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Kabupaten Kendal.

¹¹ Ronny Hanitjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998) Hal. 44

9. Bank Rakyat Indonesia Cabang Patimura Semarang.
10. Notaris/PPAT BIP. SUHENDRO, S.H.

E. Teknik Pengumpulan Data

Penyusunan tesis ini mempergunakan data primer dan sekunder.

Data Primer

Data primer diperoleh dari hasil penelitian lapangan berupa wawancara secara langsung dengan koresponden

Data Sekunder

Data sekunder, diperoleh melalui Studi Kepustakaan dengan melakukan studi dokumen meliputi bahan hukum primer, bahkan hukum sekunder.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah¹²
 - a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹² Burhan Ashshofa, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, cetakan Ketiga, 2001), Halaman 103.

- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/ 1997.
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- j. Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang isinya membahas bahan-bahan primer.¹³
- a. Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan.
 - b. Hasil Karya Ilmiah tentang Hak Guna Bangunan dan perpanjangan hak atas tanah
 - c. Hasil Penelitian tentang perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pendaftaran.

F. Teknik Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari studi kepustakaan maupun dari wawancara dengan narasumber, kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, untuk mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas. Kesimpulan dari keseluruhan hasil pembahasan atau analisis data yang telah dilakukan, disimpulkan dengan menggunakan metode induksi. Metode induksi, merupakan cara yang bertitik tolak dari hal-hal yang khusus, untuk

¹³ Burhan Ashshofa, Loc cit

kemudian mencari kesimpulan yang umum, atas dasar aspek-aspek yang sama pada hal-hal yang khusus tersebut.¹⁴

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini agar para pembaca dapat memahaminya, penulis akan menguraikan dan membahasnya dalam 5 (lima) bab, yaitu :

Bab I: Pendahuluan, yang menguraikan Latar Belakang mengapa penulis mengangkat topik Tentang Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, juga dikemukakan Pembatasan Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, dan Kegunaan Penelitian.

Bab II: Tinjauan Pustaka, yang menerangkan tentang tinjauan kepustakaan mengenai berbagai pengertian serta uraian tentang hal-hal yang berkaitan pokok pembahasan tesis. Semuanya nanti akan digunakan sebagai instrumen analisis dalam mengkaji fakta-fakta yang berdasarkan hasil penelitian.

¹⁴ Ronny Hanitijo, Op cit, Hal. 38.

Bab III : Metode Penelitian, dalam bab ini berisi tentang metode yang akan digunakan. Penyajian tulisan dalam bab ini memberikan pengertian tentang strategi penulis dalam melakukan suatu penelitian serta gambaran tentang pelaksanaan penelitian itu sendiri. Hal ini dimaksudkan agar pembaca memperoleh gambaran tentang : Metode Pendekatan, Tahap-tahap Penelitian, Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel yang dipakai, Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisa Hasil Penelitian.

Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang di dapat dari lapangan, dalam hal ini mengenai Kajian Hukum Perpanjangan HGB yang Dibeberikan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Bab V : Penutup. Penulis akan menarik suatu kesimpulan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya. Di samping itu penulis juga akan memberikan saran yang diperlukan bagi pihak terkait agar dapat dijadikan sebagai langkah perbaikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memiliki wilayah kerja seluruh wilayah Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal, Kabupaten Kendal sendiri memiliki luas wilayah 1.002 km² serta jumlah penduduk 523.688 jiwa. Dari sekian luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut untuk urusan pelayanan di bidang pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memiliki jumlah pegawai sebanyak 72 Pegawai dengan komposisi tingkat pendidikan sebagai berikut :

Sekolah Dasar sederajat	: 1 Orang
Sekolah Menengah Pertama	: 2 Orang
Sekolah Menengah Atas	: 27 Orang
D III/Sarjana Muda	: 7 Orang
SI/D IV	: 32 Orang
S2	: 3 Orang

Dari tingkat Golongan dengan komposisi sebagai berikut :

Golongan II	: 16 Orang
Golongan III	: 55 Orang
Golongan IV	: 1 Orang

Sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memiliki susunan Organisasi sebagai berikut :

1. Kepala Kantor;
2. Kasubbag Tata Usaha;
3. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
5. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Pertanahan serta;
7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Disamping itu Kantor Pertanahan memiliki Kedudukan, tugas dan Fungsi sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bwh dan bertanggung

jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN

2. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala
3. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Terkait dengan pelayanan di bidang Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam 3 tahun terakhir menerbitkan sertipikat baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha rata-rata 9.327 Bidang dengan luas 4.752.880 M². Dari sekian banyak sertipikat yang telah diterbitkan pada tahun 2006 sertipikat yang dipasang Hak Tanggungannya sebanyak 1.560 bidang dengan nilai 10.590.126.325 rupiah.¹⁵

4.B. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap proses perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dengan dibebani Hak Tanggungan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap bank yang pernah menerima agunan berupa tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo yaitu

¹⁵ Berdasarkan Data Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal tahun 2007.

Bank BRI¹⁶ yang dijadikan sample dalam penelitian ini, diperoleh data yang kemudian olah penulis diolah untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembebanan HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya akan dianalisis berdasarkan landasan teori atau tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang diperoleh dan selanjutnya telah diolah adalah sebagai berikut :

- Secara teoritis pada umumnya bank dapat saja memberikan kredit tanpa collateral, karena pada dasarnya kredit itu adalah kepercayaan dari kreditor kepada seorang debitor bahwa ia mampu membayar utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah ditandatangani. Kepercayaan bank timbul karena hubungan baik yang begitu lama dengan nasabahnya. Namun asas perbankan yang sehat menghendaki setiap fasilitas kredit hendaknya di cover dengan agunan. Pemberian agunan oleh debitor dari sisi bank/kreditor dapat menunjukkan kesungguhan dan komitmen dari calon debitor dalam menjalankan usahanya. Misalnya, calon debitor yang punya tujuan tertentu yang kurang baik dengan memberikan fixed assetnya

¹⁶ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sugiarto, selaku Pejabat Bagian Kredit Bank BRI (Perseroan), Kantor Cabang Patimura Semarang, tanggal 31 Juli 2007.

marketable seperti rumah tinggal atau tempat usaha tapi hanya mau memberi jaminan yang berupa tanah kosong yang lokasinya berada di pinggir kota atau lokasi lainnya yang kurang *marketable*. Hal demikian bagi bank menunjukkan itikad buruk dari calon debitur.

