



**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
(HGB) DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Mudanton Tri Putra
NIM. B4B 007140**

PEMBIMBING

Yunanto, S.H. M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
(HGB) DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG**

Oleh :

**Mudanton Tri Putra
B4B 007140**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 25 April 2009**

Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Yunanto, S.H, M.Hum
NIP. 131 689 627

H. Kashadi, S.H, M.H.
NIP. 131 124 438

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2009

Yang menyatakan

Mudanton Tri Putra

KATA PENGANTAR

Dengan Rahmat Allah SWT, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG”, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med., Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs., Y. Warella, MPA., Ph.D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

4. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., MS., selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Yunanto, S.H. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini;
7. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
8. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2007 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
9. Rekan-rekan di Tegal Sari Barat II A Nomor 10 Semarang;
10. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
11. Untuk Ayah dan Alm. Ibunda yang tercinta, oleh dorongan dan doa ibunda penulis akhirnya dapat menempuh studi di Magister Kenotariatan

12. Untuk istri dan anakku tercinta yang telah memberi dukungan dengan penuh kesabaran selama penulis menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

Mudanton Tri Putra

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG

Pelaksanaan ketentuan tentang jangka waktupengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dalam prakteknya Kantor Pertanahan tidak membeda-bedakan pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP. No. 40 Tahun 1996 karena Kantor Pertanahan menerapkan 2 (dua) ketentuan tersebut. Perbedaan pengaturan mengenai perpanjangan Hak guna bangunan dalam 2 (dua) ketentuan tersebut lebih bersifat ketatausahaan. Penetapan jangka waktu 2 (dua) tahun dalam pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan bertujuan untuk memberikan ruang dan waktu yang cukup bagi kepala BPN atau pejabat yang di tunjuk dalam memproses SK pemberian perpanjangan jangka waktu dari hak yang bersangkutan dengan demikian pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan belum berakhir. Pengajuan Permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang sedang dibebani dengan hak tanggungan, dalam prakteknya pihak Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya surat persetujuan dari Bank. Apabila di ajukan sendiri oleh pemohon (Pemegang Hak Guna Bangunan/pemberi Hak Tanggungan) namun apabila bank melaksanakan kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam APHT, maka dengan sendirinya tidak perlu di buat persetujuan dari Bank.

Akibat hukum apabila HGB obyek Hak Tanggungan berakhir maka berdasarkan Pasal 18 UUHT mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Oleh karena salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun "hak" atas tanahnya.

Pemegang Hak Guna Bangunan dalam mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan hendaknya mempertimbangkan juga mengenai waktu yang di perlukan bagi pejabat yang berwenang untuk mengurus dan menyiapkan surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 untuk mengakomodir keperluan ruang waktu untuk pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan. Bank hendaknya konsekwen dalam melaksanakan ketentuan mengenai janji-janji fakultatif yang dimuat dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga tidak terjadi saling memberi kewenangan di dalam pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Kata Kunci : HGB, Hak Tanggungan

ABSTRACT

THE PERFORMING OF A PROLONGATION OF BUILDING UTILIZE RIGHT IN TERMS OF BAIL RIGHT IMPOSITION IN TANGERANG

The rule implementation about the duration of an application submission of building utilize right within the practice Land Office doesn't discriminate it according to the stipulation Section 27 article (1) Governmental Regulation No. 40 Period 1996 because Land Office applies these both stipulations. The difference of disposition concerning the prolongation of building utilize right within these both stipulations is more administrative. The determination of duration 2 (two) years within the submission aims to give sufficient time and space toward the head of BPN or the official who assigned in processing a granting decree of a duration prolongation from the pertinent party is not yet ended. The application submission of building utilize right which being discommoded with bail right, within the practice the Land Office requires the existence of Bank's approval letter. If it being submitted itself by applicant (the rights holder/bail rights giver) but if bank performing authority to take the prolongation as which included in APHT, so the bank's approval do need to be made.

The legal consequences if the object of building utilize right of bail right is ended so that based on Section 18 UUHT make the bail rights is eliminated. Because one of affairs eliminating of bail rights is mentioned in Section 18 Article (1d) UUHT, as a foundation mentioned in last for the elimination of bail rights is the vanishing of land right, this can be interpreted physically about the vanishing land or lot as well as the land right.

The building utilize right holder in submitting the prolongation application of its duration supposed to consider about the time is required for official functionary to treat and prepare the granting decree of duration prolongation of building utilize rights. Bank is expected to be consistent in performing the stipulation concerning facultative promises is contended within granting act of bail right (APHT), so that do not get reciprocate authority within the handling of building utilize rights prolongation.

Keywords: Building Utilize Rights, Bail Rights

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Permasalahan	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Metode Pendekatan	10
1.5.2. Spesifikasi Penelitian	10
1.5.3. Sumber Data	11
1.5.4. Populasi, Sampel dan Responden	
1.5.4.1. Populasi	12
1.5.4.2. Sampel	12
1.5.4.3. Responden	13
1.5.5. Metode Analisis Data	13
1.6. Sistematika Penulisan	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan tentang Jaminan	
2.1.1. Pengertian Jaminan	16
2.1.2. Jenis-jenis Jaminan	22
2.2. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	26
2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan	27
2.2.2. Sifat-sifat Hak Tanggungan	31
2.2.3. Ciri-ciri Hak Tanggungan	33
2.2.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	38
2.2.5. Peralihan Hak Tanggungan	38
2.2.6. Hapusnya Hak Tanggungan	39
2.2.7. Eksekusi Hak Tanggungan	41
2.3. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan	
2.3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan	44
2.3.2. Subyek Hak Guna Bangunan	45

2.3.3. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan	45
2.3.4. Pihak yang Berwenang dalam Memberikan Hak Guna Bangunan	48
2.3.5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	48
2.3.6. Pembebanan Hak Guna Bangunan	51
2.3.7. Peralihan Hak Guna Bangunan	52
2.3.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan	52

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Pengajuan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang	57
3.2. Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan sebagai Hak Atas Tanah yang Diagunkan Hapus	69

