

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNANYANG LALAI DIPERPANJANG JANGKA WAKTUNYA MASIH
DALAM JAMINAN BANK**

1. Latar Belakang

Indonesia dalam sistem hukum pertanahannya berpijak kepada UUPA yang menjadi peraturan perundangan tentang pertanahan Dalam hal kepemilikan tanah UUPA lebih banyak menekankan pada aspek kepemilikan tanah individual Hal ini penting untuk menjadikan status penguasaan tanah jelas ketika terjadi pemindahan hak atas tanah.¹Kelahiran UUPA 1960 telah melalui proses panjang yang memakan waktu selama 12 tahun dan merupakan manifestasi dari Pasal 33 Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 sekaligus merupakan cerminan dari adanya upaya dari pendiri Negara (founding fathers) Republik Indonesia saat itu untuk menata kembali ketimpangan struktur agraria yang ada sebagai akibat dari sistem corak produksi kolonialisme dan feodalisme menjadi struktur yang lebih adil.²

Sumber daya tanah dan sumber daya alam lainnya bukanlah milik satu golongan tertentu,namun kepunyaan kita semua sebagai Bangsa kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa dibebankan amanah untuk mengatur penggunaan tanah bagi kemakmuran seluruh komponen Bangsa dan bukan kelompok tertentu, amanah yang tersurat dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD Tahun 1945 mengandung Dasar dan sekaligus arahan bagi politik pembangunan hukum Pertanahan dan sumber daya alam lainnya, Amanah tersebut kemudian dijabarkan dengan semangat yang konsisten dan progresif ke dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, yang disebut juga dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Penjabaran ke dalam UUPA masih dalam

¹ Arie S. Hutagalung dalam Haris, A. 2005, Pengaruh Penatagunaan Tanah terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi, Perencanaan Pembangunan, hal. 5.

²Ya'kub, A. 2004, Agenda Neoliberal: Menyusup Melalui Kebijakan Agraria di Indonesia, Jurnal Analisis Sosial, hal. 49-50.

tataran Asas – Asas Hukum yang harus dikembangkan ke dalam berbagai peraturan pelaksanaan yang lebih konkret sehingga dapat lebih operasional untuk meningkatkan kemakmuran seluruh Rakyat Indonesia.³

Populisme merupakan politik agraria yang terkandung dalam UUPA, yang mengakui hak individu atas tanah. Akan tetapi, hak atas tanah tersebut juga memiliki fungsi social, Populisme dijalankan bukan dengan kekuasaan sentral pada pemerintah saja melainkan desentralisasi kekuasaan politik melalui partisipasi organisasi petani Hal ini wajar karena Negara seperti yang tercantum dalam UUD 1945 juga memberikan peranan yang demikian tercermin dalam upaya memajukan Kesejahteraan Sosial. Penggunaan wewenang untuk mencapai Kesejahteraan Rakyat tidak boleh hanya mensejahterahkan sebagian rakyat, Kesejahteraan itu rata dan merata maka tiap – tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.⁴

Aktualisasi NawaCita dalam Land Reform tersebut dapat dilihat dalam yang menjadi pedoman dalam penyelenggaraan program tersebut. Adanya program dari Pemerintah pusat pada Tahun 2017 yang berkaitan dibidang pertanahan mengenai pemberian Sertifikat kepada masyarakat dengan cara pendaftaran tanah secara Sistematis yang mana lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi pedoman dalam penyelenggaraan program ini, Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua Obyek

³Ismail, N. 2012, Arah Politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat, Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, 1(1), hal. 35.

⁴Erwiningsih, W. 2009, Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara atas Tanah Menurut UUD 1945, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, hal. 120-121.

Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Adapun objek PTSL ini meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.⁵

Kedudukan BPN sebagai satu – satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang Pertanahan diakui secara Normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial. Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, Sengketa, Perkara, dan Konflik di bidang Pertanahan⁶

⁵Martati, A., & Karjoko, L. 2018, Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Jurnal Repertorium, 5(1), hal. 36

⁶Wowor, F. 2014, Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah, LEX PRIVATUM, 2 (2), hal. 9.