- Khusus untuk tanah dengan HGB, dapat diterima sebagai jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas 2 tahun sebelum SHGB-nya berakhir. Dalam kenyataan karena berbagai alasan sering kali fasilitas kredit "terpaksa" diperpanjang (restruktur) misalnya karena debitur tidak mampu membayar uangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan HGB tersebut, bank selalu meminta kuasa untuk mengurus perpanjangan HGB tersebut atas beban debitur.
- Setiap penerimaan jaminan HGB yang jangka waktunya sudah dekat masa berakhirnya, bank selalu meminta jaminan tambahan seperti jaminan stok barang, jaminan pribadi, jaminan tagihan piutang atau kendaraan, roda empat/mobil. Fasilitas kredit dengan kondisi jaminan yang demikian diberikan dengan sangat selektif.
- Pada akhirnya yang menentukan disetujui atau tidaknya suatu permohonan fasilitas kredit, selain unsur collateral, faktor lain yang

menentukan adalah kelayakan dan prospek usaha calon debitur dan *track record* dan calon debitur dalam menjalankan usahanya.

- Proses yang dilakukan oleh bank untuk mempertimbangkan suatu permohonan fasilitas kredit adalah sebagai berikut:
 - ❖ Nasabah menandatangani formulir permohonan fasilitas kredit dengan dilampiri antara lain:
 - foto copy identitas/Akta pendirian badan usaha;
 - Laporan keuangan 3 tahun terakhir (untuk perusahaan besar) atau Rekening Koran bank/tabungan 3 bulan terakhir (perorangan/usaha kecil);
 - Foto copy sertifikat jaminan;
 - Foto copy ijin-ijin usaha
 - ❖ Bagian Administrasi kredit melakukan BI cheking dan *bank cheking* (bank cheking keseluruhan bank lain dalam situ wilayah kliring) mengecek apakah ada dan berapa fasilitas kredit yang sedang dinikmati oleh calon debitur dari bank-bank lain beserta kolektibilitasnya (apakah lancar, kurang lancar atau macet). Hal ini mencegah over finance yang akhirnya mengakibatkan debitur tidak mampu membayar beban bunga kredit sehingga akhirnya menjadi kredit macet);

- ❖ Bagian Taksasi melakukan taksasi atas agunan yang diberikan, untuk mengetahui berapa nilai pasar dan barang bangunan dari apakah ada masalah dengan barang agunan misalnya terkena pelebaran jalan berdasarkan rencana tata kota, digunakan untuk apa misalnya untuk rumah ibadah, tempat tinggal dsb. (Barang agunan yang dipergunakan untuk tempat ibadah tidak bisa dijual).
- ❖ Analis Kredit (account Officer) membuat memorandum kredit yang antara lain memuat:
 - ✓ Jumlah kredit yang dimohon dan jaminan apa yang diberikan (kredit yang diberikan tidak boleh over finance dan jaminan yang diberikan harus *cover* kredit yang diminta).
 - ✓ Sejarah usaha talon debitor (Sejarah usaha ini dapat menunjukkan *capacity*/ kemampuan talon debitor dalam mengelola suatu usaha);
 - ✓ Fasilitas-fasilitas usaha yang dimiliki saat ini dan kapasitas produksinya seperti pabrik, toko, angkutan, dll. (Untuk mengetahui apakah kapasitasnya sudah maksimal sehingga perlu tambahan sarana usaha yang memerlukan tambahan dana);

- ✓ Berapa omset usaha dan berapa margin keuntungannya (untuk mengetahui kemampuan calon debitur untuk membayar bunga/cicilan dan kewajiban lain yang timbul dari kredit);
- ✓ Bagaimana prospek usahanya (usaha yang prospeknya ke dep., kurang baik besar kemungkinannya macet ditengah jalan),
- ✓ Analisa resiko kredit, untuk: mengidentifikasi tinggi-rendahnya resiko yang dihadapi bank untuk pemberian fasilitas kredit pada: debitur yang bersangkutan, yang antara lain mencakup:
 - *Demand risk*, untuk mengetahui apakah permintaan terhadap barang yang diproduksi/dijual oleh calon debitur banyak peminatnya atau hanya kalangan yang sangat terbatas, kalau hanya untuk kalangan terbatas resikonya tinggi.
 - *supply risk*, untuk mengetahui apakah bahan baku/suppliernya hanya satu saja atau banyak - kalau sedikit kredit bisa bermasalah jika supply terhenti.

- *collateral risk*, untuk mengetahui mudah tidaknya atau tinggi atau rendahnya harga penjualan agunan jika debitor ternyata macet. Juga termasuk resiko apabila HGB yang dijaminkan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo.
- *Management risk*, untuk mengetahui apakah calon debitor dalam menjalankan usahanya punya keahlian untuk itu, misalnya manajemen hanya dikendalikan oleh satu orang (one man show) tentu mengalami masalah jika tiba-tiba orang tersebut meninggal dunia atau berhalangan dan bagaimana sistem pengawasannya. Pengawasan yang kurang baik berakibat kebocoran-kebocoran yang akhirnya membuat usaha berantakan dan akhirnya kredit menjadi kredit menjadi macet.
- Setelah kredit cair, monitoring terhadap penggunaan kredit harus tetap dilakukan, sebab jika fasilitas kredit dipergunakan menyimpang dan tujuan permohonannya dapat mengakibatkan kreditnya menjadi macet. Misalnya permohonan kredit untuk modal kerja akan bermasalah jika dipakai untuk investasi saham karena investasi di saham itu adalah spekulasi. Pengawasan kredit

dilakukan oleh bagian Administrasi Kredit dan *Account Officer*. Bagian Administrasi kredit mengawasi kelancaran pembayaran bunga/cicilan kredit dan laporan-laporan yang menjadi kewajiban debitor (pengawasan administratif), sedangkan *Account Officer* melihat secara langsung penggunaan dari fasilitas kredit yang diberikan dan kemajuan usaha si debitor setelah kredit diberikan serta mendengar keluhan-keluhan sehingga dapat memberi arahan kepada debitor untuk lebih mengembangkan usahanya sehingga akhirnya kredit yang diberikan bisa lancar.

Salah satu faktor penyebab runtuhnya beberapa bank yang menjadi problem besar bisnis perbankan di Indonesia adalah kredit macet. Dalam praktek tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang disalurkan meskipun sudah dipertimbangkan dan mengalami kegagalan.

Mestinya, untuk menutupi kerugian bank akibat, kegagalan kredit itu, termasuk keuntungan yang diharapkan jika kredit berjalan dengan lancar, bank dapat menjual agunan yang telah diberikan oleh debitor, yang, selama ini kebanyakan dikenal dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat *pertama* nilai pasar atau harga barang agunan tersebut (menurut taksiran bank sebelum kredit diberikan) selalu lebih besar dari

jumlah kredit yang diberikan . *Kedua*, peminat atau calon pembeli tanah dan atau bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu terbatas.

Berkaitan dengan hal tersebut, masih segar dalam ingatan kita bagaimana nilai asset yang merupakan jaminan kredit macet yang dialihkan ke BPPN setelah dihitung kembali ternyata nilainya jauh dibawah perhitungan nilai jaminan tersebut berdasarkan penilaian bank-bank yang memberikan kredit macet tersebut, bahkan nilai dari agunan-agunan tersebut jauh dibawah kredit macetnya sendiri. Padahal, kita mengetahui bank itu harus dijalankan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential*).

