

**KAJIAN HUKUM PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PROBOLINGGO)**

Titik Mudjningsih¹

¹ Staf Pengajar, Universitas Panca Marga
titik.mudji@upm.ac.id¹

Abstrak

Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak tanah tersebut dapat menjadi hapus. Apabila Hak Guna Bangunan diperpanjang jangka waktunya, maka hak yang bersangkutan akan terus menyambung sampai jangka waktu semula. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan atau dipindahtangikan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka lembaga jaminan Hipotik dan Creditverbond dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan datangnya Hak Guna Bangunan dibebani Hak Tanggungan, maka dalam proses pemohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan perlu mendapatkan kajian hukum yang lebih lanjut. Adanya ketentuan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, akan menimbulkan persoalan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya dan dengan demikian menghapuskan hak tanggunannya.

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu dalam menyelesaikan berbagai permasalahan di dalam penelitian ini menggunakan sejumlah keterangan dan data-data yang relevan dengan obyek permasalahan. Pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan adalah diskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian dipilih data-data yang relevan dengan obyek permasalahan.

Kata Kunci: hak guna bangunan, hak tanggungan, yuridis normatif, deskripsi kualitatif.

PENDAHULUAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan Undang-undang pertama yang 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-besarnya 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-besarnya kemakmuran rakyat.

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 negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Diatas bidang tanah tersebut

terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. 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, demikian pula apabila mereka meninggal akan ditanam dalam tanah.

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 (Hak Gadaai,

Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Hak Guna Bangunan yang diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu maksimal 30 tahun. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak tanah tersebut dapat menjadi haps.

Apabila Hak Guna Bangunan diperpanjang jangka waktunya maka hak yang bersangkutan akan terus menyambung sampai jangka waktu semula. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka lembaga jaminan Hipotik dan Creditverband dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan adanya Hak Guna Bangunan dibebani Hak Tanggungan, maka dalam proses permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan perlu mendapatkan kajian hukum yang lebih lanjut.

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang tersebut di atas, penyusun membuat pengertian perpanjangan Hak Guna Bangunan disini adalah Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya atau disebut juga pembaharuan/pemberian atau perubahan HGB.

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK GUNA BANGUNAN

Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan dan Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (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 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Pelimpahan Kewenangan Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas 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. Sebagaimana bunyi Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) 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.

Dengan 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 baru 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. Dengan adanya ketentuan tersebut maka ketentuan hipotik yang mengenai hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi. Dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) karena Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. (Boedi Harsono, 1996 : 1)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) memberikan definisi atau pengertian Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang 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. (Kartini Muljadi, Gunawan Wijaya, 2006 : 13).

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

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan Hak Pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 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) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 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 pematangannya 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) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek 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) Undang-undang Hak Tanggungan). 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 memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada dikemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" adalah benda-benda yang pada tanah dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :
 - a. Utang yang telah ada
 - b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjajankan sebelumnya dengan jumlah tertentu

- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjajankan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat pemohonan 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 debitur. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi Undang-undang memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitur yang bersangkutan.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (J. Satrio, Op. Cit : 278)

Obyek 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 Peraturan Pemerintah Nomor 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), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat dan diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada pada waktu dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah yang dimaksud. Namun baru memuat mengikat pihak ketiga apabila sudah didaftarkan oleh pihak ketiga ke Badan Pertanahan Nasional.

Selengkapnya Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa:

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

2. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana 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.

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya dilaksanakan sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak Milik adalah hak turan turunan, terkuat dan terpenting dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengikat fungsi sosial (Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria).

Menurut Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan terdiri:

- a. Mengetahui tanah yang dikuasai Negara : karena penetapan pemerintah.
- b. Mengenai Tanah Milik : karena perjanjian yang otentik antar pemilik tanah yang bersangkutan dengan hak yang memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menerangkan bahwa:

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

Subyek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

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

Pihak yang berwenang dalam memberikan Hak Guna Bangunan

1. Untuk tanah dengan luas sampai dengan 2.000 m² Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan semua pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, yang berwenang memberikan keputusan adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota (Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999)

2. Untuk Tanah Negara dengan luas mulai dari 2.000 m² hingga 150.000 m²

Yang berwenang memberikan keputusan adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999)

3. Untuk Tanah Negara dengan luas lebih dari 150.000 m²

Yang berwenang memberikan keputusan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999)

Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Membayar uang pemilikan 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 hukum dengan hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah Hak Guna Bangunan itu dihapus.
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dihapus kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kewajiban umum yang lain, termasuk dalam ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 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 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebankannya.