BAB IV PENUTUP

4.1. Simpulan	81
4.2. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Salah satu hasil karya anak bangsa terbaik, paling monumental, sekaligus revolusioner, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan Undang-Undang yang pertama kalinya memperkenalkan konsep Hak Menguasai Negara. Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan inilah yang menjadi dasar konstitusional pembentukan dan perumusan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dua hal pokok dari pasal ini adalah sejak awal telah diterima bahwa negara ikut campur untuk mengatur sumber daya alam sebagai alat produksi, dan pengaturan tersebut adalah dalam rangka untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara

¹ Lilis Nur Faizah, *Landreform: Sejarah Dari Masa Ke Masa*, www., Zeilla.wordpress.com

sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA, menentukan bahwa hak dari menguasai dari negara termasuk 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 hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam Penjelasan Umumnya, dinyatakan dengan jelas bahwa tujuan diberlakukannya UUPA adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun

badan hukum.² Tanah merupakan jenis benda yang sangat istimewa, oleh karena itu benda yang paling penting di dalam hukum adat yaitu tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah, ia bekerja dan hidup sehari-hari di atas tanah dan makanan utamanya juga ditanam dalam tanah, demikian pula apabila mereka meninggal ditanam dalam tanah.³ Disamping itu tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial.⁴

Hubungan antar bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa merupakan hubungan yang sosial religius, bahkan dalam Pasal ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa hubungan itu merupakan suatu hubungan yang abadi. Hubungan yang abadi ini menunjukkan bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka hubungan ini tidak dapat diputuskan, meskipun dalam keadaan yang bagaimanapun juga.⁵

Pasal 16 ayat (1) UUPA telah mengatur pula tentang hak atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha

² Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 5

³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 80-81.

⁴ *Ibid*, hal. 1

⁵ Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 51

- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan

Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.⁶ Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus, apabila hak guna bangunan diperpanjang jangka waktunya maka hak yang bersangkutan terus menyambung sampai jangka waktu semula. Berdasarkan Pasal 25 ayat (1) jo Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah Hak Guna Bangunan yang terdiri di atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

⁶ *Ibid*, hal. 9

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang dalam rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak tersebut.

Dengan adanya dua (2) ketentuan yang berbeda, yang menjadi dasar hukum menyangkut waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan panafsiran serta implikasi berbeda di dalam prakteknya, yang dapat mempengaruhi terselenggarakan kepastian hukum. Hal ini menjadi lebih signifikan, mengingat Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. Hal ini sesuai dengan apa

ditetapkan oleh Pasal 4 Ayat (1) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, diantaranya adalah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan

Hak Tanggungan merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan “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”.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berdasarkan Pasal 29 undang-undang tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan Credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak Tanggungan merupakan pemenuhan atas tuntutan perkembangan hukum akan lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, keberadaan hukum jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan.⁷

Dengan dapatnya Hak Guna Bangunan di bebani Hak Tanggungan, maka dalam proses permohonan perpanjangan Hak Guna

⁷ Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hal. 71.

Bangunan yang sedang dibebankan Hak Tanggungan, perlu mendapatkan kajian hukum lebih lanjut.

1.2. Permasalahan

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, serta menghindari terjadinya kekaburan di dalam pembahasan dari pokok-pokok permasalahan, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam praktek ?
2. Apakah akibat hukumnya bagi pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam praktek.
2. Untuk mengetahui akibat hukumnya bagi pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus.

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

Manfaat Keilmuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum pertanahan serta hukum jaminan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan para pembaca pada khususnya mengenai pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

1.5. Metode Penelitian

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁸

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris.

Untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.¹⁰

1.5.1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-

⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

⁹ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

undangan terkait dengan Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan di Kota Tangerang. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai prilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.¹¹

1.5.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan di Kota Tangerang. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.¹²

1.5.3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian dilapangan. Data yang diperoleh dari wawancara.

¹¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

¹² *Ibid*, hal. 26-27.

b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer.

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian yang telah pernah dilakukan sebelumnya dan wawancara

1.5.4. Populasi, Sampel dan Responden

1.5.4.1. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.¹³

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985hal. 44.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.¹⁴

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait tentang pelaksanaan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

1.5.4.2. Sampel dan Responden

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.¹⁵

1.5.4.3. Responden

Adapun responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 47.

¹⁵ *Ibid*, hal. 196.

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
2. Kasi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
3. Notaris/PPAT di Kota Tangerang

1.5.5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni : ¹⁶

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

Mengambil kesimpulan dan verifikasi, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab.

¹⁶ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 52.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Mengenai bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain : latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber data, populasi, sampel dan responden, metode analisis data dan sistematika penulisan.

Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan tinjauan pustaka tentang Tinjauan Umum Jaminan, Hak Tanggungan, dan Tinjauan umum tentang hak-hak atas tanah.

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab IV : Di dalam Bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini, dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

Lampiran

Daftar Pustaka

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan tentang Jaminan

2.1.1. Pengertian Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, jaminan diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹⁷

Menurut Badruzaman, jaminan adalah suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan.¹⁸

Istilah *Jaminan* berasal dari kata *Jamin* yang berarti tanggung, sehingga *jaminan* dapat diartikan sebagai *tanggungan*. Tanggungan atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.¹⁹ Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.²⁰

Pengaturan umum tentang jaminan ini ada di dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, dimana ditentukan bahwa :

¹⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1990.

¹⁸ Mariam Darius Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 4

¹⁹ Oey Hoey Tiong, *Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 14.

²⁰ Thomas Suyatno, dkk, *Das 16 erkreditan*, PT Gramedia, Jakarta, 1990, hal. 70.

Segala kebendaan pihak yang berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Jadi hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan :

- a. Semua barang-barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.
- b. Semua barang yang akan ada, disini berarti barang-barang yang pada waktu pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi di kemudian hari menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal di kemudian hari benar-benar menjadi milik debitur.
- c. Baik barang bergerak maupun tak bergerak.

Ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.²¹

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) menurut Soebekti adalah sebagai berikut :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit pihak yang memerlukan.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pemberi kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.

²¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 4.

- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu bersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.²²

kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pada pokoknya terdapat 2 (dua) asas pemberian jaminan bila ditinjau dari sifatnya, yaitu :

- a. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.
- b. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur secara khusus, hak-hak tagihan mana mem-

punyai hak mendahului sehingga kreditur pemegang jaminan khusus berkedudukan sebagai kreditur privilege (hak *preferent*).

Jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai

⁹ Soebekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 29.

suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.²³

Selanjutnya berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa :

- a. Jaminan yang diberikan kepada kreditur adalah berupa hak kebendaan maupun hak perorangan.

Hak kebendaan adalah berupa benda berwujud dan benda tak berwujud, benda bergerak maupun benda tak bergerak. Sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdota.

- b. Jaminan yang diberikan kepada kreditur, dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan hutang selalu diberikan oleh pihak ketiga kepada kreditur. Penanggungan mana diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur yang bersangkutan
- c. Jaminan yang diberikan kepada kreditur - untuk keamanan dan kepentingan kreditur - haruslah diadakan dengan suatu perikatan khusus, perikatan mana bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitur dan kreditur.²⁴

²³ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 174.

²⁴ *Ibid*, hal. 174-175.

Faktor jaminan atau agunan dalam dunia perbankan merupakan jaminan yang berfungsi untuk mengambil pelunasan dari agunan tersebut. Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut.

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak disebutkan lagi secara tegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur atau debitur, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan.

Dalam bunyi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 ditentukan bahwa : "Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga."

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 memberikan arti jaminan secara luas. Jaminan disini berupa jaminan yang sifatnya materiil dan immateril. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Apabila disimak isi Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, tidak terlihat dengan jelas apakah pasal ini merupakan pasal yang menyebutkan tentang perlunya jaminan dalam perjanjian kredit. Tetapi apabila dibaca bunyi penjelasan pasal tersebut terlihat peran jaminan dalam perjanjian kredit tersebut meskipun tidak menonjol. Dikatakan tidak menonjol karena jaminan disini hanya merupakan salah satu syarat saja disamping syarat-syarat lain.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan :

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting 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 dari nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Dari penjelasan ini terlihat bahwa jaminan yang disebut agunan (*collateral*) hanya merupakan salah satu unsur saja.

Secara teori berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1), agunan seakan-akan kurang penting dalam proses pemberian kredit, tetapi dalam prakteknya hampir tidak ada bank yang memberikan kredit tanpa agunan.

Menurut Djuhaendah Hasan, fungsi jaminan adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau dalam hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan mengikat perjanjian jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia.²⁵

2.1.2. Jenis-jenis Jaminan

Pada dasarnya undang-undang mengatur jenis jaminan menjadi 2 (dua) yaitu terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur.²⁶

Pada jaminan perorangan terdapat pihak tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi apabila debitur cidera janji. Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁵ Djuhaendah Hasan, *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia*, Program Kerjasama Proyek Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, ELIPS, Jakarta, 1998, hal. 68.

²⁶ Hasanudin Rahman, *Op. Cit*, hal. 177.

Jaminan perorangan ini pada dasarnya adalah penanggungan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdara, yang biasa disebut juga dengan *borgtocht* atau *personal guarantee*.

Dalam perkembangannya, jaminan perorangan ini juga dipraktekkan oleh suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum dengan menjadi penjamin suatu hutang debitur tertentu yang dikenal dengan nama penanggungan hutang perusahaan atau *corporate guarantee*.

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur apabila yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).²⁷

Pada jaminan yang bersifat kebendaan terdapat benda tertentu yang dijadikan sebagai jaminan, ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.

Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (dapat berupa hak tagih/piutang).

²⁷ *Ibid*, hal. 180.

Pemegang hak jaminan kebendaan adalah para kreditur yang memegang hak jaminan atas hak tanggungan, hipotik, gadai dan fidusia, mereka ini berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (*preferent*). Atau dengan kata lain mereka bukanlah kreditur yang mempunyai kedudukan yang sama, melainkan kreditur yang didahulukan.

Hukum jaminan berdasarkan obyeknya dapat dibedakan sebagai berikut :

- a. Hukum jaminan dengan obyek benda, dapat dibedakan lagi atas benda tetap dan benda bergerak.
 - 1) Hukum jaminan dengan obyek benda tetap adalah hipotik dan *creditvenband* (sekarang hak tanggungan - penulis).
 - 2) Hukum jaminan dengan benda bergerak, yaitu fidusia dan gadai.
- b. Hukum jaminan dengan obyek perorangan yaitu jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).²⁸

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia, dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut :

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Jaminan yang tergolong sebagai jaminan umum dan jaminan khusus.

²⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 78.

- c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- d. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.²⁹

Secara garis besar pranata jaminan yang ada di Indonesia dapat dibedakan ke dalam :³⁰

- a. Cara terjadinya :
 - 1) yang lahir karena undang-undang;
 - 2) yang lahir karena diperjanjikan;
- b. Obyeknya :
 - 1) yang berobyek benda bergerak;
 - 2) yang berobyek benda tidak bergerak/benda tetap; atau
 - 3) yang berobyek benda berupa tanah;
- c. Sifatnya :
 - 1) yang termasuk jaminan umum;
 - 2) yang termasuk jaminan khusus;
 - 3) yang bersifat kebendaan;
 - 4) yang bersifat perorangan;

²⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 43.

³⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Andi, Yogyakarta, 2003, hal. 78.

d. Kewenangan menguasai benda jaminannya :

- 1) yang menguasai benda jaminannya;
- 2) tanpa menguasai benda jaminannya.

2.2. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional maka diperlukan peraturan di bidang hukum pembebanan agunan yang lebih kuat dan mampu memberi kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Harapan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang lengkap mengenai pengikatan agunan (Hak Tanggungan) telah ada sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Harapan tersebut baru terlaksana pada tahun 1996, setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dengan adanya ketentuan tersebut maka ketentuan hipotik yang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi kecuali ketentuan hipotik atas kapal masih tetap berlaku. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu

tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.³¹

2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan

UUHT memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1)) sebagai berikut :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³²

Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Objek-objek Hak Tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak

³¹ Boedi Harsono, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang **Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996), hal. 1.

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, **Hak Tanggungan**, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal.13

Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan

dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang

bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian “yang baru akan ada” adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana “utang yang baru akan ada” sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitor.