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang antara lain menyatakan bahwa perbankan memiliki peranan yang strategis, dalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berdasarkan demokrasi ekonomi mendukung

pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi penghimpunan dan penyaluran dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut di bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Dana yang disalurkan oleh perbankan perlu mendapat perlindungan, karena dana itu milik masyarakat. Jika dana itu tidak dapat dikembalikan atau macet, akan menimbulkan stagnasi/gangguan dalam pembangunan dan keresahan dalam masyarakat.

Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memang tidak dijumpai ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberi kredit apabila ada agunan. Secara teoritis agunan (*collateral*) bagi bank bukan merupakan syarat utama bagi pemberian suatu fasilitas kredit. Bank bukanlah rumah gadai. Dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 ditegaskan bahwa:

Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya dalam penjelasan dan Pasal 8 ayat (1) UU No.10

Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut:

Kredit yang diberikan oleh Bank juga mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam anti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor Renting yang harus diperhatikan oleh Bank Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan' penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu

- unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain, telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa bargaining, proyek atau tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan Tanah yang kepemilikannya berupa girik, petok, dan lain-Lain yang sejenis dapat digunakan . sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan ".*

Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat material maupun immaterial, yang dikenal dengan istilah "Five C's of credit", seperti tersebut dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, yaitu "Character, Capasity, Capital, Collateral dare Condition of Economy".¹⁷

¹⁷ Purwahid Patrik, Segi-Segi Keperdataan Masalah Kredit Macet, Magelang, Makalah Dalam Dies Natalis ke 29, Universitas Muhammadiyah, Magelang, 1993, hl5.

Yang dimaksud dengan *Character* adalah kepribadian, sifat, moral dari calon debitor atau pengusaha yang meminta kredit, apakah ia dalam kondisi yang sulit tetap mengutamakan kewajibannya untuk membayar hutangnya. Hal ini dapat diketahui oleh petugas Bank baik dengan cara melakukan diskusi atau wawancara dengan calon debitor maupun dengan melakukan cross check atas informasi yang diterima dari calon debitor tersebut kepada Supplier, teman bisnis bahkan kompetitornya. Seseorang yang dikenal misalnya sebagai penipu, pemabok, penjudi berarti mempunyai character yang kurang baik dan biasanya cenderung menghindar dari tanggung jawab.

Capacity adalah kemampuan calon debitor untuk mengelola usahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usaha maupun keuntungan. Kemampuan seorang calon debitor dalam mengelola usaha dapat diketahui antara lain dari laporan keuangan dan sejarah berdirinya usaha yang ditekuni, misalnya dari menjalankan usaha dalam rumah sewaan, dengan tiga orang karyawan dan omset penjualan hanya puluhan juta perbulan, setelah beberapa tahun mempunyai gedung sendiri dan cabang-cabang usaha dengan puluhan atau ratusan karyawan dan omset milyaran rupiah perbulan dan sebagainya.

Capital adalah modal usaha yang dimiliki oleh calon debitur sendiri. Pada umumnya Bank tidak memberikan fasilitas kredit 100% dari kebutuhan calon debitur. Bagian yang tidak dibiayai dengan kredit harus dipenuhi dari modal, sendiri, dan ini tujuannya adalah agar debitur selalu mempunyai rasa memiliki atas usahanya serta menghindari risiko spekulasi usaha yang tidak wajar.

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitur atas fasilitas kredit yang diterima dan pada saat diperlukan dapat dijual guna pelunasan hutangnya apabila ternyata debitur wanprestasi. *Collateral* merupakan sumber pembayaran terakhir dari penyelesaian suatu kredit macet. Oleh karena itu pengikatan jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, tidak cukup hanya sampai ditandatangani SKMHT atau APHT saja, tetapi harus didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat, sebab tanpa pendaftaran Hak Tanggungan belum lahir.

Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan, misalnya tingkat inflasi, resesi karna situasi dalam maupun luar negeri,

yang jika terjadi akan berpengaruh langsung terhadap usaha debitor dan akhirnya dapat mengalami kesulitan dalam mengembalikan kreditnya.

Dari segi asas hukum kita mengetahui bahwa hak jaminan pada umumnya termasuk Hak Tanggungan - karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang berobyekkan tanah - adalah perjanjian *accessoir*.

Cara berakhirnya hipotik yang lazim terjadi ialah karena hapusnya hutang pokok. Hapusnya hutang itu, mengakibatkan hipotik sebagai hak *accessoir* menjadi hapus (Pasal 1381 KUHPerdara). Jika pembayaran itu terjadi sebagian, maka hipotik tetap berlaku sepenuhnya, sebagai akibat asas tidak dapat dibagi-bagi.

Di dalam sistem UUPA terdapat juga ketentuan-ketentuan mengenai berakhirnya hipotik (yang dimaksud hipotik setelah UUPA adalah Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hipotik), sebagaimana yang termaksud di dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.BA 101241/10, karena hapusnya hak atas tanah. Tanahnya kembali dalam kekuasaan negara.

Kemungkinan-kemungkinan hapusnya hak atas tanah itu adalah sebagai berikut:

- Jangka waktunya berakhir;

- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal dipenuhi.
- Dicabut untuk kepentingan umum.
- Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah.

Hapusnya hipotik ini secara berdiri sendiri, terlepas dari hutang yang ada. Hal ini, menimbulkan masalah terhadap hipotik sebagai hak *accessoir* dan sebagai hak kebendaan yang mempunyai *droit de suite*, hal ini merugikan pemegang hipotik (kreditor), karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan. Memang kreditor masih dapat jaminan pelunasan piutangnya dengan benda-benda lain milik debitor, akan tetapi kedudukannya tidak lagi preferen, tetapi konkuren.

Untuk mengatasi ini, maka sebelum sesuatu benda diikat dengan hipotik maka kreditor perlu meneliti, sekalian syarat-syarat yang melekat pada benda hipotik, agar jangan terjadi kekecewaan di belakang hari.

Oleh karena itu, upaya perlindungan hukum terhadap hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya

jatuh tempo sedangkan haknya tidak bisa diperpanjang lagi, setidaknya dapat dilihat dari 3 aspek, yaitu :

- a. Keabsahan Perjanjian;
- b. Tindakan antisipatif dari kreditor/bank; dan
- c. Ketentuan undang-undang.

Ad a. Keabsahan Perjanjian

Seperti diketahui, pembebanan Hak Tanggungan tidak cukup hanya dengan dicapainya kata sepakat antara pemberi dan pencerminan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT dihadapan PPAT, namun harus ditindaklanjuti dengan pandaftarannya di Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan baru lahir setelah didaftar oleh Kantor Pertanahan (asas publisitas).

Mengingat bahwa pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT merupakan suatu proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan, maka agar pembebanan Hak Tanggungan itu lahir tanpa cacat hukum, maka tahap demi tahap harus dilalui dengan sempurna sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini PPAT sebagai pejabat umum yang satu-satunya diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta pembebanan Hak Tanggungan

mempunyai peranan sangat penting dalam menentukan keabsahan dari suatu pembebanan Hak Tanggungan. Hal ini dapat dimaklumi karena dalam praktek penandatanganan APHT itu dilakukan setelah penandatanganan akad kredit (karena PPAT tersebut juga biasanya sekaligus selaku Notaris).