Sehinga berdasarkan uraian Peneliti diatas dalam menyusun Tesis ini akan menitik beratkan pada **Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Lalai Diperpanjang Jangka Waktunya Masih Dalam Jaminan Bank.**

2. Rumusan Masalah

1. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas SHGB yang Lalai diperpanjang
2. Upaya Hukum Terhadap Bank yang Lalai memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jatuh tempoh dalam jaminan Bank

3. Tujuan Penelitian

- 3.1.** Untuk mengetahui, menggali dan menganalisis Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas SHGB yang lalai diperpanjang
- 3.2.** Untuk mengetahui, menggali dan menganalisis Upaya hukum bagi Bank yang lalai memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunanyang jatuh tempoh dalam Jaminan Bank

4. Manfaat Penelitian

4.1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pembangunan di bidang hukum, khususnya hukum Agraria,

4.2. Manfaat Praktis

1. Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi para praktisi hukum maupun pejabat hukum yang terlibat langsung dalam implementasi dari pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan.
2. Sebagai bahan penuntun bagi para praktisi hukum termasuk para konsultan hukum yang merupakan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan.

3. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan atau referensi dalam menghadapi masalah-masalah sehubungan dengan akibat dari pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan.

5. Originalitas Penelitian

Peneliti ini mencari bahan berupa referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis yang membahas **Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Lalai Diperpanjang Jangka Waktunya Masih Dalam Jaminan Bank**

Sekian banyak pencarian Judul Penelitian yang serupa dan juga Peneliti mencari alat ukur untuk mengukur Originalitas penelitian. Peneliti menemukan beberapa Judul tesis yang serupa dan alat ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Phillips, Berikut ini adalah Pendapat yang dikemukakan oleh Estelle Phillips mengenai ukuran Originalitas Penelitian yang meliputi :

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before;*
- c. *Making a synthesis that hasn't been made before;*
- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*
- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;*
- k. *Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before;*
- l. *Looking at existing knowledge and testing it;*

m. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.*

Pendapat Estelle Phillips tersebut di atas diterjemahkan bebas sebagai berikut:

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernahdikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjadi ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;
- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
- l. Melihat pengetahuan yang adasaat ini dan mengujinya;
- m. Menjelaskan/ menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.⁷

Peneliti akan menguraikan secara garis besar dari beberapa penelitian yang telah ada mengenai Perlindungan hukum terhadap kreditur atas SHGB yang lalai diperpanjang dan Bangunan, dan Upaya Hukum Terhadap Bank yang lalai memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jatuh tempoh dalam jaminan Bank dengan merujuk pada pendapat pendapat Estelle Phillips

⁷Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

Tesis Ghansam Anand dengan Judul “ *KEDUDUKAN HUKUM KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI AKIBAT HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN*berbeda dengan Penelitian yang ditulis oleh peneliti

Tesis Evi Retno Budiartydengan Judul“ *KONSEKUENSI HUKUM HAK TANGGUNGAN ATAS BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN DALAM PROSES PERPANJANGAN DI KANTOR PERTANAHAN*Berbeda dengan Penelitian yang ditulis oleh Peneliti

6. TINJAUAN PUSTAKA

6.1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah Jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak atas Tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan utang tertentu yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pada dasarnya dibebankan pada Hak atas Tanah Namun, seringkali terdapat benda-benda berupa Bangunan, Tanaman, dan Hasil karya yang secara tetap merupakan satu Kesatuan dengan Tanah yang dijadikan Jaminan tersebut⁸

Hak tanggungan merupakan bentuk Hak Jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya Tanah, Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa Tanah dan bukan tanah⁹Pembuatan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk Hak Jaminan atas benda atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan Praktik dalam pembuatan Perjanjian pinjam uang atau Kredit Perbankan Keberadaan Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan rasa aman terhadap Kreditor saat Pelunasan utang yang diberikan oleh Debitur¹⁰

⁸Sutedi Adrian, S.H., M.H.. Hukum Hak Tanggungan.Jakarta.Sinar Grafika. 2010. hlm.7.