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi Undang-Undang memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³³

2.2.2. Sifat-sifat Hak Tanggungan

Ada beberapa sifat dari Hak Tanggungan yaitu:

- a. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada

³³ J. Satrio, *Op. Cit*, hal. 278-280

suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi demikian diatur dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan sifat yang demikian, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan. Menurut Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT bahwa sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi oleh para pihak dengan diperjanjikan dengan syarat bahwa Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang

merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi (*roya parsial*). Penyimpangan ini bertujuan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan antara lain mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu-persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

2.2.3. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum UUHT angka 3 dinyatakan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, harus mengandung ciri-ciri :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan

Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUHT bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ialah bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dan mengambil

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Juga dilengkapi dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut : Apabila debitor cidera janji maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Asas ini berlaku pula hipotik yang dikenal dengan asas *droit de preference*.³⁴

- b. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada

Pasal 7 UUHT menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan

³⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op. Cit*, hal. 173

selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini dikenal sebagai *droit de suite* seperti halnya dalam Hipotik memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (hak yang mutlak) artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu.

Sifat *droit de suite* disebut juga *zaaksgesvolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Contoh obyek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual dan menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan telah beralih dari milik debitur menjadi milik pihak lain.³⁵

c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 (l) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan itu harus ada pada

³⁵ Sutarno, ***Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank***, Bandung, CV. Alfabeta, 2003, hal. 155.

saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula Tanah itu tanah yang mana. Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Asas ini tidak berlaku terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah karena Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang baru akan ada.

d. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat

mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting terutama bagi kreditor dalam rangka untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan baginya disamping untuk memenuhi asas publisitas. Dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan.³⁶ Asas publisitas ini juga merupakan asas Hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1179 KUHPerdata bahwa pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembuktian demikian tidak dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik).

- e. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Seperti telah dikemukakan di atas jika debitor cidera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya. Ini yang disebut eksekusi. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

³⁶ Robert J. Lumampouw, ***Prosedur dan Persyaratan Pengalihan Jaminan Hipotik/Penggantian Kreditur Setelah Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan***, (Makalah Disampaikan Pada Seminar Asset Securitization, Jakarta, 22 Nopember 1996), hal. 3.

2.2.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 tahap yaitu tahap pemberiannya yang dilakukan di hadapan PPAT dan tahap pendaftarannya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. PPAT/Pembuat Pejabat Akta Tanah disebut sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus dengan ijin Kepala Kantor BPN Wilayah Propinsi. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

2.2.5. Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak ini dapat dialihkan namun karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* maka beralihnya hak tanggungan tidak dapat terlepas dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Menurut hukum beralihnya perjanjian kredit dapat dilakukan secara *cessie*, subrogasi, pewarisan, novasi atau pengambilalihan atau

penggabungan perusahaan yang mengakibatkan beralihnya piutang tersebut.

Dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi pihak ketiga maka peralihan Hak Tanggungan wajib didaftarkan, sehingga berlaku bagi pihak ketiga sejak tanggal didaftarkannya kepada Kantor Pertanahan setempat. Disebabkan beralihnya Hak Tanggungan tersebut karena hukum, hal ini tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT melainkan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

2.2.6. Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, hapusnya Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (konsekuensi sifat *accessoirnya*).
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat

Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Apabila karena suatu hal sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas (Pasal 22 ayat (4) UUHT). Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferen. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

2.2.7. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitor cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT eksekusi dilakukan berdasarkan :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.³⁷

Pada dasarnya setiap penyelesaian hutang atau kredit macet yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan hutang harus melalui gugatan perdata dan memerlukan waktu dan biaya tidak sedikit. Sehingga pemegang Hak Tanggungan juga dapat melakukan gugatan perdata jika masih terdapat kelebihan piutang yang ditagih dimana penjualan jaminan melebihi dari nilai Hak Tanggungan.

³⁷ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2005, hal. 7

Hak kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk atas kekuasaan sendiri menjual lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT merupakan cara eksekusi paling singkat karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

Cara eksekusi lain yang juga dipermudah adalah dengan menggunakan acara eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rbg yang dikenal sebagai lembaga "*Parate Executie*" (dalam hal eksekusi hipotik). Pasal 26 UUHT menentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditor pemegang Hak Tanggungan Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya. Jika perintah tersebut diabaikan, akan diperintahkan eksekusinya, tanpa perlu didahului pengajuan gugatan perdata. Dalam acara ini kepada Ketua Pengadilan Negeri harus diserahkan "grosse akte Hipotik" sebagai surat tanda bukti adanya hipotik yang dimintakan eksekusinya. Dalam pendaftaran tanah menurut *Overschrijvings Ordonnanti* 1834 surat tanda bukti hipotik adalah salinan akte pemberian hipotik yang dibubuhi irah-irah seperti putusan pengadilan yang disebut "grosse". *Overschrijvings Ordonnanti* 1834 menggunakan sistem pendaftaran akta. Pendaftaran tanah yang sekarang

diselenggarakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem ini yang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah dan juga Hak Tanggungan adalah sertipikat, bukan lagi grosse akte. Sehubungan dengan itu dalam rangka penggunaan lembaga *parate eksekusi* tersebut ditetapkan dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT bahwa selain dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sertipikat Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotik, sepanjang mengenai hak-hak atas tanah. Dengan demikian sekarang ada penegasan oleh undang-undang bahwa dalam masa peralihan ini yaitu sebelum ada peraturan khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan ketentuan hukum acara eksekusi hipotik tersebut berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya (penjelasan umum angka 9 UUHT).

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat dengan mudah diketahui dan dihitung secara pasti. Apabila tidak, permohonan eksekusi melalui lembaga "*parate executie*" akan ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri sehingga untuk penyelesaian utang piutang yang bersangkutan pihak kreditor mengajukan gugatan perdata. Hal ini untuk melindungi kepentingan debitor ataupun pemberi Hak Tanggungan (hak tanggungan

bukan hanya melindungi kepentingan kreditor tetapi memberikan perlindungan juga kepada debitor secara seimbang).

2.3. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan

2.3.1. 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 Konferensi Pasal I, II, V, VIII, telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaan yaitu PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1996 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan peraturan terkait lainnya.