Agar kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapat perlindungan hukum seperti yang diperjanjikan oleh para pihak dalam APHT, maka terlebih dahulu syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi, dan dalam hal ini peranan Notaris/PPAT menentukan.

Seperti kita ketahui Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang sifatnya *accessoir* terhadap perjanjian utang piutang. Oleh karena itu keberadaannya Hak Tanggungan tergantung dari keberadaan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Apabila perjanjian pokoknya batal demi hukum, maka Hak Tanggungan yang mengikutinya juga ikut batal. Jadi dengan demikian peranan Notaris juga tidak dapat diabaikan dalam menentukan keabsahannya pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Proses pembebanan suatu Hak Tanggungan setelah keluarnya UUHT selalu melibatkan pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak

Tanggung, PPAT dan Kantor Pertanahan. Selain itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian formal, yang prosesnya pun harus melalui tahap-tahap tertentu yang disebut proses pembebanan Hak Tanggungan

Seperti diketahui Notaris atau PPAT, hanya membuat akta atas permintaan para pihak. Ini tidak berarti bahwa setiap ada permintaan pembuatan akta selalu harus dipenuhi. Hal ini logis karena produk yang dihasilkan merupakan akta otentik dan harus disadari betul oleh setiap Notaris dan PPAT, walaupun dalam praktek kita mendengar pelanggaran yang sering dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya secara sengaja dengan motif ekonomis. Padahal undang-undang sudah mengatur dengan jelas dan semestinya sudah diketahui oleh setiap Notaris/PPAT tentang syarat-syarat yang harus ditaati untuk melahirkan suatu perjanjian beserta bentuk formal aktanya beserta prosedur-prosedur yang harus dilakukan dalam membuat perjanjian tertentu.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan telah diatur dengan jelas tentang subyek, obyek, bentuk akta dan prosedur yang harus dilalui sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Sebab, sesuatu yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentu

tidak mempunyai kekuatan hukum dalam hal terjadi persengketaan di muka pengadilan. Oleh karena itu, dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan harus diperhatikan siapa yang berhak menjadi subyek, hak atas tanah apa saja yang dapat dibebani dan bagaimana proses pembebanan Hak Tanggungannya. Di bawah ini akan dijelaskan pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan antara lain :

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Dengan demikian, karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu, yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara.

Mengenai siapa-siapa saja yang dapat mempunyai Hak, Milik, Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, dapat dibaca, dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal: 21, 30, 36 dan 42 serta Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 2, 19 dan 39.

Terkaitan dengan pemberi Hak Tanggungan adalah Keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan baik perbuatan hukum itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan surat kuasa, bertindak berdasarkan persetujuan suami/isteri untuk menjaminkan harta bersama, atau mewakili suatu Perseroan Terbatas, yang harus dapat dibuktikan dengan data yuridis atau alat bukti yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (Bandingkan dengan Pasal 23 dan 24 PP 24/1997).

Adapun alai-alat bukti yang merupakan sumber data yuridis yang dipergunakan untuk menilai keabsahan kewenangan dari pemberi : Hak Tanggungan antara lain: asli sertifikat, bukti identitas dini (KTP), Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Persetujuan, Surat Kuasa, Surat Akta Jual Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Hak waris, Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT), Berita Acara RUPS, Surat Petuk Pajak/Girik, Surat Keterangan Lurah, dan sebagainya. Apakah

semua dokumen tersebut selalu harus diminta setiap kali hendak membebankan Hak Tanggungan? Tentu saja tidak. Dokumen apa yang diperlukan sebagai sumber data yuridis dalam pembuatan suatu akta sangat tergantung dengan subyek dan obyek Hak Tanggungannya. Disinilah letak peranan PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah yang ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tugas PPAT dalam hal ini adalah mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Dengan demikian, seperti dikemukakan oleh Remy Sjahdeini, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

c. Persiapan PPAT Sebelum Membuat APHT

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasa1 39 PP 24 Tahun 1997 jo. Pasa197 PMNA/KBPN 3 Tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan sertifikatnya yang sah. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut.

Pertama, apabila Sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: "*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan*", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT .., Telah minta pengecekan sertifikat", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila Sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan

kalimat : "Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan"
kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan (dalam surat tersendiri). Pada Sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ("sertifikat palsu") atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan.

Langkah apa yang kemudian harus ditempuh setelah perjanjian pokok diadakan? Menurut Pasal 10 ayat 2 UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan

yang berlaku (yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997), Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pos.

Seperti disebutkan dalam penjelasan umum nomor 7 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Dalam Pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan Formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

d. Pelaksanaan Pembuatan APHT

Tentang pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PMNA/KBPN 3/1997. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Ayat1).

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Tugas dari para saksi tersebut adalah memberi kesaksian mengenai:

- a. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- b. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan, akta, dan
- c. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Ayat 2).

Sebelum akta ditandatangani PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan

mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya (Ayat 3).

Dalam Pasal 102 ditentukan, akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar yang semuanya asli ("*in originali*"), satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

Jadi, keabsahan suatu perjanjian merupakan syarat perbuatan yang mempunyai kekuatan hukum. Suatu perjanjian yang dibuat tanpa mengindahkan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian tersebut, tidak dapat menimbulkan akibat hukum seperti yang dikehendaki oleh para pihak. Misalnya, dalam pembuatan APHT para pihak harus hadir sendiri kecuali pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir harus di buat SKMHT dengan formulir yang telah disediakan, pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta PPAT menggunakan formulir yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat tanpa mengindahkan ketentuan dan prosedur sebagaimana tersebut di atas tentu tidak dapat melahirkan

Hak Tanggungan dan dengan sendirinya kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak akan mendapat perlindungan hukum.

e. Tahap Pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan

Sebagaimana dijelaskan pada bab terdahulu bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, oleh karena itu sesuai asas pendaftaran tanah yang publisitas atau terbuka, maka Kantor Pertanahan harus dapat menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon kreditor atau pembeli termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dalam pasal 13 UUHT menyatakan bahwa *pemberian Hak Tanggungan wajib di daftar pada Kantor Pertanahan*. Dengan demikian tidak hanya menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan saja Hak Tanggungan lahir namun harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, karena sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa

yang disediakan oleh UUHT, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preferen* (pasal 1 jo. Pasal 6 UUHT) sehingga Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de siute* (pasal 7 UUHT), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan oleh karena itu Hak Tanggungan mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Ad b. Tindakan antisipatif dari pihak bank

Bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank, nampak bahwa dalam memorandum/usulan kredit yang dibuat oleh analis kredit/Account Officer untuk mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang untuk memberi persetujuan, salah satu bagian yang cukup menonjol adalah analisa resiko dari kredit tersebut jika diberikan. Semakin kecil resiko macet, semakin baik bagi kreditor.

