



**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN  
TERKAIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI  
KABUPATEN MAGELANG**

**SKRIPSI**

Di susun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :  
**Bintang Adi Taruna**  
**14.0201.0058**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**  
**2019**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN TERKAIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG” disusun oleh **BINTANG ADI TARUNA (NIM. 14.0201.0058)** telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, pada:

Hari : Senin  
Tanggal : 18 Februari 2019

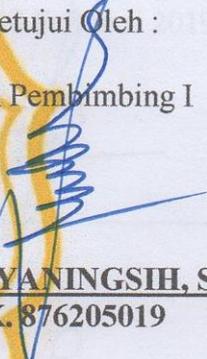
Mengetahui,

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing II

Dosen Pembimbing I

  
NURWATI, SH, MH  
NIK. 875807033

  
PUJI SULISTYANINGSIH, SH. MH  
NIK. 876205019

Mengetahui :

Universitas Muhammadiyah Magelang  
Fakultas Hukum  
Dekan

  
  
Basri, SH., M. Hum  
NIK. 966906114

**PENGESAHAN PENGUJI**

**Skripsi**  
**PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN TERKAIT**  
**DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN**  
**MAGELANG**

Oleh :  
**Bintang Adi Taruna**  
**NIM. 14.0201.0058**

Telah diterima dan disahkan oleh Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang  
Pada

Hari : Senin  
Tanggal : 18 Februari 2019

Magelang, 18 Februari 2019

Tim Penguji :

1. **PUJI SULISTYANINGSIH, SH. MH**  
NIK : 876205019

2. **NURWATI, SH.MH**  
NIK : 875807033

3. **MULYADI, SH, MH**  
NIK : 9540202 198012 1 001

Mengetahui :

Universitas Muhammadiyah Magelang  
Fakultas Hukum  
Dekan



**Basri, SH., M. Hum**  
NIK.966906114

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ **PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN TERKAIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG** ”. Tujuan dari penyusunan skripsi ini ialah sebagai syarat memperoleh gelar sarjana Gelar Sarjana Hukum.

Selama Penyusun skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

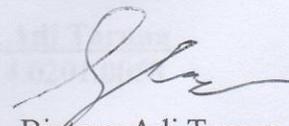
1. **Ir. Eko Muh Widodo, MT.**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang.
2. **Basri, SH., M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
3. **Puji Sulistyaningsih, S.H M.H.**, selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Magelang, juga selaku Dosen Pembimbing Skripsi I.
4. Bapak **Nurwati, SH.,MH** selaku Dosen Pembimbing Skripsi II.
5. Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
6. Bapak Ibu dan kerabat yang senantiasa memberikan dorongan baik moril maupun spiritual agar penulis senantiasa terdorong untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

7. Puspaka Shelly Tyara Datika yang senantiasa memberikan dorongan baik moril maupun spiritual agar penulis senantiasa terdorong untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
8. Notaris Moch Reza Alam atas segala bentuk bantuan dan masukannya terhadap penulisan skripsi ini.
9. Pihak BPN dan Bank yang bersedia untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
10. Dan seluruh pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah memberikan bantuan dan semangat selama perkuliahan dan penulisan skripsi ini.

Akhirnya saya sampaikan terima kasih kepada semua pihak, yang telah membantu penulisan skripsi ini, serta tidak lupa kepada rekan-rekan yang memberikan kritik dan saran, guna kepentingan penyempurnaan skripsi ini, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Magelang, 19 Februari 2019

Penulis



Bintang Adi Taruna  
NIM. 14.0201.0058

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Mahasiswa F Program Studi Ilmu Hukum Jenjang Strata Satu (S-1), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, untuk mengikuti Ujian Skripsi maka:

Nama : **Bintang Adi Taruna**  
Tempat Tanggal Lahir : Magelang, 19 Agustus 1994  
NPM : 14.0201.0058  
Alamat : Jl. Kh. Irsyad no.27A Lingk. Pandansari,  
Sumberrejo, Mertoyudan, Kabupaten Magelang

Menyatakan hasil penulisan yang berupa skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN TERKAIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG”** merupakan hasil penelitian yang saya lakukan dan tidak menjiplak, dan apabila saya terbukti menjiplak skripsi hasil penelitian atau karya orang lain, maka skripsi saya beserta hasilnya dan gelar kesarjanaaan saya dapat dibatalkan demi hukum.