Pasal 103 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa setiap penerimaan hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagaimana berikut:

- a. Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemilikan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memelihara tanda-tanda batas

- c. Menggunakan tanah secara optimal
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah
- e. Menggunakan tanah sesuai dengan kondisi hidup
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya

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, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan pengusahaan tanah pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan keputusan pemberian hak atau sertipikat 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 keran cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Cacat hukum administratif menurut Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

- a. Kesalahan prosedur
 - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
 - c. Kesalahan subyek hak
 - d. Kesalahan obyek hak
 - e. Kesalahan jenis hak
 - f. Kesalahan perhitungan luas
 - g. Terdapat tunggah tindak hak atas tanah
 - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar
 - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif
- Ketentuan Pasal 119 PMNA/KBPN Nomor 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.

Keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat yang cacat hukum administratif maka keputusan pembatalannya menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tersebut dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan 3 cara sebagai berikut :

- a. Pembatalan karena permohonan yang berkepentingan sesuai Pasal 108
- b. Pembatalan tanpa permohonan, apabila diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 119

- c. Pembatalannya karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sesuai Pasal 124

Pembebanan Hak Guna Bangunan

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak tersebut sesuai dengan yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, maupun Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik.

Peralihan Hak Guna Bangunan

Cara-cara peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 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.

Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- 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 juga diatur oleh Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa:

- 1. Hak Guna Bangunan hapus karena:
 - a. Berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam putusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1. Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak atau yang dilanggarnya

- ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 31 dan 32
2. Tidak dipenuhi syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberi Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolah, atau
 3. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d. Dicabutkan berdasar Undang-undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya
 - e. Diterlantarkan
 - f. Tanahnya musnah, dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan sejak musnahnya tanah itu
 - g. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan. Apabila dalam jangka waktu 1 Tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.
2. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam keputusan Presiden :
- a. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara, sedangkan hak pengelolah mengakibatkan tanahnya kembali kepada penguasa
 - b. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam Penguasaan pemegang hak pengelolah
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah memberikan sejumlah kewajiban-kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus, maka hak bekas pemegang bangunan wajib membongkar bangunan serta benda yang ada di atasnya. Tanahnya kembali diserahkan kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

Sedangkan dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolah atau Hak atas tanah Milik dan harus memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolah atau perjanjian penggunaan tanah hak

pengelolah atau perjanjian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik.

Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 131 PMINA/KBPN Nomor 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.

Jika Hak atas tanah Pengelolaan atau Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolah atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Pendaftaran atas hapusnya Hak Guna Bangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 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 Badan Pertanahan Nasional karena jabatannya berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional.

Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 3 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, maka dari itu harus mengandung ciri-ciri:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Dijelaskan dalam penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain adalah bahwa debitor cedera 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 mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Pasal 20 ayat Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa apabila debitor cedera janji maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek

Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Obyek 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. (Kartini Muljadi dkk, 2006 : 173)
- b. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada. Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.
- 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. Diantaranya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana dimaksud apabila obyek 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 ditemukan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut. Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek 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 didaftarkan 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. (Robert J. Lumampouw, 1990: 3)

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

Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 tahap, yaitu tahap pemberian yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftarannya yang dilakukan di KBadan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah atau wilayah kerja. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus dengan ijin Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta otentik.

Peralihan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak ini dapat dialihkan namun karena Hak Tanggungan bersifat *accessioir* 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 di daftarkan, sehingga berlaku bagi pihak ketiga sejak tanggal di daftarkannya kepada Badan Pertanahan Nasional setempat. Disebabkan beralihnya Hak Tanggungan tersebut karena hukum, hak ini tidak perlu dibuktikan dengan akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor baru.

Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Menurut Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 serpihak Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Apabila karena sesuatu hal serpihak 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 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996). Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya Pengadilan Negeri dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).

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, maka Hak Tanggungan yang 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.

PROSES PERPANJANGAN HAK GUNA BANGUNAN

Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan

Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 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 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Secara prakteknya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo tidak melakukan perbedaan terhadap ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan ketentuan Pasal 41 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Kedua peraturan tersebut sama-sama digunakan dan diterapkan. Selama jangka waktu Hak Guna Bangunan itu masih ada dan belum berakhir maka pemegang hak masih mempunyai hak untuk mengajukan perpanjangan haknya. Penentuan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhir hak sebagaimana ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 atau dalam jangka waktu 2 tahun sebelum berakhir haknya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 41 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 hanya merupakan pertimbangan ketatausahaan di teknik semata.

Pada intinya mengatur permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan dalam waktu 2 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 serpihak dan hak atas tanah yang bersangkutan belum berakhir, maka pemegang hak atas tanah tersebut berhak mengajukan permohonan jangka waktu dari hak yang bersangkutan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo, persyaratan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
 3. Fotocopy identitas pemohon atau pemegang dan penerima hak (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga) atau Kartu Ijin Menetap serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket pendaftaran
 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket pendaftaran
 5. Seripikat asli
 6. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket pendaftaran dan bukti uang pemasukan
- Tahapan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo didasarkan pada Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang akan diuraikan sebagai berikut:
1. Petugas Loket I
 - a. Menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan hak
 - b. Apabila sudah lengkap berkas di teruskan ke Petugas Loket II untuk di daftarkan
 2. Petugas Loket II
 - a. Menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan hak
 - b. Apabila sudah lengkap:
 1. Membuat Surat Perintah Setor (SPS) dan membuat Surat Tanda Terima Dokumen (STTD)
 2. Menyampaikan dokumen ke Petugas Loket II
 3. Petugas Loket III
 - a. Menerima biaya dari permohonan sesuai Surat Perintah Setor (SPS)
 - b. Membuat kwitansi (Di. 306)
 - c. Mencantumkan nomor dan tanggal Di. 305 dan FI 404
 - d. Menyerahkan dokumen kepada Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah
 4. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah memiliki tugas:
 - a. Memeriksa kembali kelengkapan data berkas permohonan
 - b. Menentukan petugas pelaksana atau Pengolah Data
 - c. Mendistribusikan berkas permohonan
 - d. Mengendalikan pelaksanaan tugas-tugas pengurusan
 5. Kepala Badan Pertanahan Nasional
 - a. Menandatangani surat tugas bagi petugas pelaksana pemeriksaan tanah (*Konstatering Laporan*)
 - b. Melakukan koordinasi dengan petugas pelaksana
 - c. Menyerahkan berkas kepada petugas pemeriksaan tanah (*Konstatering Laporan*)
 - d. Membuat surat pengembalian berkas atau permintaan kelengkapan data jika dokumen kurang lengkap atau tidak benar
 - e. Menyerahkan dokumen kepada Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah
 6. Petugas Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Laporan*)
 - a. Melakukan penelitian data yuridis dan fisik ke lapangan
 - b. Membuat Risalah pemeriksaan tanah (*Konstatering Laporan*)
 - c. Menערuskan dokumen dan kelengkapannya ke petugas pelaksana (pengolah data)
 7. Petugas Pelaksana atau Pengolah Data
 - a. Membuat Surat Keputusan Pemberian atau penolakan pemberian hak
 - b. Membuat surat pengantar berkas apabila pemberian atau penolakan pemberian haknya menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional
 - c. Membuat surat pengembalian berkas atau permintaan data apabila ada kekurangan berkas
 - d. Menערuskan dokumen berkas permohonan kepada Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah
 8. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah
 - a. Memeriksa dari aspek yuridis, penerapan peraturan serta membubuhkan paraf:
 - Surat Keputusan pemberian hak
 - Surat pengantar berkas permohonan
 - Surat permintaan kelengkapan data atau pengembalian berkas permohonan
 - b. Menערuskan dokumen berkas permohonan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
 9. Kepala Badan Pertanahan Nasional
 - a. Memeriksa surat permintaan kelengkapan berkas, surat keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak atas tanah, surat pengantar dokumen permohonan kepada pejabat yang berwenang
 - b. Menערumkan untuk mengabulkan atau menolak pemberian hak atas tanah yang menjadi kewenangannya dan menandatangani surat keputusan