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

Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah :

- (1) Hak guna bangunan adalah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu paling lam 30 tahun

(3) Hak bangunan dapat beralih dan dialihkan ke pihak lainnya.

2.3.2. 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)

2.3.3. Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya Hak Guna Bangunan

Obyek Hak Guna Bangunan dan Terjadinya 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).

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. (Pasal 1 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 1 ayat (1) (3) PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 jo Pasal 1 ayat (4) PP. No. 24 Tahun 1997)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpewnuh dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang di kuasai Negara : Karena penetapan Pemerintahan
- b. mengenai tanah milik : Karena perjanjian yang otentik antar pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang bersangkutan dengan hak yang memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut

Tentang apa yang di maksud dengan “Penetapan pemerintah”.

Dinyatakan secara 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 pengelolah di berikan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atas berdasar usul Pemegang Hak Pengelolah :

Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta dibuat berikan oleh pejabat Pembuat akta tanah.

(Pasal 24 ayat (1) PP. No. 40 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada pada waktu di buat oleh pejabat pembuat akta tanah yang membuat yang memuat tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang hak milik atas tanah yang di maksud. Namun baru memuat mengikat pihak ketiga apabila sudah didaftarkan oleh pihak ketiga apabila sudah didaftar ke Kantor Pertanahan .

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

- 1) Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak milik dengan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat akta.
- 2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik sebagai mana yang 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 oleh keputusan Presiden

2.3.4. Pihak yang Berwenang dalam Memberikan Hak Guna Bangunan

- 1) Untuk tanah dengan luas sampai dengan 2000 m²

Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan semua pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolah, yang berwenang memberikan Keputusan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, Pasal 4)

- 2) Untuk tanah negara dengan luas mulai dari 2000 m² hingga 150 m²

yang berwenang memberikan keputusan adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi (PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, Pasal 9)

- 3) Untuk tanah negara dengan luas lebih dari 150.000 m² yang

berwenang memberikan keputusan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, Pasal 14 ayat (1))

2.3.5. Kewajiban 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 di berikan dengan hak guna kepada Negara.

Pemegang hak hukum dengan hak pengelola atau pemegang hak milik sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus.

e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kewajiban umum yang lain, termuat dalam ketentuan Pasal 31 PPN No. 40 Tahun 1996 yang mewajibkan kepada pemegang hak guna bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan air apabila hak guna bangunan yang diberikan 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 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 penerimaan hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai mana berikut :

a. Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undang yang berlaku.

- b. Memelihara tanda-tanda batas
- c. Menggunakan tanah secara optimal
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- e. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi hidup
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

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

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan 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 dapat melimpahkan kepada kepala kantor wilayah yang di tunjuk. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penebitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Cacat hukum Administratif menurut Pasal 107 PMA/KBPN No. 9

Tahun 1999 adalah :

- a. Kesalahan Prosedur
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang
- 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 berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas sertipikatnya tanpa adanya permohonan.

2.3.6. Pembebanan Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dapat di jadikan jaminan utang dengan di bebani Hak Tanggungan, demikian dinyatakan dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996.

Hal tersebut sesuai dengan di tetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat di bebani Hak Tanggungan meliputi Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaha, maupun Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik.

2.3.7. Peralihan Hak Guna Bangunan

Cara-cara peralihan Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996.

Peralihan hak guna bangunan terjadi karena :

- a. jual Beli
- b. tukar menukar
- c. penyertaan dalam modal

- d. secara hibah dan hibah wasiat
- e. pewarisan : yaitu pewarisan tanpa wasiat dan pewarisan dengan wasiat

2.3.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa : Hak guna bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak di penuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang hak 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 di atur pula oleh Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa :

- 1. Hak bangunan hapus karena :
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam putusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya

- b. dibatalkan oleh pejabat, yang berwenang, Pemegang Hak Pengelolah atau Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak atau yang dilanggarnya Ketentuan ketentuan sebagaimana di maksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32
 - 2) Tidak dipenuhi syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perejanjian pemberi Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolahan atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d. Dicabutkan berdasar Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Penjabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atas
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah : dalam hal tanahnya Musnah Hak Guna Bangunan sejak musnahnya tanah itu (Penjelasan Pasal 35 ayat (1) hurup f PP No 40 Tahun 1996)
- g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) PP No. Tahun 1996. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi sayarat sebagai subyek

Hak Guna Bangunan. Apabila dalam Jangka waktu 1 (satu) Tahun hak nya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum

2. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan sebagai mana dimaksud dalam ayat (1) di atur dalam keputusan Presiden
 - a. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara hak pengelola mengakibatkan tanahnya kembali dalam pengusaha
 - b. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam Pengusahaan pemegang hak pengelola
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)

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah memberikan sejumlah kewajiban-kewajiban sebagaimana di tentukan dalam Pasal 37 PP No. 40 tahun 1996). Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus, maka hak bekas pemegang bangunan wajib membongkar bangunan serta benda yang ada di atas. Tanahnya kembali diserahkan kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

Sedangkan dalam Pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Bangunan Atas Tanah Hak Pengelola atau Hak Atas Tanh

Milik dan harus memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelola atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelola atau perjanjian hak guna bangunan atas tanah hak milik.

Pendaftaran hapusnya hak guna bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 131 PMNA /KBPN No 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala kantor Pertanahan karena jabatan berdasarkan data di kantor pertanahan.