⁹Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan).Surabaya. Laksbang Yustita Surabaya. 2017.Hlm.82

¹⁰Ibid.Hlm.80

Ciri-ciri dari Hak Tanggungan sendiri terdiri dari yaitu: Memberikan kedudukan diutamakan (Preferensi) kepada kreditur-krediturnya selalu mengikuti Objeknya dalam tangan siapapun berada memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas dan mudah serta untuk Pelaksanaan Eksekusinya¹¹

Selanjutnya secara terperinci, Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan Asas-Asas Hak Tanggungan yang tersebar dalam berbagai Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu¹² :

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak atas Tanah yang telah ada.
4. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas Tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tersebut.
5. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
6. Hak tanggungan bersifat Accesoir.
7. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk Hutang yang baru akan ada.
8. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari 1 (satu) Utang.
9. Hak tanggungan mengikuti Objeknya dalam tangan siapapun Objek Hak Tanggungan itu berada.
10. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan Sita oleh Pengadilan.
11. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas Tanah tertentu (Asas Spesialitas).
12. Hak tanggungan wajib didaftarkan (Asas Publisitas).
13. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

¹¹Maria SW Soemardjono. Hak Tanggungan dan Fidusia. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1996. Hlm.2

¹²Sutan Remy Syahdeini. Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan. Airlangga University Press. Hlm.3

14. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan bila Debitur cidera Janji.

15. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

Terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan, merupakan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang dalam hal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), yang sebenarnya terdapat multitafsir terhadap kewenangan akan hal tersebut karena dapat dilakukan melalui Notaris juga. Sebagai suatu hak yang bersifat Accesoir, lahirnya Hak Tanggungan didasarkan pada Perjanjian Pokok, yaitu Perjanjian utang-piutang Pemeberian Hak Tanggungan didahului oleh janji Debitur untuk memberikan Hak Tanggungan kepada Kreditor sebagai jaminan pelunasan utang.¹³Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian yang tak dipisahkan dari Perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan Pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁴

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi Kreditor yang menjadi Pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan Perbuatan Hukum terhadap Objek Hak Tanggungan yangPengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukanapabila Nasabah atau Debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak berupa Tanah (Hak atas Tanah) berikutan atau tidak berikutan dengan benda-benda yang tidak berkaitan dengan Tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai Jaminan tanpa Debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada Kreditor artinya

¹³Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N. Op Cit. Hlm. 84.

¹⁴Ibid. Hlm 84.

barang jaminan tersebut secara Fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan Kepemilikannya tetap berada pada Pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya Perjanjian Hak Tanggungan sehingga kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk melaksanakan Perbuatan Hukum dengan Pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan dinyatakan lahir pada hari tanggal buku Tanah Hak Tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi 17 pendaftarannya. Serta, berakhirnya Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :¹⁵

1. Hapusnya utang itu mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai Hak Accessoire menjadi hapus. Terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut untuk menjamin pelunasan utang dari utang Debitur yang menjadi Perjanjian pokoknya. Sehingga, hapusnya utang tersebut juga menghapuskan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hapusnya hak Tanggungan karena dilepaskan oleh Pemegang Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu Penetapan Pengadilan;
4. Hapusnya hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Namun yang perlu diperhatikan apabila sebidang Tanah yang terdapat Hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan namun Tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan mengalami pembebasan lahan, Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan dan Kepentingan

¹⁵Ibid. hlm 79-80

Umum adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.¹⁶

Diantara dilema bagaimana perjanjian antara kreditur (Bank) dan debitur dalam Hak Tanggungan seiring dengan objek Hak Tanggungan tersebut berada dalam proyek Pemerintah yang termasuk kawasan pembebasan lahan Dimana, di satu sisi Debitur selaku yang berhutang kepada kreditur, namun di satu sisi objek dari Hak Tanggungan tersebut akan dilakukan pembebasan lahan oleh Pemerintah. Yang jadi perhatian, bagaimana keberadaan perjanjian antara debitur dan kreditur terkait perjanjian Hak Tanggungan yang objeknya terkena oleh pembebasan lahan Selain itu status dari objek Hak Tanggungan tersebut yang berada dalam Penguasaan kreditur, namun harus hapus dikarenakan oleh pembebasan lahan Selain itu belum ada yang mengatur secara tegas tentang Pengadaan Tanah terhadap tanah yang masih dipasang Hak Tanggungan.