- c. Meneruskan arsip dokumen permohonan hak atas tanah untuk dikelola secara sistematis sebagai bahan pelayanan informasi

10. Petugas Loket IV

Menyerahkan Surat Keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak, surat permintaan kelengkapan data atau surat pengembalian berkas dokumen permohonan.

11. Petugas Arsip

Menyimpan arsip dokumen permohonan hak atas tanah secara sistematis sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah.

Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan 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 tanggung jawab 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 *jin-jauh* hari sebelum jangka waktunya berakhir. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan oleh pihak Bank selaku kreditor yang bertindak berdasarkan kuasa dari pemegang hak atas tanah (pemberi Hak Tanggungan) yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999, apabila Hak Guna Bangunan habis karena jangka waktunya telah berakhir, maka pendafusuran 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 bersangkutan dari buku tanah yang disimpan pada Badan Pertanahan Nasional.

Apabila Hak Guna Bangunan sudah di 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 perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999.

Adapun Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (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.

Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa cacat hukum administratif adalah:

- Kesalahan prosedur
 - Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
 - Kesalahan subyek hak
 - Kesalahan obyek hak
 - Kesalahan jenis hak
 - Kesalahan perhitungan luas
 - Terdapat tunggung tanah hak atas tanah
 - Data yuridis atau data fisik tidak benar
 - Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative
- Keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat yang cacat hukum administratif maka keputusan pembatalannya menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 9 Tahun 1999 tersebut dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan 3 cara sebagai berikut:
- Pembatalan karena permohonan yang berkepentingan sesuai Pasal 108
 - Pembatalan tanpa permohonan, apabila diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 119
 - Pembatalannya karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sesuai Pasal 124

Akibat Hukum Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan oleh pihak perbankan nasional. Adapun pengertian kredit yaitu berasal dari bahasa Yunani, yaitu "*credere*" atau "*credo*" yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Kegiatan orang perorang atau badan usaha dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya dengan cara pinjam meminjam. Berdasar dari kegiatan pemberian kredit dari yang memberikan kredit kepada yang menerima kredit adalah kepercayaan.

Transaksi kredit timbul karena suatu pihak meminjam sejumlah uang atau sesuatu yang dipersamakan dengan itu, di mana pihak peminjam wajib melunasi kredit atau hutangnya pada waktu yang telah ditentukan. Disamping itu kredit pun timbul sebagai akibat adanya transaksi jual

beli, dimana pembayarannya ditangguhkan, baik sebagian maupun seluruhnya.

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara suatu perusahaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah uang, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Peranan bank seperti yang tertulis dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian disebut Undang-Undang Perbankan, yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan para nasabah debitur, tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi resiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengamanan. Di dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur mengembalikan hutang atau kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pegangan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitur yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan atau kebebasan debitur 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 debitur 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 praktek penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Pemintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat, dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan definisi Hak Tanggungan di dalam 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 Undang-undang 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 dalam definisi tersebut diatas adalah:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya 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) dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 didalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai dibagian lain dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu didalam angka 4 penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Dijelaskan dalam penjelasan umum itu bahwa yang dimaksud dengan "memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain" adalah bahwa jika kreditor cedera 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) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dinyatakan bahwa apabila debitor cedera janji, maka :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yang berbunyi: "apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pekelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) yang berbunyi:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMILU Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pekelangan 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) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek 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 dikemudian 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 dikemudian hari. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek 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 Undang-undang Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 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) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Meskipun Hak Tanggungan hanya 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 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan bahwa:

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan
 3. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasar penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibebani itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996
 4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin
- Dari cara penyebutannya, kita bisa menyimpulkan bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d), bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak

Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat difikirkan fisik tanah atau 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 dari letusan gunung berapi atau tertutup air, atau karena gerusan air sungai sebagai akibat berpindahny air air sehingga merendam tanah yang bersangkutan, atau dapat pula yang terjadi karena perbuatan yang disengaja seperti perendaman desa untuk pembuatan waduk.

Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, umak 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 atau pemiliknya dan jika hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara
Hak Guna Bangunan 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. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
Hak Guna Bangunan 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. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik
Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu, namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional 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 Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya yang mengakibatkan jatuhnya tanah Hak Guna Bangunan tersebut menjadi tanah negara, maka tentunya bangunan tersebut turut pula jatuh kepada negara. Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur

konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:

1. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
2. Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan 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 Hak Guna Bangunan.
4. Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
5. Apabila Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Mengingat konsekuensi tersebut diatas maka diharapkan kreditor pemegang Hak Tanggungan yang mana hak atas tanah yang diagunkan adalah Hak Guna Bangunan yang turut pula meliputi bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut lebih berhati-hati dan memperhatikan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, karena bilamana Hak Guna Bangunan 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 Hak Guna Bangunan) 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 pengamanan terhadap penyaluran dana oleh kreditor kepada debitor.

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 dibidang pertanahan sering kali hak atas tanah menjadi hapus. Misalnya pemerintah tidak memperpanjang Hak guna Bangunan

yang sudah lewat waktu 30 tahun. Alasan pemerintah tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan 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 Hak Guna Bangunan tersebut menjadi hapus. Jika tanah Hak Guna Bangunan itu diletekan Hak Tanggungan demi kepentingan kreditor, maka Hak Tanggungan tersebut ikut menjadi hapus.

Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, 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 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

"Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang".

Maksudnya yaitu 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 atau obyek Hak Tanggungan dan mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena tidak diperpanjangnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Misalnya Hak Guna Bangunan yang diperpanjangkan, tentunya hak atas tanah ini perlu diperpanjang untuk mencegah tanah yang bersangkutan menjadi Tanah Negara.

Dengan adanya klausula dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut yang telah dicetak dalam blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka sekarang dengan sendirinya selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan dan pembaharuan atas obyek Hak Tanggungan sudah tercakup dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit, meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 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.

PENUTUP

Simpulan

Pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dijaminan atau sebagai agunan dapat diperpanjang selama tidak melampaui batas waktu sebagaimana persyaratan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Selain itu diatur juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan pemohon adalah pemegang hak. Jika pemegang hak meninggal dunia sebelum berakhir jangka tempohnya maka ahli waris bisa memperpanjang jangka tempohnya dengan cara memproses terlebih dahulu peralihan haknya atas nama ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Akibat hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan yaitu pemegang hak memperoleh perpanjangan waktu lebih lama 20 tahun dan memberikan kekuatan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan.

Saran

Setiap orang atau calon nasabah yang akan menjamin surat tanah, terutama yang berstatus Hak Guna Bangunan, jika mendekati habis jangka waktunya sebaiknya pihak perbankan tidak mengabaikan permohonan kredisinya, sehingga tidak menimbulkan masalah di dalam pemberian kredit sebelum jatuh tempohnya berakhir.

Setiap pemegang Hak Guna Bangunan hendaknya selalu memperhatikan jangka waktu belakunya Hak Guna Bangunan sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti halnya hapusnya Hak Guna Bangunan itu sendiri dengan cara memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan 2 tahun sebelum habis masa berlakunya di Badan Pertanahan Nasional agar pemegang hak tetap memiliki kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Sudargo Gautama dkk, Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, PT, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
Kartini Muljadi dkk, Hak Tanggungan, Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, 1980.
- Soebekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, Bandung, 1986.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 2007.*
- Soerjono Sockanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghialia Indonesia, Jakarta, 1985.
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2005.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- 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

[halaman dikosongkan]