Magelang, 19 Februari 2019



**Bintang Adi Taruna**  
**NPM. 14.0201.0058**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan terkait dengan pembebanan hak tanggungan di Kabupaten Magelang. Jenis penelitian ini yaitu yuridis normative dengan menggunakan wawancara guna mendapatkan data dalam penelitian ini. Metode yang digunakan untuk pengambilan sampel adalah purposive sampling, yaitu jenis pengambilan sampel yang digunakan dengan cara menetapkan responden berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh pengambil sampel. narasumber dalam penelitian ini melibatkan beberapa unsur dari pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Magelang, dan pihak Perbankan di Kabupaten Magelang.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tahapan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang didasarkan pada Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), untuk akibat hukum bagi kreditor apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah habis masa berlakunya maka hal tersebut mengakibatkan hapusnya Hak Guna Bangunan dan kembalinya status hak atas tanah seperti sebelum menjadi Hak Guna Bangunan, apabila tanah tersebut sebelumnya tanah negara, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara dan tentunya bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut turut pula jatuh pada negara dan untuk akibat hukum bagi kreditor apabila debitor wanprestasi saat obyek hak tanggungan telah habis masa berlakunya maka kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tersebut tidak memiliki jaminan untuk dieksekusi karena Hak Guna Bangunannya telah hapus, tetapi untuk pemenuhan kewajiban pelunasan hutang maka kreditor dapat meminta penjualan aset yang dimiliki debitor selain jaminan Hak Guna Bangunan yang di anggunkan dengan posisi selaku kreditor konkurent (jaminan umum) berbeda saat kreditor tersebut memiliki jaminan Hak Guna Bangunan, maka kreditor tersebut memiliki kedudukan sebagai kreditor *preferen*.

**Kata kunci:** *Perpanjangan, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan,*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penulisan.....	8
D. Kegunaan Penulisan .....	9
E. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan .....	11
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan .....	30
C. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan Sebagai Hak Tanggungan.....	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	50
A. Jenis Penelitian.....	50
B. Sumber Data.....	51
C. Spesifikasi Penelitian .....	54
D. Metode Pendekatan .....	54

E. Analisis Data .....	55
BAB V PENUTUP.....	94
A. KESIMPULAN .....	94
B. SARAN .....	96
DAFTAR PUSTAKA .....	98
A. Buku: .....	98
B. Makalah:.....	99
C. Internet: .....	99
D. Peraturan Perundang Undangan.....	100

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan Undang-Undang yang pertama kali memperkenalkan konsep Hak Menguasai Negara. Sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan 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 UUPA. Dua hal pokok dari pasal ini 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.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA, menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA, menentukan bahwa hak dari menguasai dari negara termasuk Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

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

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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> Disamping itu tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan berpotensi menimbulkan konflik sosial.

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

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;

---

<sup>1</sup> Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm. 5.

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 80-81.

7. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan.

Hak Guna Bangunan (untuk selanjutnya disebut HGB) diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa HGB 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.<sup>3</sup> HGB merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus, apabila HGB diperpanjang jangka waktunya maka hak yang bersangkutan terus menyambung sampai jangka waktu tertentu.

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 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan

---

<sup>3</sup> Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturanperaturan Pelaksanaannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9.

Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan waktu HGB diajukan oleh pemegang dalam masa rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak tersebut.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam 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 dan Hak Guna Bangunan.

Undang-Undang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya UUHT) memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah” yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Unsur pokok Hak Tanggungan yang terkandung dalam definisi tersebut diatas adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi dan Wigunawan Widjaja. 2006, *Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 28

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur

Selanjutnya sifat-sifat dari Hak Tanggungan yaitu:<sup>5</sup>

1. Hak Tanggungan memberikan hak preferen (*droit de preference*), atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya;
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya, ditangan siapapun benda tersebut berada);
4. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada;
5. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial;
6. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas;
7. Objek Hak Tanggungan berupa hakatas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUHT yang meliputi, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Negara yang telah didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, serta Rumah Susun dan

---

<sup>5</sup> Herman, "Sifat dan Karakteristik Hak tanggungan, Jaminan Fidusia, dan Jaminan gadai" <http://herman-notary.blogspot.com/2009/08/sifat-dan-karakteristik-hak-tanggungan.html>, diakses pada hari jumat pukul 16.00 WIB 3 Agustus 2018.

Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Subyek Hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 UUHT menyebutkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka hal tersebut akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri apabila tidak dimengerti.

HGB merupakan hak atas tanah yang memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri apabila dibebani dengan Hak Tanggungan. Di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menyebutkan bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya “hak” atas tanah dapat ditafsirkan fisik atau tanah persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya. Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang terjadi dan hanya akan terjadi apabila terjadi suatu musibah, misalkan dikarenakan letusan gunung berapi atau tertutup oleh air, atau dikarenakan gerusan atau erosi oleh air. Hapusnya hak atas tanah juga banyak terjadi dikarenakan oleh lewatnya

waktu untuk mana hak itu diberikan, maka hak atas tanah tersebut kembali atau menjadi milik Negara.

Hal ini berarti bahwa dengan berakhirnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan dan obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi tanah Negara. Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan maka kreditur hanya sebagai kreditur yang konkuren tidak lagi menjadi kreditur preferen sehingga piutangnya tidak lagi mempunyai perlindungan hukum dari Hak Tanggungan.

Meskipun Hak Tanggungan hanya termasuk dalam salah satu perjanjian *accessoir* atau sebagai pelengkap dari Perjanjian utang Piutang, namun keberadaannya sangat berpengaruh apabila pihak debitur melakukan tindakan wanprestasi. Pihak Kreditur tidak lagi mendapat perlindungan hukum yang mana menimbulkan kerugian yang kemudian tidak dapat melakukan proses eksekusi ganti rugi terhadap kreditur.

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang tersebut di atas, penulis membatasi pengertian perpanjangan HGB disini adalah Perpanjangan HGB yang telah berakhir jangka waktunya atau disebut juga pembaharuan / pemberian atau perubahan HGB. Disamping itu penulis tertarik untuk memilih lokasi penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, mengingat Kabupaten Magelang merupakan salah satu kabupaten yang berkembang saat ini. Sehingga penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam skripsi penulis dengan judul “PELAKSANAAN PERPANJANGAN HAK

## GUNA BANGUNAN TERKAIT DENGAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG”.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, untuk memperoleh pembahasan dari hasil penelitian yang terarah dan fokus, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan dalam praktek?
2. Apakah akibat hukumnya bagi kreditur apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah habis masa berlakunya?
3. Apakah akibat hukumnya bagi kreditur apabila debitur wanprestasi saat obyek Hak Tanggungan telah habis masa berlakunya?

### **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui proses dan langkah-langkah dalam pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi bagi kreditur apabila Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah habis masa berlakunya.

3. Untuk mengetahui akibat hukum bagi kreditor apabila debitur melakukan tindakan wanprestasi saat Obyek Hak Tanggungan telah habis masa berlakunya.

#### **D. Kegunaan Penulisan**

1. Secara teoritis, penelitian ini berguna untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria dan Hukum Perdata yang diterapkan untuk Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan pada khususnya.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk pengembangan Ilmu Hukum, terutama yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan.

#### **E. Sistematika Penulisan**

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam BAB I ini akan diuraikan tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

BAB II ini secara garis besar akan menjelaskan teori-teori yang dipakai dalam penelitian skripsi ini, yaitu Pengertian atau istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian, Pengertian Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Tanggungan, dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian Skripsi ini, pada BAB III adalah Jenis Penelitian, Sumber Data, Spesifikasi Penelitian, dan Metode Penelitian.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

BAB IV ini merupakan pemecahan rumusan masalah tentang tata cara pengajuan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang tengah dibebani Hak Tanggungan, tentang akibat hukum yang timbul apabila Hak Guna Bangunan habis semasa masih dibebani Hak Tanggungan, dan akibat hukum apabila debitur melakukan tindakan wanprestasi terhadap kreditur.

### **BAB V PENUTUP**

BAB V ini merupakan intisari dari hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan Kesimpulan dan Saran dari hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan**

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan**

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

Selengkapnya pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UUPA *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak 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-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Bahwa Hak Guna Bangunan ini diberikan khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya atau di atas tanah Negara, hal tersebut sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria III/3 maka Hak Guna Bangunan itu diadakan untuk memenuhi keperluan yang sangat terasa di dalam masyarakat akan kebutuhannya, hal ini berhubung karena tingginya angka kelahiran dan arus urbanisasi ke daerah perkotaan yang akan berpengaruh terhadap kebutuhan akan pembangunan perumahan dan permukiman (papan) sedang lahan atau tanah yang tersedia sangat terbatas.<sup>6</sup>

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain dengan izin dari instansi yang berwenang. Hak Guna Bangunan tidak dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya, yang bertujuan agar pemegang hak baru itulah yang mendirikan bangunan di atasnya dan memiliki bangunan tersebut. Hak Guna Bangunan dapat di jadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>7</sup> Karena Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak atas tanah, maka memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atasnya.<sup>8</sup> Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.