6.2. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas Tanah, Obyek Hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat, yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang. Persyaratan bagi obyek hak tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT. Adapun obyek dari Hak tanggungan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: “Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna usaha dan Hak Guna Bangunan.” Dalam Penjelasan Pasal 4 Ayat (1) UUHT yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi Hak

¹⁶Mudakir Iskandar Syah. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat yang terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak. Jakarta. Permata Aksara. 2014. Hlm 2.

Guna Bangunan di atas tanah milik, di atas tanah Hak pengelolaan, maupun diatas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (Preferent) yang diberikan kepada kreditor Pemegang Hak tanggungan terhadap kreditor lainnya untuk itu harus ada catatan mengenai Hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (Asas Publisitas),
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahkan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang dijamin pelunasannya. Sehubungan dengan kedua syarat tersebut diatas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakekat perwakafan. Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan Sejalan dangan itu, Hak atas Tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan. Dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 Ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahkan meliputi hak pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 34 UUPA ditentukan untuk memindahkangantanganan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat menjadi pemegang Hak Pakai.

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, demikian disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (3) UUHT, Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal ini sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan ini diadakan karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah hak milik tergantung kepada keperluannya didalam masyarakat. Walaupun pada saat ini belum dianggap perlu mendaftarkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Dengan demikian Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi persyaratan tetapi mengingat perkembangan kebutuhan mesyarakat dan pembangunan dikemudian hari, dalam undang-undang ini dibuka kemungkinan untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan jika telah dipenuhi persyaratan di atas.

Sebelum adanya UUHT, Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat Publisitas untuk dapat dijadikan jaminan uang Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah satu (Negara) Sebagai Hak Pakai yang didaftarkan itu, menurut sifat dan kenyataanya dapat dipindahtanggankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Namun sekarang dalam UUHT, Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya sebagai tersebar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan,

menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu hak pakai atas tanah Negara yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas nama perwakilan negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu bukan merupakan obyek hak tanggungan. Dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT selanjutnya dinyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

Dengan demikian termasuk dalam Pasal 4 Ayat (4) UUHT tersebut adalah bangunan yang berada diatas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang termasuk hasil karya tersebut misalnya candi, patung, gapura dan relief.

Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya yang tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas bendabenda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik. Demikian ditegaskan dalam Pasal 4 Ayat (5) UUHT. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, maka pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan suatu APHT, yang ditandatangani bersama oleh pihak pemberi hak tanggungan.

Dari uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dijadikan obyek dari hak tanggungan meliputi :

1. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT :
 - b. Hak milik .
 - c. Hak guna usaha.
 - d. Hak guna bangunan
2. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT: Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
3. Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT:
 - a. Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.
 - b. Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh Negara.¹⁷

C. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 .Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditanda tangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada kantor BPN.

Dalam hal ketentuan batas waktu 7 (tujuh) hari kerja tidak dipatuhi, UUHT tidak menentukan sanksi apapun. Sanksi yang ada adalah sanksi administrative

PPAT dan Notaris yang melakukan pelanggaran berkenaan dengan kewajiban tugasnya yang ditentukan dalam UUHT.¹⁸

6.3. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UU Nomor 4 Tahun 1996.

¹⁷Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, edisi revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Semarang, 2005, hal.54.

¹⁸Sjahdeini, Sutan Remy, *op. cit.*, hlm. 183.

Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

1. Cessi Adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur- kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain
2. Subrogasi Adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur
3. Pewarisan dan¹⁹

6.4. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

6.5. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.²⁰

6.6. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Oleh karena Hak Tanggungan bersifat accesoir pada suatu hubungan utang-piutang

¹⁹ *ibid.*

²⁰ *ibid.*

tertentu, maka proses pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya (perjanjian obligator).

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah:

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
- b. Dilakukan dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku.
- c. Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanahjo Pasal 97 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar- daftar yang ada di Kantor pertanahan tersebut. PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT juga wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, apabila tanah yang akan dijadikan jaminan sedang dalam sengketa atau perselisihan. Karena umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak adanya sengketa mengenai tanah

yang bersangkutan, maka hal tersebut wajib ditanyakan kepada pihak pemberi Hak Tanggungan. Jika jawabannya tidak tersangkut dalam suatu sengketa, di dalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan bagi kreditur penerima Hak Tanggungan.