Hak Pengelolaan atau Atas Tanah Hak Milik jika hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelola atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Pendaftaran atas hapusnya Hak Guna Bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa pendaftaran hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data dari Kantor Pertanahan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Pengajuan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang

Tanah merupakan benda yang mempunyai nilai tinggi dalam kehidupan manusia, baik secara materil maupun spritual. Bahkan dalam konsepsi hukum adat tanah merupakan suatu aset yang memiliki pertalian yang erat dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat tersebut. Kepemilikan tanah dipandang sebagai suatu bentuk manifestasi komunal relegius. Hukum Adat sendiri dikemudian hari merupakan dasar dari pemikiran terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan resminya UUPA.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA, menentukan bahwa hak dari menguasai dari negara termasuk Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk :

- d. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- e. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa

Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu di antara hak-hak yang diatur dalam UUPA yang diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Hak Guna Bangunan adalah untuk mendirikan dan mempunyai di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah :

- (1) Hak guna bangunan adalah untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu paling lam 30 tahun

Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang dalam rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak tersebut. Dalam prakteknya Kantor Pertanahan Kota Tangerang tidak melakukan pembedaan terhadap ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 dan ketentuan Pasal 41 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, 2 (dua) Peraturan tersebut sama-sama di gunakan di terapkan. Selama jangka waktu HGB itu masih ada dan belum berakhir maka pemegang hak masih mempunyai hak untuk mengajukan perpanjangan haknya. Penentuan selambat-lambatnya 2 (dua) sebelum berakhirnya hak sebagaimana ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 atau dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhir haknya sebagaimana

ditetapkan dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 hanya merupakan pertimbangan ketatausahaan di teknik semata.³⁸

Lebih lanjut dijelaskan bahwa berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500 – 049, tanggal 6 Januari 2005 tentang petunjuk penerapan beberapa ketentuan dalam peraturan pertanahan, dikemukakan bahwa ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Pada intinya mengatur permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, di ajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak sedangkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang pada intinya mengatur permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan dalam waktu tenggang 2 (dua) tahun dalam pengajuan permohonan perpanjangan hak, lebih bersifat ketatausahaan yakni untuk memberikan ruang waktu yang cukup bagi Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dalam memproses surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu dari hak yang bersangkutan. Oleh karena itu sepanjang masa berlakunya Hak Guna Bangunan yang tercatat dalam sertifikat dan hak atas tanah yang bersangkutan belum berakhir, maka pemegang hak atas tanah tersebut tetap berhak mengajukan permohonan jangka waktu dari hak yang bersangkutan.³⁹

³⁸ Hasil wawancara dengan Sumarno, Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanggal 17 Februari 2009.

³⁹ Hasil wawancara dengan Sumarno, Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanggal 17 Februari 2009.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan persyaratan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. KETERANGAN MENGENAI PEMOHON PERORANGAN DAN BADAN HUKUM

Pemohon harus menyertakan fotocopy identitas pemohon, atau kuasanya (KTP, Surat Keterangan Domisili, dan SIM) yang aslinya ditunjukkan dihadapan Kasubag Tata Usaha/Petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Dan Akta Pendirian Badan hukum dan atau akta perubahannya yang telah disahkan oleh pejabat berwenangan

2. KETERANGAN MENGENAI DATA YURIDIS

- a. Foto copy sertipikat yang dilegalisir oleh Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan setempat.**
- b. Peta Bidang/Surat Ukur (apabila terjadi perubahan luas).**

3. DATA PENDUKUNG

a. Surat pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat oleh pemohon di atas kertas bermaterai secukupnya.

b. Info NJOP (SPPT PBB/Bukti Lunas PBB) tahun berjalan.

Tahapan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang didasarkan pada Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang akan diuraikan sebagai berikut :⁴⁰

I. Petugas loket II

1. Menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan hak
2. Apabila sudah lengkap
 - a. Membuat Perintah setor (SPS) dan membuat surat tanda terima dokumen (STDD)
 - b. Memberikan tanda terima berkas permohonan hak yang lengkap (DI. 306)
 - c. Menyampaikan dokumen ke Petugas Loker III
 - d. Menerima Biaya dari pemohon sesuai SPS
 - e. Membuat kwitansi (DI.306)
 - f. Mencantumkan Nomor dan tanggal DI.305 pada STTD
 - g. Menyerahkan dokumen ke loket II

⁴⁰ Rangkuman wawancara dengan Sumarno, Kantor Pertanahan Kota Tangerang 17 Februari 2009

Pengurusan hal-hal tersebut di atas dapat diselesaikan dalam waktu 1 hari kerja.

II. Petugas Loker II kembali melakukan:

- a. Melakukan Pencatatan pada DI.302 dan FI 404
- b. Mencantumkan Nomor dan tanggal DI.302 dan 4C4 pada STTD dan menyerahkan kembali pada pemohon
- c. Menyerahkan dokumen ke kepala seksi pemberian Hak atas Tanah

III. Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah

1. Menentukan petugas pelaksana
2. Mendistribusikan berkas Permohonan
3. Memberikan arahan teknis
4. Mengendali pelaksanaan tugas-tugas pengurusan

IV. Kepala Kantor Pertanahan

Menandatangani surat tugas bagi petugas pelaksana pemeriksaan tanah (*Konsstatering*)

1. Memeriksa data meneliti kelengkapan Administratif, Yuridis dan Fisik
 - a. Apabila telah lengkap dan sesuai maka diteruskan ke petugas pemeriksaan tanah (*Konstatering Raport*) yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah)
 - b. Apabila tidak lengkap atau tidak sesuai, maka dibuat surat pengembalian berkas atau permintaan kelengkapan data

2. Melakukan koordinasi dengan petugas pelaksana penguasaan pemetaan dan konversi untuk merencanakan kegiatan pelaksanaan tanah A ke lapangan bersama-sama ke petugas ukur.
3. Menyerahkan berkas kepada petugas pemeriksaan tanah (*Konstatering Raport*).
4. Membuat surat pengembalian berkas/permintaan kelengkapan data jika dokumen kurang lengkap atau tidak benar
5. Menyerahkan dokumen ke Kasubsi Pengurusan Hak-hak atas Tanah
Waktu 3 (tiga) hari

V. Petugas Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Raport*)

1. Melakukan penelitian data yuridis dan fisik ke lapangan
2. Membuat risalah pemeriksaan tanah (*konstatering raport*)
3. Meneruskan dokumen dan kelengkapannya ke petugas pelaksana (pengelola data)

Waktu 7 (tujuh) hari

VI. Petugas Pelaksana/Pengelola Data

1. Membuat surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak
2. Membuat surat pengantar berkas apabila pemberian/penolakan pemberian haknya menjadi kewenangan Kakanwil atau Kepala Badan Pertanahan Nasional
3. Membuat surat pengembalian berkas atau permintaan kelengkapan data

4. Meneruskan dokumen berkas permohonan kepada Kepala Sub Seksi

VII. Kepala Sub Seksi :

1. Memeriksa dari aspek teknis dan administratif, serta membubuhkan parap pada :
 - Surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak
 - Surat pengantar berkas permohonan
 - Surat permintaan kelengkapan data atau pengembalian berkas permohonan