---

<sup>6</sup> Mukti, Affan, 2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU Press, Medan, hlm. 74.

<sup>7</sup> Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 65.

<sup>8</sup> Ruchiyat, Eddy, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 56.

Dasar hukum Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, 52, 55 serta ketentuan Konfersi 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.

## **2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan**

Subyek Hak Guna Bangunan menurut UUPA Pasal 36 *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa:<sup>9</sup>

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;

---

<sup>9</sup> Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

c. Tanah Hak Milik.

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Lebih lanjut mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dapat dilihat pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyebutkan bahwa:<sup>10</sup>

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menerangkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Sedangkan terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tercantum dalam Pasal 24 ayat (1) yang menyebutkan bahwa:<sup>11</sup> “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang

---

<sup>10</sup> Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

<sup>11</sup> Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Selengkapnya Pasal 24 dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan bahwa:<sup>12</sup>

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimanayang diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah adalah:

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

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

Kewajiban umum yang lain, termuat dalam ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mewajibkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan lain, apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan itu secara geografis mengurung bidang tanah pihak lain.

Hak dari pemegang Hak Guna Bangunan, telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan, bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu, untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau

usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

### **3. Perolehan Hak Guna Bangunan**

Ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

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

#### **a. Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara.**

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 Ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Maksud dari pasal tersebut bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, khususnya ketentuan dalam Pasal 4.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- b. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dari rumusan ketiga pasal tersebut, dapat diketahui bahwa terhadap pemberian Hak Guna Bangunan, antara lain:<sup>13</sup>

- a. Sampai dengan 2000 m<sup>3</sup>, pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;

---

<sup>13</sup> Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 192

- b. Mulai dari 2000 m<sup>2</sup> hingga 150.000 m<sup>2</sup> , pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi;
- c. Di atas 150.000 m<sup>2</sup> , pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria.
- d. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.

b. Pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Milik

Perolehan Hak Guna Bangunan tidak dilakukan melalui permohonan langsung atas tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, melainkan dari tanah yang telah berstatus Hak Milik, maka berlakulah ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri 16 Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dari Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 ini dikatakan bahwa:

Dengan keputusan ini:

- 1) Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh Badan Hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan

atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun.

- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.
- 3) Untuk perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pemohon tidak dikenakan kewajiban membayar uang pemasukan kepada negara.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 dinyatakan lebih lanjut:

Ayat (1): Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

- 1) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;

- 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
- 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
- 4) Bukti identitas pemohon.

Ayat (2): Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (3): Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftarkan perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftarkan peralihan haknya, dengan ketentuan bahwa untuk Hak Milik yang belum terdaftar ketentuan pada ayat (2) juga dilaksanakan.

Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 mengatur tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai:

Ayat (1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.

Ayat (2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dari dari pasal tersebut, diketahui bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan dari Hak Milik dapat terjadi:

- 1) Karena sukarela, yang dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik Atas Tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan;
- 2) Karena hasil lelang, yang diperoleh badan hukum.

c. Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (2): Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ayat (3): Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

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

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini berbeda dari pemberian Hak 19 Opstal di atas eigendom barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Opstal baru lahir pada saat didaftarkan menurut ketentuan Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### **4. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan 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 diatur pula oleh Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menerangkan bahwa:

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- b. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
  - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 atau
  - 2) tidak dipenuhinya syarat- syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
  - d. Dicabut berdasarkan Undang- Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.
  - e. Ditelantarkan.
  - f. Tanahnya musnah: dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu. (Penjelasan Pasal 35 ayat (1) huruf f PP No. 40 Tahun 1996)
  - g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996. Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.
- Akibat dari hapusnya hak Guna Bangunan adalah:
- a. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.
  - b. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak Pengelolaan.

- c. 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.