- d. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.²¹

6.7. Tinjauan Umum Terhadap Hak Guna Bangunan

Pengertian dan dasar Hukum Hak Guna Bangunan Hak Guna Bangunan diatur dalam UUPA, Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, 52, 55 serta ketentuan konversi Pasal I, II, V, dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu PP. No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA / KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

²¹Hutagalung, Arie S (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999), hlm. 220.

Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah:

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

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat.

mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) dapat ditemui dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yaitu: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Dikatakan tanah bukan miliknya sendiri dapat berarti bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah Negara yang dalam hal ini diperlukan penetapan Pemerintah maupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain (manusia/badan hukum) yang dalam hal ini perlu dibuatkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemakai/pendiri bangunan tersebut. Perjanjian ini harus dibuat dengan akta otentik²². Selanjutnya dalam ayat (2) dan ayat (3) dari pasal tersebut juga disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya, jangka waktu HGB dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

²²Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Medisa, Jakarta, 1997, h. 43.

Penggunaan tanah yang dikuasai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan, industri dan lain-lain.

Boedi Harsono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas Tanah Negara atau milik orang lain,selama jangka waktu yang terbatas²³. Hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain dan dapat juga dijadikan jaminan Kredit dengan dibebani Hak Tanggungan Menurutnya Tanah Hak Guna Bangunan ini tidak dibenarkan untuk digunakan bagi usaha Pertanian, karena Hak tersebut diadakan khusus bagi penyediaan tempat untuk bangunan Bangunan tersebut wajib dibangun sendiri untuk kemudian dimiliki oleh Pemegang HGB bersangkutan.

Menurut UUPA tidak dimungkinkan orang lain menguasai / menggunakan tanah HGB pihak lain untuk sendirian dan memiliki bangunan diatasnya, biarpun dengan persetujuan.

Sementara itu Ali Achmad Chomzah berpendapat, yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pengertian lain mengenai Hak Guna Bangunan ditulis juga dalam buku Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia : “Sebuah Hak Guna Bangunan (*“superficies”*, *“opstal”*) memberikan hak untuk memperoleh kepemilikan atas bangunan atau konstruksi yang terpisah dari Kepemilikan atas sebuah tanah.”²⁴ Pendapat Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto mengenai Hak Guna Bangunan: “Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah Hak atas Tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut Jadi bukan Hak untuk menggunakan BAngunan milik orang lain.

²³Boedi Harsono, *Op.Cit* h. 242

²⁴Arie S. Hutagalung at.al, *Hukum Pertanahan Di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, h.15

6.8. Subjek Hak Guna Bangunan

Pada prinsipnya menurut Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Menurut pasal ini, orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut di atas dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus demi hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pemberian Hak Guna Bangunan harus didaftar, jika Hak Guna Bangunan yang diberikan berdasarkan suatu keputusan, demikian juga Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan, maka Hak Guna Bangunan Tersebut lahir setelah didaftarkan. Dengan demikian, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

Badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan hanya badan-badan yang sama seperti ketentuan tentang badan Hukum yang menjadi subyek Hukum Hak Milik. Badan hukum yang dimaksud harus memenuhi kedua unsur, yaitu yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dapat diartikan jika harus memenuhi kedua unsur yang telah disebutkan, tidak bisa hanya memenuhi salah satunya saja. Sebagai contoh apabila ada suatu badan hukum yang berkedudukan di Indonesia tapi tidak didirikan menurut Hukum Indonesia maka tentu saja badan Hukum tersebut tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan.

Terhadap apa yang dicontohkan, dalam teori-teori yang berkembang dalam Hukum Perdata Internasional, kedudukan suatu badan Hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga

pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki “Persona Standi In Judicio” Pada suatu Negara di mana mereka melakukan kegiatan operasionalnya, dan tidak harus di mana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif²⁵

7. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini digunakan dalam suatu penyusunan Karya tulis Ilmiah supaya analisa terhadap objek studi dapat dijalankan sesuai dengan Prosedur yang baik dan benar juga sehingga dapat menghasilkan kesimpulan yang mendekati kebenaran Optimal, Objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metodologi merupakan cara kerja untuk menemukan atau memperoleh sesuatu dengan menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil Penelitian yang sempurna dan juga metode tersebut merupakan cara utama untuk mencapai tujuan dalam penelitian Dalam halinimetode penelitian yang dipergunakan peneliti adalah sebagaiberikut 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 diteliti²⁶