Setiap usaha mempunyai resiko yang berbeda-beda. Resiko dari setiap kredit adalah "kredit macet". Menurut kalangan perbankan kredit macet tidak selalu disebabkan karena kesalahan debitor. Banyak faktor yang dapat menyebabkan suatu fasilitas kredit yang semula

lancar akhirnya menjadi macet. Bisa saja kemacetan itu disebabkan oleh kreditor atau bank itu sendiri. Misalnya nilai kredit terlalu besar sedangkan nilai jaminan jauh lebih kecil (karena ada kolusi) atau penggunaan kredit tidak diawasi, sehingga dipakai untuk tujuan lain seperti untuk konsumtif atau spekulasi.

Oleh karena itu, untuk sampai pada keputusan pemberian suatu fasilitas kredit harus melalui pertimbangan yang menyeluruh atas segala pertimbangan resiko dari segala aspek, pengawasan penggunaan dana kredit setelah dicairkan juga menentukan kelancaran dari kredit tersebut.

Pada akhirnya, sebaik apapun analisa atau prediksi yang dibuat oleh manusia tetap tidak sempurna karena apa sebetulnya yang akan terjadi beberapa bulan atau tahun kemudian tentu tidak ada yang tahu. Hanya Tuhan yang tahu.

Demikian halnya dengan fungsi agunan dalam suatu fasilitas kredit, usaha debitor sewaktu-waktu bisa mengalami kesulitan atau pahit sebagai akibat yang tidak dapat diperhitungkan sebelumnya. Dalam hal demikian agunan merupakan dewa penyelamat bagi si kreditor.

Jadi, persyaratan adanya agunan oleh bank merupakan tindakan antisipatif yang sangat berguna dalam usahanya untuk memperoleh kembali pelunasan piutangnya dari debitor manakala kreditnya sudah macet tidak mendatangkan hasil. Oleh karena itu dalam praktek agunan ini selalu dipersyaratkan dalam setiap pemberian fasilitas kredit dan tidak jarang jaminan yang diminta tidak hanya satu macam atau berupa tanah atau bangunan saja, melainkan bisa mencakup harta milik debitor yang lain seperti tanah dan bangunan ditambah dengan jaminan : borgtocht, stock barang, piutang dagang, mobil.

Dalam praktek jaminan tambahan yang demikian selalu dipersyaratkan, apalagi jaminan utamanya berupa tanah dengan HGB yang jangka waktu hak akan segera berakhir. Hal ini dilakukan mengingat ketentuan perundang-undangan (UUPA dan UUHT) telah mengatur dengan tegas bahwa dengan berakhirnya HGB, Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut juga ikut hapus.

Ad c. Ketentuan Perundang-undangan

Dalam UUHT tidak dijumpai ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah

dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan hak atas tanah (HGB) bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut (Pasal 40 UUPA).

Dengan berakhirnya jangka waktu HGB, maka hak atas tanahnya menjadi hapus, dan hapusnya HGB mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tentu tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Menjadi hapus. Jadi, sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang dari si kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Kreditor untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren (Pasal 1131 KUHPerdara).

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek, terutama kreditor. Dengan demikian menimbulkan kurang kepastian hukum bagi lembaga Hak

Tanggungjawab sebagai perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian utang piutang.

Dalam UUPA ternyata suatu hak atas tanah jatuh kembali kepada Negara tidak selalu menyebabkan hak pihak lain yang membebaninya ikut hapus. Misalnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang berbunyi:

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing; kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. (Garis bawah oleh penulis).

Mengingat lembaga perkreditan memegang peranan yang penting dalam menunjang pembangunan ekonomi di suatu negara, serta mengingat dana yang diberikan dalam bentuk kredit oleh perbankan itu adalah milik masyarakat, maka seyogianya perlu diberi perlindungan hukum yang khusus (misalnya dalam Peraturan pelaksanaan yang berbentuk Peraturan Pemerintah) kepada pihak kreditor sekalipun hak atas tanah (HGB) yang dijadikan agunan berakhir jangka waktunya, seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut di atas.

Terkait dengan hapusnya HGB yang dibebani Hak Tanggungan sedangkan kreditnya belum jatuh tempo, dalam praktek untuk pengurusan perpanjangan atau pembaharuan/perubahan guna melindungi kreditur, dipasanglah SKMHT karena terhadap HGB yang telah habis jangka waktunya baik karena kelalaian maupun permohonan pemegang hak yang masih dibebani Hak Tanggungan apabila terbit hak baru akan dibuatkan APHT baru. Namun karena kesulitan menghadirkan debitur sewaktu akan dibuatkan APHT maka langkah yang di tempuh adalah membuat SKMHT ketika HGB yang telah habis jangka wktunya akan diperpanjang atau diperbrui.

Dari penjelasan di atas kemudian timbul pertanyaan, apakah SKMHT terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah hapus haknya (berstatus tanah Negara) tersebut mempunyai kekuatan hukum? bagaimana pula terhadap batas waktu SKMHT apabila penyelesaian perpanjangan/pembaharuan haknya telah melewati batas waktu SKMHTnya sendiri? Mengingat seperti dijelaskan dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (1) dan (2) bahwa Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Paki atas Negara yang menurut

ketentuan wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

3) Tentang pembebanan ulang Hak Tanggungan atas sertifikat HGB hasil pembaharuan hak, Notaris/PPAT BIP Suhendro, SH¹⁸ mengemukakan :

- Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah diperbaharui haknya nara sumber, tetap melalui 2 tahap sebagaimana disebutkan di atas, namun lebih lanjut nara sumber tersebut mengemukakan, bahwa dalam praktek belum ada keseragaman persepsi di kalangan para PPAT yang ada di kota Semarang tentang hal tersebut, karena ada PPAT yang berpendirian bahwa pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB hasil pembaharuan hak dapat dilaksanakan berdasarkan SKMHT yang telah dibuat sebelum jangka waktu HGB-nya berakhir. Kelemahan dari persepsi yang demikian adalah, bahwa SKMHT tersebut adalah cacat hukum, karena dengan berakhirnya jangka waktu HGB maka haknya juga hapus dan dengan sendirinya SKMHT atas HGB yang telah hapus itu juga tentu tidak dapat dipakai lagi sebagai dasar untuk membuat APHT atas HGB hasil pembaharuan, karena

¹⁸ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT BIP Suhendro tanggal 31 Juli 2007.

walaupun pemiliknya dan jenis haknya tetap sama, namun nomor HGB hasil pembaharuan pasti berbeda dengan HGB sebelumnya sehingga bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang disyaratkan dalam UUHT.