VIII. Kepala Seksi Pemberian Hak atas Tanah

1. Memeriksa daru aspek Yuridis, penerapan peraturan serta membubuhkan parap:

- Surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak
- Surat pengantar berkas permohonan
- Surat permintaan kelengkapan data atau pengembalian berkas permohonan

2. Meneruskan dokumen berkas permohonan kepada kepala seksi pemberian hak atas tanah

Waktu 4 (empat) hari

IX. Kepala Kantor Pertanahan

1. Memeriksa surat permintaan kelengkapan berkas, surat keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak atas

tanah, surat pengantar dokumen permohonan kepada pejabat yang berwenang (Kakanwil BPN Propinsi atau Kepala BPN Melalui BPN Propinsi) dari Aspek Yuridis dan Kebijakan Pemerintah

- 2. Menentukan untuk mengabulkan atau menolak pemberian hak atas tanah yang menjadi kewenangannya dan menandatangani surat keputusan**
- 3. Menandatangani surat kelengkapan dokumen permohonan hak atas tanah apabila dokumen yang disampaikan tidak lengkap**
- 4. Menandatangani surat pengembalian kepada pemohon apabila dokumen permohonan yang bersangkutan tidak lengkap dan data administratif, fisik maupun yuridis tidak sesuai**
- 5. Menandatangani surat pengantar yang meneruskan dokumen permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang (Kakanwil BPN Propinsi atau Kepala BPN).**
- 6. Meneruskan arsip dokumen permohonan hak atas tanah dan dikelola secara sistematis, sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah**

X. Loker IV :

Menyerahkan surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak, surat permintaan kelengkapan data atau surat pengembalian berkas dokumen permohonan .

XI. Petugas Arsip :

Menyimpan arsip dokumen permohonan hak atas tanah secara sistematis sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah (waktu 6 hari).

Permohonan perpanjangan Hak Guna harus dilakukan dengan mempertimbangkan waktu yang cukup untuk tata usaha menyiapkan surat keputusan pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan, apabila permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan terlalu dekat dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka dapat berakibat berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut dan menjadi tanggungjawab atau resiko dari pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam Hak Guna Bangunan tersebut merupakan obyek jaminan Hak Tanggungan dalam prakteknya dapat diketahui bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut selalu dilakukan jauh-jauh hari sebelum jangka waktunya berakhir. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan oleh Bank selaku kreditor yang bertindak berdasarkan kuasa dari pemberi hak tanggungan (pemegang hak atas tanah) yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 apabila Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya telah berakhir, maka pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut menjadi kewenangan dan merupakan tindakan

aktif dari Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat yang yang bersangkutan data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Apabila Hak Guna Bangunan sudah hapus, tetapi surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan telah terlanjur diterbitkan, maka terhadap surat keputusan tersebut dapat dilakukan pembatalan atas dasar terdapat cacat hukum administratif. Yaitu telah salah menerapkan peraturan perundangan-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 104 PMNA/KBN No. 9 Tahun 1999.

Adapun Pasal 107 PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Adapun Pasal 107/PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa cacat hukum administratif 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

3.2. Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan sebagai Hak Atas Tanah yang Diagunkan Hapus

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan perbankan nasional. Peranan bank seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah debitur, tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitor, penuh dengan risiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi risiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Di dalam Pasal 8 UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Kelahiran Hak Tanggungan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan

Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, didalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut :

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”.

Unsur pokok Hak Tanggungan yang terkandung definisi tersebut di atas adalah:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di bagian lain dalam UUHT, yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum itu bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah : “bahwa jika kreditor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Hal itu juga dapat diketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang intuisi dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan (memberikan Hak Tanggungan) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidak mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan tidak terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari.

Pengertian “yang baru akan ada” yang dimaksud dalam pasal tersebut diatas ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

Pasal 18 UUHT menetapkan bahwa peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Dari cara penyebutannya, orang bisa menyimpulkan, bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan secara limitatif peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Salah satu

peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya.

Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang sekali terjadi dan hanya bisa terjadi karena tanah tersebut tertimbun total, misalnya oleh tanah lain sebagai akibat letusan gunung berapi atau tertutup air, atau karena gerusan air sungai sebagai akibat berpindahnya alur air, sehingga merendam tanah yang bersangkutan, atau terkena tsunami seperti bencana yang terjadi di Aceh atau dapat pula yang terjadi karena perbuatan yang disengaja seperti pada perendaman desa untuk pembuatan waduk.

Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada Hak Milik seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai

dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan yang dimaksud adalah PP No. 40/1996. Secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40/1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL) dan tanah Hak Milik. Jangka waktu HGB diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 PP No. 40/1996.

Jangka waktu HGB berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. HGB atas tanah Negara

HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2. HGB atas tanah HPL

HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

3. HGB atas tanah Hak Milik

HGB ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang HGB dapat diperbarui dengan pemberian

HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Mengenai hapusnya benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut misalnya bangunan, tentunya berkaitan dengan jangka waktu hak atas tanah dimana letak bangunan tersebut. Sehingga bilamana hak atas tanah tersebut menjadi hapus dalam hal ini HGB yang telah habis waktunya yang mengakibatkan jatuhnya tanah HGB tersebut menjadi tanah Negara maka tentunya bangunan tersebut turut pula jatuh pada negara. Pasal 37 dan Pasal 38 PP No. 40/1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang HGB atas hapusnya HGB, yaitu :

- 1. Apabila HGB atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang HGB wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya HGB;**
- 2. Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka bekas pemegang HGB diberikan ganti rugi**

yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;

3. Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang HGB;
4. Jika bekas pemegang HGB lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas HGB itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang HGB;
5. Apabila HGB atas tanah HPL atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang HPL atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian HGB atas tanah Hak Milik.