## **5. Perpanjangan Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yang berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya. Dasar hukum pengaturan jangka waktu dan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai, antara lain yaitu:

- a. Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak

Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang bersangkutan.

b. Perpanjangan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan ini dilakukan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

c. Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun dan tidak ada perpanjangan waktu. Namun atas kesepakatan pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Jaminan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan maka pemohon yang akan memperpanjang Hak Guna Bangunan hanya akan dikenai biaya administrasi. Persetujuan untuk memberikan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan. Hal ini diatur di dalam ketentuan Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

## B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hyphotheek* (selanjutnya disebut dengan Hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukannya sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah:<sup>14</sup>

*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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*

---

<sup>14</sup> Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

*utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*

Pada dasarnya Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai, dan Fidusia. Hak Jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang jaminan itu, untuk di dahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji.<sup>15</sup>

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.<sup>16</sup> Dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan:

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu

---

<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Jakarta, hlm. 3.

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 20.

perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Mengenai status tanah harus dipenuhi bahwa status hak atas tanah tersebut memang telah ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hak atas tanah yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan. Dengan perkataan lain, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan telah ditunjuk secara liminitif dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Bangunan di Atasnya.

Adapun dasar hukum pelaksanaan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. UUPA Pasal 25, 33, 39 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan dan Pasal 51.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

---

<sup>17</sup> M.Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 208.

- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

## **2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

### **a. Subyek**

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek

Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi syarat.

#### **b. Obyek**

Dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dibebankan Hak Tanggungan, adapun obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) 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 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Dalam penjelasan undang-undang ini maka yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan, adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960, termasuk juga Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 43.

### 3. Sifat-sifat Hak Tanggungan

Bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Penjelasan ayat 1 disebutkan bahwa sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan maka pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian lain, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dengan akta otentik tergantung pada ketentuan yang mengatur materi perjanjian itu.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka 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 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. Perjanjian 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 roya 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

#### **4. Ciri-Ciri dan Asas-Asas Hak Tanggungan**

Berdasarkan penjelasan umum UUHT angka 3 dapat diketahui bahwa hak tanggungan adalah sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, harus mengandung ciri-ciri, sebagai berikut:

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

Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20

ayat UU Nomor 4 Tahun 1996 Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

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

Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

Sifat *droit de suite* disebut juga *zaaksgewolg* 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.<sup>19</sup>

c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu;

Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

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

---

<sup>19</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, hlm. 155.

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 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.<sup>20</sup>

e. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>21</sup> Seperti telah dikemukakan di atas jika debitor cidera janji kreditur 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.

Dengan adanya ciri-ciri tersebut di atas di harapkan hak tanggungan atas tanah yang diatur dalam UUHT menjadi kuat kedudukannya dalam hukum jaminan mengenai tanah. Kredit yang di jamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitor tidak lagi mampu membayarnya dan terjadi adanya wanprestasi dan kredit menjadi macet, maka pihak kreditur tentunya tidak mau dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitor tersebut dengan cara mengeksekusi jaminan kredit tersebut dengan cara menjualnya

---

<sup>20</sup> 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), hlm. 3.

<sup>21</sup> Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, hlm. 419.

melalui sistem pelelangan umum agar debitur juga tidak terlalu dirugikan karena kemungkinan masih ada sisa atas penjualan dan atau hasil pelelangan jaminan yang diberikannya kepada Kreditor.<sup>22</sup>

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, asas-asas hak tanggungan itu meliputi:<sup>23</sup>

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);

---

<sup>22</sup> Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, hlm, 186.

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 11-33

- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir (Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah).
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- i. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);

- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu;
- k. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996);
- l. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah);
- m. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

## **5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 tahap yaitu tahap pemberiannya yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftarannya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. PPAT disebut sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan 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.

## **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 sertifikat 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.

### **C. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan Sebagai Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang

memberikan kedudukan tertentu yang diutamakan kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain.

Ketentuan yang menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan ini dapat ditemukan dalam Pasal 39 UUPA, Pasal 4, Pasal 18, Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut:

A. Pasal 39 UUPA.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

B. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

C. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

- 1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan yang akan dibebani dengan hak tanggungan maka pemberian hak tanggungan tersebut didahului dengan perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang perjanjiannya merupakan satu kesatuan dengan perjanjian utang-piutang

tersebut serta pemberian hak hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Hal tersebut diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa:

- (1)Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2)Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metode penelitian ilmiah pada hakekatnya merupakan operasionalisasi dan metode keilmuan, dengan demikian maka penguasaan metode ilmiah merupakan persyaratan untuk memahami jalan pikiran yang terdapat dalam langkah-langkah penelitian. Langkah-langkah penelitian mencakup apa yang diteliti, bagaimana penelitian dilakukan serta untuk apa hasil penelitian digunakan.