- Pada penandatanganan SKMHT sudah tertera hari, tanggal dan bulan sehingga kapan jangka waktunya berakhir akan nampak, kemudian permasalahan yang timbul jika jangka waktunya SKMHT telah berakhir (lihat UUHT Pasal 15 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1), sedangkan proses permohonan hak barunya belum selesai maka SKMHT tersebut tidak dapat dipakai dasar pembuatan APHT atas obyek Hak Atas Tanah yang baru, kecuali diterbitkan SKMHT yang baru.
- Guna memberi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal HGB yang dibebani Hak Tanggungan yang berakhir hak atas tanahnya sehingga Hak Tanggungannya,; menjadi hapus, sementara kreditnya belum jatuh tempo, dapat dilakukan dengan cara membuat akta Fidusia atas bangunannya dan akta Kuasa untuk Menjual, yang berlaku sementara semenjak berakhirnya jangka waktu HGB sampai dengan keluarnya sertifikat HGB hasil pembaharuan hak. Setelah itu

baru dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas HGB hasil pembaharuan hak tersebut.

4.C. Praktek yang Melakukan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB yang Dibebani Hak Tanggungan atas HGB yang Jangka Waktunya Berakhir sebelum Kreditnya Jatuh Tempo

Seperti diketahui bahwa Hak Tanggungan itu membebani "hak atas tanah", bukan "tanahnya". Sebagai benda tidak bergerak, tanah-nya tidak kemana-mana, namun "hak atas tanah" bisa beralih atau dialihkan atau berakhir jangka waktunya seperti Hak Guna Bangunan. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus dan dengan demikian hak-hak yang membebaninya seperti Hak Tanggungan ikut hapus. Hapusnya Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya terjadi demi hukum, roya oleh Kantor Pertanahan hanya diperlukan untuk tertibnya administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Paa1 25 PP No.40/1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu

tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

a. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 31 Juli 2007 diperoleh data antara lain sebagai berikut:

Sampai dengan Juni 2007 telah diterbitkan sejumlah 150.817 sertifikat dengan perincian :

- | | | |
|-----------|---|----------------|
| a. HM | : | 143.058 Bidang |
| b. HGB | : | 5.790 Bidang |
| c. HPakai | : | 1.892 Bidang |
| d. HGU | : | 77 Bidang |

Sumber data: BPN Kabupaten Kendal

Dari data tersebut di atas kita dapat mengetahui bahwa di Kabupaten Kendal tanah dengan status Hak Guna Bangunan menempati urutan kedua dan jumlah tanah yang sudah didaftarkan atau bersertifikat. Walaupun dari sudut jumlah sertifikat Hak Guna Bangunan jauh lebih kecil dibandingkan dengan Hak Milik, namun dari

peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat diketahui, bahwa kebanyakan tanah Hak Guna Bangunan terletak di daerah daerah "strategis" sehingga mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi.

Berdasarkan wawancara terhadap bank¹⁹ yang menjadi sample dalam penelitian ini, penulis memperoleh informasi sebagai berikut : bahwa dalam praktek perbankan syarat atau kriteria utama yang dijadikan acuan dan pertimbangan dalam, menilai agunan khususnya yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah (1) letak yang "strategis" dan (2) nilai ekonomis yang tinggi. Kriteria demikian sudah semestinya, mengingat tujuan dan kreditor meminta jaminan tersebut adalah jika debitor cidera janji, maka jaminan hak tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitor. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan yang letaknya strategis dan punya nilai ekonomi tinggi, peminat atau calon pembelinya banyak sehingga harga lelang lebih meningkat. Bahkan dalam praktek, pada saat kredit sudah mulai tersendat-sendat pihak bank menawarkan jalan keluar kepada debitor untuk mencarikan pembeli agunan tersebut (juga dibeli melalui fasilitas kredit bank) guna menutup kredit yang mulai

¹⁹ Bank Rakyat Indonesia Cabang Pattimura Semarang

mengalami masalah, untuk menghindari proses eksekusi lelang yang dapat mengurangi reputasi dan nama baik si debitor.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna, Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya "strategisnya" dan nilai ekonominya tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak lagi dijamin, secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara. Keadaan demikian dapat merugikan kreditor dalam hal debitor pada saat tersebut cidera janji.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dan Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dan Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak

tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka 6 dan 7 PP 40/1996).

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani belum berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak atas tanah tidak hapus, hanya jangka waktu hak atas tanah (HGB-nya) saja yang diperpanjang selain itu tidak merubah subyek maupun obyek Hak Guna Bangunan yang di perpanjang tersebut. Sebaliknya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui itu berarti hak atas tanah (HGB) yang semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu HGB hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus. Walaupun kepada pemegang HGB semula melalui pembaharuan hak diberikan sertifikat HGB terhadap tanah yang sama, namun nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda dengan nomor sertifikat HGB yang lama (yang berakhir jangka waktunya). Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab

dengan dikeluarkannya sertifikat HGB yang baru, walaupun subyek dan obyeknya tetap sama menyebabkan tidak di penuhinya syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan ternyata pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sementara kreditnya belum jatuh tempo tidak selalu berjalan dengan mudah. Terkadang ada debitor/ pemilik jaminan yang enggan untuk datang menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru. Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau kuasa khusus yang melindungi kepentingan pihak bank/kreditor sendiri, yaitu pada saat penandatanganan perjanjian kredit pertama kali dilakukan. Karena biasanya dalam keadaan demikian debitor lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani perjanjian yang baru atau kuasa khusus kepada bank untuk pada waktunya atas nama debitor atau pemilik jaminan untuk melakukan perpanjangan hak atas HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Dari uraian di atas kemudian timbul pertanyaan yaitu sebenarnya siapa yang berkepentingan melakukan perpanjangan atau pembaharuan

Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan? Pada prinsipnya permohonan perpanjangan atau perubahan Hak Atas Tanah termasuk didalamnya Hak Guna Bangunan adalah pemegang Hak Atas Tanah, kecuali dikuasakan kepada pihak lain. Namun demikian terhadap obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Bangunan sesuai ketentuan UUHT pasal 11 ayat (2) huruf d tentang janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang. Ini berarti bahwa perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang di bebani Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor), apalagi kalau diperjanjikan khusus untuk memperpanjang atau memperbaharui obyek Hak Tanggungannya. Selain itu terdapat janji kreditor untuk mengembalikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tidak pernah dilaksanakan, karena dalam hal ini kreditor memilih diperjanjikan lain, dan itu sangat dimungkinkan karena diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf k. Kecuali itu ada kewajiban

dari kreditor untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan dari hapusnya hak karena ketentuan Undang-undang.

Dengan demikian berpedoman ketentuan di atas yang lebih memungkinkan untuk melakukan perpanjangan atau pembaharuan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Bangunan adalah kreditor, karena sertipikat Hak Atas Tanah sudah berada pada pihak kreditor, dengan kondisi seperti ini debitor kehilangan kesempatan untuk membebaskan Hak Tanggungan lebih dari 1 (satu) kreditor mengingat sertipikat Hak Atas Tanah berada pada kreditor pertama. Yang menjadi hambatan kalau perpanjangan atau pembaharuan dilakukan kreditor adalah biaya yang timbul dari akibat proses perpanjangan atau pembaharuan tersebut, walaupun pada waktu mencairkan kreditnya telah diperhitungkan biaya perpanjangan atau pembaharuan, akan tetapi apabila kenyataannya biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan tidak cukup ini akan menjadi hambatan dalam pengurusannya.