Mengingat konsekuensi tersebut di atas maka diharapkan, kreditor pemegang Hak Tanggungan yang mana hak atas tanah yang diagunkan adalah HGB yang turut pula meliputi bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut lebih berhati-hati dan memperhatikan jangka waktu HGB tersebut, karena bilamana HGB yang merupakan hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu yang terbatas menjadi hapus maka

akan sangat merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan karena disamping hak atas tanah (dalam hal ini HGB) menjadi hapus, bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut turut pula hapus. Hal ini tentunya sangat dihindari oleh kreditor, sebab Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang berfungsi sebagai sarana pengaman terhadap penyaluran dana oleh kreditor kepada debitor.⁴¹

Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan ketentuan di bidang pertanahan sering kali hak atas tanah menjadi hapus. Misalnya, Pemerintah tidak memperpanjang HGB yang sudah lewat waktu 30 tahun. Alasan Pemerintah tidak memperpanjang HGB tersebut misalnya karena rencana tata ruang kota telah berubah sehingga peruntukannya tidak sesuai dengan tata ruang kota yang baru. Dalam hal ini apabila tidak diperpanjang maka HGB tersebut menjadi hapus. Jika tanah HGB itu diletakkan Hak Tanggungan demi kepentingan kreditor, maka Hak Tanggungan tersebut ikut menjadi hapus.

⁴¹ Hasil wawancara dengan Sumarno, Kantor Pertanahan Kota Tangerang, tanggal 17 Februari 2009

Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, diketahui bahwa janji-janji dalam pasal tersebut terdapat klausul-klausul tentang pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut antara lain dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan atas biaya pemberi Hak Tanggungan, jika hal 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. Misalnya mengurus perpanjangan hak atas tanah (obyek Hak Tanggungan) dan mencegah hapusnya Hak Tanggungan, karena tidak diperpanjangnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Misalnya HGB yang dipertanggungjawabkan, tentunya hak atas tanah ini perlu diperpanjang untuk mencegah tanah yang bersangkutan menjadi Tanah Negara. Dengan adanya klausula seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tersebut yang telah dicetak dalam blangko APHT, maka sekarang dengan sendirinya, selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan dan pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah tercakup dalam APHT. Memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tidak disebutkan siapa yang menanggung biaya yang diperlukan, tetapi sepatutnya biaya perpanjangan dan pembaharuan ditanggung oleh

pemberi Hak Tanggungan, karena kewajiban pembayaran perpanjangan hak atas tanah pada dasarnya menjadi tanggungan pemilik tanah yang bersangkutan.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Simpulan

1. Pelaksanaan ketentuan tentang jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan dalam prakteknya Kantor Pertanahan tidak membeda-bedakan pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP. No. 40 Tahun 1996 karena Kantor Pertanahan menerapkan 2 (dua) ketentuan tersebut. Perbedaan pengaturan mengenai perpanjangan Hak guna bangunan dalam 2 (dua) ketentuan tersebut lebih bersifat ketatausahaan. Penetapan jangka waktu 2 (dua) tahun dalam pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan bertujuan untuk memberikan ruang dan waktu yang cukup bagi kepala BPN atau pejabat yang di tunjuk dalam memproses SK pemberian perpanjangan jangka waktu dari hak yang bersangkutan dengan demikian pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan belum berakhir. Pengajuan

Permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang sedang dibebani dengan hak tanggungan, dalam prakteknya pihak Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya surat persetujuan dari Bank. Apabila di ajukan sendiri oleh pemohon (Pemegang Hak Guna Bangunan/pemberi Hak Tanggungan) namun apabila bank melaksanakan kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam APHT, maka dengan sendirinya tidak perlu di buat persetujuan dari Bank.

2. Akibat hukum apabila HGB obyek Hak Tanggungan berakhir maka berdasarkan Pasal 18 UUHT mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Oleh karena salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya.

4.2. Saran

Pemegang Hak Guna Bangunan dalam mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan hendaknya mempertimbangkan juga mengenai waktu yang di perlukan bagi pejabat yang berwenang untuk mengurus dan menyiapkan surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 untuk mengakomodir keperluan ruang waktu untuk pengurusan perpanjangan Hak Guna

Bangunan. Bank hendaknya konsekuen dalam melaksanakan ketentuan mengenai janji-janji fakultatif yang dimuat dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga tidak terjadi saling memberi kewenang di dalam pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adjie, Habib. 1999. *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta.
- Gautama, Sudargo dan Soetijarto, Ellyda T. 1997. *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 1997
- Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Research Jilid I*, ANDI : Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, (Makalah Disampaikan Pada Lokakarya Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Angkatan III, Jakarta, 18-19 Juli 1996),
- Hasan, Djuhaendah. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 1998. *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia*, Program Kerjasama Proyek Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, ELIPS, Jakarta.

- Lumampouw, Robert J. 1996. ***Prosedur dan Persyaratan Pengalihan Jaminan Hipotik/Penggantian Kreditur Setelah Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan***, (Makalah Disampaikan Pada Seminar Asset Securitization, Jakarta, 22 Nopember 1996).
- Rahman, Hasanudin. 1995. ***Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar : Legal Officer)***, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Khoidin, M. 2005. ***Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan***, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Wijaya, Gunawan. 2006. ***Hak Tanggungan***, Prenada Media Group, Jakarta.
- S, Nasution. 1992. ***Metode Penelitian Kualitatif***, Tarsito : Bandung.
- Sangsun, Florianus SP. 2007. ***Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah***, Visi Media : Jakarta.
- Satrio, J. 2002. ***Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan***, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soekamto, Soerjono. 1986. ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI Press : Jakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. ***Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Sunggono, Bambang. 2003. ***Metodologi Penelitian Hukum***, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta.
- Soebekti, 1986. ***Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia***, Alumni, Bandung.
- Sutarno, 2003. ***Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank***, CV. Alfabeta : Bandung.
- Suyatno, Thomas. dkk,1990. ***Dasar-dasar Perkreditan***, PT Gramedia, Jakarta.

Tiong, Oey Hoey. 1985. ***Fiducia sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan***, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Widjaja Gunawan dan Yani, Ahmad. 2003. ***Jaminan Fidusia***, Andi, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Lembaran Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1996 tentang Surat Keputusan Pemberian Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

C. Internet

Lilis Nur Faizah, ***Landreform: Sejarah dari Masa ke Masa***, www., Zeilla.wordpress.com