Jadi metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu tehnik yang berfungsi sebagai alat mencapai suatu tujuan tertentu.<sup>24</sup> Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menentukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan.<sup>25</sup>

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu yakni suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum, pendapat para sarjana hukum terkemuka.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Arief Furchan, 1997, *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*, Usaha Nasional, Surabaya, hlm 11.

<sup>25</sup> Muslam Abdulrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, hlm. 91.

<sup>26</sup> Tampil Anshari Siregar, 2004, *Metode Penelitian Hukum 9*, Medan Grafika, Medan, hlm. 15.

Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>27</sup>

## B. Sumber Data

Data dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.<sup>28</sup>

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Ada 3 (tiga) bagian bahan hukum sekunder, yaitu:<sup>29</sup>

a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 13-14.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA);
  - 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24/ 1997;
  - 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
  - 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
  - 10) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- b. Bahan hukum skunder, yang terdiri dari:
- 1) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

2) Hasil Karya Ilmiah tentang Hak Guna Bangunan dan perpanjangan hak atas tanah

3) Hasil Penelitian tentang perpanjangan Hak Guna Bangunan dan Pendaftaran.

c. Bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus hukum.

Selain data sekunder sebagai sumber data utama, dalam penelitian ini juga digunakan data primer sebagai data pendukung yang diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai informan atau narasumber, meliputi:

a. Arif Aminudin, selaku Kasi Kasubsi Pendaftaran Hak atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang;

b. E.S. Murtiwi Arif, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Magelang;

c. Mochamad Reza Alam, S.H., M.kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Magelang;

d. Restu Heriyanto, Kepala Kantor Cabang Utama Bank Central Asia (BCA) Cabang Utama Magelang, dan

e. Benedicta Rahayu, Pimpinan Bank Jateng Cabang Pembantu Mertoyudan;

Hasil penelitian tersebut digunakan sebagai data penunjang bagi penulis untuk penulisan dalam penelitian ini.

### C. Spesifikasi Penelitian

Penulis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu bentuk penelitian yang tidak terlepas dari norma-norma hukum dan asas-asas hukum yang ada.<sup>30</sup>

### D. Metode Pendekatan

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini, adalah *Library Research*, yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka.<sup>31</sup> Penelitian kepustakaan bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan pengumpulan data atau dengan cara menghimpun data yang berasal dari kepustakaan, berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, atau literatur, jurnal ilmiah, majalah-majalah artikel, serta tulisan-tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

Untuk melengkapi data sekunder, maka perlu dilakukan wawancara (*interview*) dengan informan dengan menggunakan alat pedoman wawancara (*interview*) kepada Bapak Arif Aminudin, selaku Kasi Kasubsi pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang, Ibu E.S. Murtiwi Arif, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Magelang; dan Kantor Bank Central Asia (BCA) Muntilan hal ini dilakukan memperoleh informan tambahan yang berkaitan dengan materi penelitian, data tersebut digunakan untuk melengkapi analisis dari data-data yuridis sebagai mana

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 87.

<sup>31</sup> Mahmud, 2011, *Metode penelitian pendidikan*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 31.

akan dijelaskan lebih lanjut pada alat pengumpulan data dengan pedoman wawancara.

#### **E. Analisis Data**

Seluruh data yang diperoleh dari penelitian baik penelitian dari kepustakaan maupun penelitian lapangan akan dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif yaitu suatu metode analisis yang dilakukan dengan memilih bahan yang diperoleh dari kepustakaan dan lapangan yang disesuaikan dengan masalah yang diteliti (hanya data yang berkaitan dengan masalah saja yang akan diambil sebagai data penelitian) dan hasil analisis yang ditemukan akan diuraikan secara terperinci kemudian dihubungkan dengan masalah yang diteliti.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Tahapan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang didasarkan pada Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), dengan urutan sebagai berikut:
  - a. Berkas permohonan perpanjangan HGB yang telah dilengkapi syarat-syaratnya di daftarkan melalui Petugas loket;
  - b. Petugas Loket melakukan pencatatan, dan menyerahkan dokumen tersebut kepada kepala seksi pemberian Hak atas Tanah;
  - c. Kepala Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah menentukan petugas pelaksanaan, dan memproses berkas tersebut;
  - d. Setelah berkas selesai dari Kepala Seksi Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menandatangani surat tugas bagi petugas pelaksana pemeriksaan tanah (*Konsstatering*);
  - e. Petugas pelaksana pemeriksaan tanah (*Konsstatering*) melakukan penelitian data yuridis dan fisik ke lapangan, membuat risalah pemeriksaan tanah dan Meneruskan dokumen dan kelengkapannya ke petugas pelaksana (pengelola data);
  - f. Petugas Pelaksana/Pengelola Data membuat surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak dan meneruskan dokumen berkas permohonan kepada Kepala Sub Seksi;