Namun dalam praktek selama ini yang melakukan perpanjangan atau pembaharuan HGB yang dibabani Hak Tanggungan adalah pihak debitor atau pemegang Hak atas Tanah, karena berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang

perubahan HGB atau HP atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa terhadap perubahan hak dimaksud dilakukan oleh pemegang Hak Atas Tanah, dengan syarat dalam mengajukan permohonan hak tersebut harus terlebih dahulu minta ijin tertulis dari pihak kreditor. Walaupun sebenarnya perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dari hapusnya hak tersebut menjadi tanggungjawab dan kepentingan kedua belah pihak. Akan tetapi pada kenyataannya perpanjangan atau pembaharuan dilakukan oleh debitor, Karena hal seperti ini sengaja dihindari oleh kreditor terkait dengan masalah pembiayaan yang timbul akibat perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut.

Berikut akan penulis kemukakan bagaimana praktek pelaksanaan perpanjangan atau pembaharuan dari Hak Guna Bangunan itu sendiri agar dapat diperoleh gambaran yang lebih lengkap.

4.C.1. Praktek Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pada tanggal 23 Juli 2007 diketahui bahwa, saat ini praktek pelaksanaan Perpanjangan atau

Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Mengingat permohonan Hak Guna Bangunan tersebut masih dibebani Hak Tanggungan, untuk melindungi kreditor maka sebelum permohonan diajukan ke-Kantor Pertanahan untuk menghindari etiked tidak baik dari pemegang Hak Atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini dapat dipahami karena setelah terbit hak baru terhadap obyek Hak Tanggungan, otomatis Hak Tanggungannya akan hapus juga, untuk itu walaupun dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak akan menghapus perjanjian utang - piutangnya, maka untuk mempertahankan ikatan antara kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dengan obyek Hak Tanggungan yang telah hapus karena terbitnya Hak atas Tanah yang baru harus diikat SKMHT.

Pasal 43 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan, bahwa ketentuan mengenai syarat-syarat dan tata cara permohonan Hak Guna Bangunan berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan.

Dasar hukum pengaturan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 25 UUPA, Pasal 27 ayat (1), PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 41, PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 dan ketentuan Pasal 4,9 jo Pasal 14 ayat (1) PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1999.

Adapun urutan kegiatan yang harus dilalui untuk melakukan perpanjangan atau pembaharuan HGB adalah sebagai berikut ;

A. Pemohon

Permohonan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan Surat permohonan tersebut memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon:

- a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - b. apabila badan; hukum : nama, tempat kedudukan; akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan . ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik:
- a. Dasar penguasaan atau alas haknya yaitu sertifikat HGB;
 - b. Letak batas-batas dan luasnya (Surat Ukur atau gambar. Situasi dengan menyebutkan tanggal dan nomornya);
 - c. Jenis tanah (pertanian/ non pertanian);
 - d. Penggunaan tanah;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
3. Lain-lain:
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila HGBnya masih dibebani Hak Tanggungan.

c. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut menurut Pasal 34 dilampiri dengan

2. Non fasilitas Penanaman Modal:

a. Mengenai pemohon:

1) Jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan RI;

2) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya:

1) Data yuridis : sertifikat;

2) Data fisik : surat ukur, gambar situasi;

3) Surat lain yang dianggap perlu:

3. Fasilitas Penanaman Modal:

a. Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum.

b. Rencana perusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;

- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen non teknis bagi non Penanaman Modal dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur, apabila ada.
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

B. Pejabat atau Petugas Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

- a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data, yuridis dan data fisik.
- b. Mencatat dalam formulir isian.

- c. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
- d. Memberitahukan kepada pemohon untuk membiayai biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.:

C. Kepala Kantor Pertanahan

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut.
- b. Memerintahkan kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (konstatering rapport).

- c. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor, Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya:
- d. Dalam hal keputusan pemberian HGB telah dilimpahkan kepada : Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- e. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

D. Kepala Kantor Wilayah

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari kepala Kantor Pertanahan memerintahkan

kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat permohonan tersebut dalam daftar isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan Perpanjangan atau pembaharuan HGB tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam hal keputusan pemberian, Perpanjangan atau pembaharuan HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor. Wilayah menyampaikan berkas

permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

E. Kepala Badan Pertanahan Nasional

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat permohonan tersebut dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah untuk melengkapinya.
- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

F. Pemohon

Menerima Keputusan perpanjangan atau pembaharuan HGB atau keputusan penolakan perpanjangan atau pembaharuan HGB melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Dengan demikian selesailah proses perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut.

4.C.2. Proses Pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang Diperbaharui sementara Kreditnya belum Jatuh Tempo.

Menurut UUHT, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui suatu proses yang terdiri dan dua tahap :

- a. *Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;*
- b. *Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.*

Seperti diketahui, bahwa berakhirnya jangka-waktu HGB yang menjadi Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut. Dan hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus. Namun, hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah (Hak

Tanggung) sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan sebagai kreditor konkruen.

Dalam hal sebelum jangka waktu HGB berakhir haknya sudah diperpanjang, maka Hak Tanggungannya tidak sempat hapus, sehingga tetap membebani HGB yang diperpanjang tersebut, karena dalam hal perpanjangan HGB, yang berubah hanya jangka waktunya karena ditambah sedangkan haknya tetap. Hal ini berbeda dengan pembaharuan HGB.

Dalam hal pembaharuan HGB, hak semula hapus dan diikuti dengan kemudian diberikan kepada pemilik yang sama dengan hak yang baru. Walaupun pemilik, luas tanah dan jenis haknya tetap (HGB) tapi nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda. Perbedaan nomor sertifikat HGB tersebut tentu menyebabkan tidak terpenuhinya asas specialitas yang harus dipenuhi dalam pembebanan Hak Tanggungan.

Jika terjadi pembaharuan HGB, maka apabila hak atas tanah tersebut tetap, dijadikan agunan kredit, maka atas HGB yang diperbaharui tersebut harus dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan.

Dalam praktek (berdasarkan hasil penelitian terhadap bank dan beberapa orang PPAT di Semarang), proses pembebanan ulang Hak Tanggungan atas HGB yang diperbaharui tetap melalui 2 tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT atas sertifikat HGB hasil pembaharuan. Jadi, harus dilakukan penandatanganan APHT baru, namun tidak didahului dengan perjanjian utang-piutang, karena Hak Tanggungan yang baru tersebut tetap merupakan *accessoir* dan perjanjian utang-piutang yang lama.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Selanjutnya proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 114 s/d 119, sedangkan prosedurnya diatur dalam Instruksi Kepala BPN No.3 Tahun 1995 yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

1. PPAT (pemohon) membawa dokumen untuk diserahkan kepada petugas teknis di loket II. Apabila dokumen lengkap petugas yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar dan PPAT sebagai tanda terima

berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu. Bersamaan dengan tanda terima berkas tersebut pemohon akan menerima SPS (Surat Perintah Setor) biaya pendaftaran Hak Tanggungan untuk disetor ke bagian keuangan (loket III).

2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak senilai dengan dokumen yang disyaratkan maupun karena pada dokumen yang diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas yang bersangkutan Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
3. Loker III menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kuitansi dan salinannya yang diberikan kepada pemohon, membukukan pembayaran tersebut dan selanjutnya menyampaikan bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan ke petugas teknis (loket II) kembali.

4. Loker II (petugas teknis) membukukan dan meneruskan ke Kasubsi PPH & PPAT yang kemudian akan : dipelajari, memberi pengarahannya, menunjuk petugas pelaksana sub seksi PPH & PPAT untuk menangani menyampaikan seluruh dokumen ke petugas pelaksana.
5. Petugas pelaksana akan:
 - ✓ Mencocokkan data fisik dan yuridis sertifikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dan bagian arsip;
 - ✓ Meneliti seluruh dokumen (identitas , pemberi dan penerima Tanggungan, APHT beserta bukti alas hak lainnya);
 - ✓ Membukukan pada buku daftar Hak Tanggungan mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah;
 - ✓ Membuat konsep buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah:
 - a. tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, jika obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - b. tanggal hari ketujuh setelah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak tanggungan;

- c. tanggal hari ketujuh setelah tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d. tanggal hari ketujuh setelah pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaan pendaftarannya, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal hari kerja berikutnya .

- ✓ Meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH & PPAT

6. Kasubsi PPH & PPAT akan:

- ✓ meneliti kembali seluruh dokumen;
- ✓ membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan.
- ✓ Meneruskan kepada Kasi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah.

7. Kasi Hak Tanah & Pendaftaran Tanah akan

- ✓ Meneliti ulang seluruh dokumen;

- ✓ Membubuhkan paraf di buku tanah, sertifikat hak atas tanah ;
buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
 - ✓ Meneruskan ke Kepala Kantor.
8. Kepala Kantor akan
- ✓ Melakukan pengecekan terakhir;
 - ✓ Menandatangani buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah hak tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
 - ✓ Meneruskan kepada petugas pelaksana.
9. Petugas pelaksana Membukukan dan meneruskan ke loket III bagian keuangan).
10. Loket III (Bagian Keuangan) akan membukukan dan meneruskannya ke loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah).
11. Loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat) melakukan :
- ✓ Mencatat nomor pembukuan loket III, petugas pelaksanaan dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
 - ✓ Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan oleh pemohon;

- ✓ Mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah hak Tanggungan.

Sertifikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila dalam APHT tidak dicantumkan janji bahwa sertifikat Hak Atas Tanah akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi apabila didalam APHT tercantum janji tersebut maka sertifikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

BAB V

PENUTUP

Berdasarkan analisis data tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

5.A. Kesimpulan

- 1) Terhadap permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang berakhir haknya dan masih dibebani Hak Tanggungan, ditempuh dengan cara memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diperlukan untuk melindungi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HGB yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah berakhir Haknya (berstatus tanah negara) tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak memenuhi asas spesialisitas, mengingat dalam Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Atas Tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

2) Dalam praktek yang melakukan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan adalah pemegang Hak Atas Tanah atau pemberi Hak Tanggungan, walaupun permohonan tersebut dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor), bahkan telah diperjanjikan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu janji untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan dari hapusnya hak karena dilanggarnya ketentuan Undang-undang. Disamping itu janji untuk mengembalikan sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Atas Tanah (debitor) tidak pernah ditempuh, namun kreditor lebih memilih janji sertipikat Hak Atas Tanah setelah dipasang Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditor dengan alasan melindungi obyek Hak Tanggungan.

5.B. Saran-saran

1) Bank pemberi kredit harus dapat mencermati dalam menerima jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu hanya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus. Untuk mengantisipasi hal itu maka bank pemberi kredit harus: (a) meminta

jaminan fidusia berupa bangunan kalau ada dan penguasaan tanahnya selama Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya diperpanjang atau diperbaharui selain Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang saat penandatanganan waktu dibuatnya SKMHT dan obyek Hak Tanggungannya dikosongkan dan akan diisi setelah terbit haknya yang baru; (b) perpanjangan hak atas tanah tersebut kiranya mulai diurus jauh sebelum jangka waktunya habis; (c) Apabila ternyata HGB yang dijaminan tersebut tidak dapat diperpanjang lagi sedangkan debitor tidak dapat melunasi utangnya dengan seketika, maka bank segera meminta jaminan pengganti.

- 2) Untuk melindungi obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Bangunan dari hapusnya hak tersebut, sebelum membuat perjanjian utang-piutangnya ditentukan sekalian siapa yang akan memperpanjang atau memperbarui Hak Guna Bangunan tersebut, apakah debitor atau kreditor dan atas biaya siapa? Untuk memudahkan proses perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna bangunan sebaiknya dilakukan oleh Kreditor mengingat sertipikat Hak Atas Tanahnya sudah dipegang kreditor dengan cara dibuatkan

surat kuasa khusus untuk memperpanjang HGB yang akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

DAFTAR PUSTAKA

- AP, Parlindungan, 1990, Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1999, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Cetakan II, Bandung.
- _____, 1999, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998), Mandar Maju, Cetakan I, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2001, Metode Penelitian Hukum, PT. Rineka Cipta, Cetakan ketiga, Jakarta.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2002, Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II, Sertipikat dan Permasalahannya, Prestasi Pustaka, Jakarta.

- Hadi Setia Tunggal, 1999, Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaanya, Harvarindo, Jakarta.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, 1996, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- J. Satrio, 1996, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, 2004, Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana, Cetakan I, Jakarta.
- Nyoman Serikat Putra Jaya, 2002, Politik Hukum, Badan Penyediaan Bahan Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2003, Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Purwahid Patrik, 1993, Segi-Segi Keperdataan Masalah Kredit Macet, Makalah Dalam Dies Natalis ke- 29 Universitas Muhammadiyah Magelang, Magelang.
- Ramli Zein, 1995, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA, PT. Rineka Cipta, Cetakan Pertama, Jakarta.

- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Cetakan Kedua, Jakarta.
- _____, 1998, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Cetakan Kesebelas, Jakarta.
- Sudargo Gautama dan Soetiyarto, 1997, Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996), Citra Aditya Bakti, Bandung.
- S. Nasution dan M. Thomas, 2000, Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah, Murni Aksara, Jakarta.
- Wayan Suandra, 1991, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Indonesia, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
9. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.

11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
13. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500 - 049 perihal : Petunjuk Penerapan beberapa ketentuan dalam peraturan pertanahan.
14. Lembaran Keputusan Kepala Badan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