- g. Kepala Sub Seksi memeriksa dari aspek teknis dan administratif;
  - h. Kepala Seksi Pemberian Hak atas Tanah memeriksa dari aspek Yuridis;
  - i. Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat permintaan kelengkapan berkas, menentukan untuk mengabulkan atau menolak pemberian hak atas tanah yang menjadi kewenangannya dan menandatangani surat keputusan.
  - j. Setelah berkas tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dinyatakan lengkap dan disetujui maka berkas tersebut diserahkan ke Petugas Arsip untuk disimpan dalam arsip dokumen permohonan hak atas tanah secara sistematis sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah dan berkas tersebut diserahkan ke loket pengambilan berkas;
2. Akibat hukum bagi kreditor apabila HGB yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah habis masa berlakunya maka mengakibatkan hapusnya HGB tersebut dan kembalinya status hak atas tanah seperti sebelum menjadi HGB. Apabila tanah tersebut sebelumnya tanah negara, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara dan tentunya bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut turut pula jatuh pada negara. Hal tersebut 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

3. Akibat hukum bagi kreditor apabila debitor wanprestasi saat obyek hak tanggungan telah habis masa berlakunya maka kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan tersebut tidak memiliki jaminan untuk dieksekusi karena HGBnya telah habis, tetapi untuk pemenuhan kewajiban pelunasan hutang, maka kreditor dapat meminta penjualan aset yang dimiliki debitor selain jaminan HGB yang di angunkan dengan posisi selaku kreditor konkurent (jaminan umum) berbeda saat kreditor tersebut memiliki jaminan HGB, maka kreditor tersebut memiliki kedudukan sebagai kreditor *preferen*. Kreditor *preferen* adalah kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lain.

## **B. SARAN**

1. Pihak kreditor (Bank) harus dapat mencermati dalam hal menerima jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan untuk mengantisipasi hal tersebut maka pihak kreditor atau pemberi kredit dapat mencantumkan kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan dimana hal tersebut dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT.
2. Apabila sudah terjadi kadaluwarsa jangka waktu Hak Guna Bangunan di tengah pembebanan Hak Tanggungan, sebaiknya pihak Kreditor meminta

Jaminan lain kepada Debitur sebagai perlindungan hukum bagi Kreditur, hal tersebut bisa dilakukan dikarenakan Jaminan bersifat *accessoir*.

3. Notaris sebaiknya lebih teliti terhadap segala hal yang akan dikerjakannya juga sebaiknya memberikan advise hukum yang baik terhadap kliennya sehingga terhindar dari masalah lebih lanjut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

- A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung.
- Arief Furchan, 1997, *Pengantar Metode Penelitian Kualitatif*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta.
- Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, 2007, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- M.Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mahmud, 2011, *Metode penelitian pendidikan*, Pustaka Setia, Bandung.
- Mukti, Affan, 2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU Press, Medan.
- Muslam Abdulrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang.
- Permadi Gandapradja, 2004, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Peter Mahmud Marjuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*.
- Ruchiyat, Eddy, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, 1997, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturanperaturan Pelaksanaannya*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Jakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika
- Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung.
- Tampil Anshari Siregar, 2004, *Metode Penelitian Hukum 9*, Medan Grafika, Medan.
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

#### **B. Makalah:**

- 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)

#### **C. Internet:**

- Herman, "Sifat dan Karakteristik Hak tanggungan, Jaminan Fidusia, dan Jaminan gadai "http://herman-notary.blogspot.com/2009/08/sifat-dankarakteristik-hak-tanggungan.html, diakses pada hari jumat pukul 16.00 WIB 3 Agustus 2018.

#### **D. Peraturan Perundang Undangan**

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ( UUPA);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;