8. JENIS PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan dimana suatu Proses untuk menemukan dan/atau menganalisa analisa aturan Hukum, prinsip Hukum, maupun Doktrin yang berguna untuk menjawab suatu isu Hukum yang telah terjadi Jenis Penelitian yang digunakan dalam Penyusunan Tesis ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*), maka penelitian ini akan difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau Norma dalam Hukum Positif yang ada jenis penelitian

²⁵Kartini Mukjadi dan Gunawan Widjaya, *Op.cit*, h.192

²⁶Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Grup. Jakarta. 2010. hlm. 35

Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan Hukum yang bersifat Formal seperti Undang- Undang, Peraturan-Peraturan dan literatur-literatur yang bersifat teoritis serta Putusan atau pendapat lain yang dikemukakan oleh para ilmuwan dan kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

Berbeda dengan penelitian yang sifatnya Deskriptif, menurut Zainuddin Ali,²⁷

9. PENDEKATAN MASALAH

Dalam metode penelitian ini peneliti menggunakan 3 (tiga) jenis pendekatan masalah, yaitu Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, dan Pendekatan Sejarah.

9.1. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 7 dari undang-undang tersebut mengatur tingkat (hirarki) peraturan perundang-undangan yang bunyinya, sebagai berikut:

1. Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:
 - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
 - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
 - d. Peraturan Pemerintah.
 - e. Peraturan Presiden.
 - f. Peraturan Daerah.
 - g. Peraturan Provinsi.
 - h. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
2. Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

²⁷Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. hlm. 105

9.2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) biasanya digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Artinya terhadap sistematika hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada ada norma dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum kongkret.

Kemudian menurut Prof. Peter Mahmud Marzuki “Mungkin saja peneliti ingin melakukan penelitian mengenai konsep hukum yang berasal dari system hukum tertentu yang tidak bersifat universal Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi

Dalam pendekatan konseptual, akan dapat ditemukannya konsep atau teori baru sesuai dengan tujuan penelitian ini, yaitu larangan kepemilikan hak katas tanah oleh perempuan tidak bertentangan dengan sistem hukum pertanahan nasioanal dan larangan kepemilikan hak atas tanah oleh perempuan tidak bertentangan dengan prinsip keadilan. Rumusan masalah tersebut di atas akan dianalisis dengan teori dan konsep yang telah ada.

9.3. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis (*historical approach*) dilakukan dengan menelusuri aturan hukum yang dibuat padamasa lampau, baik berupa aturan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis, yang masih ada relevansinya dengan masa kini. Penelusuran sejarah aturan hukum terutama berkaitan dengan permasalahan penelitian yang beranjak dari adaya kekosongan norma.

Pedekatan sejarah ini dipakai untuk menelaah sejarah dibuatnya Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diukur dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar Kemakmuran Rakyat” dan Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945 “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat Hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang” dimana pasal ini terbentuk pada Amandemen ke dua Undang-Undang Dasar 1945 pada tahun 2000 Dimuat dalam Naskah Komprehensif Perubahan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Latar Belakang, Proses, dan Hasil Pembahasan 1999-2000, Buku IV Kekuasaan Pemerintahan Negara Jilid 2.

Rumusan Pasal 18 disetujui bersama dengan Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945 oleh Pimpinan Komisi A, Antonius Rahail selaku Ketua rapat yang ditandai dengan ketukan palu 2 kali. Kemudian selaku pakar, Bagir Manan memberi penjelasan tentang satuan masyarakat hukum beserta hak-hak tradisionalnya. Ia mengatakan sebagai berikut. Saya ingin menambahkan sedikit supaya kita ada pekerjaan bersama jadi mengakui menghormati apa yang kami maksud dengan kaitannya terhadap warga hukum adat itu masyarakat hukum nya beserta hak-hak tradisionalnya seperti yang saya katakan tadi segala hak-hak tradisional di masyarakat hukum itu, ya ulayat apa saja selama masih hidup serta sepanjang perkembangan masyarakat itu itu begini, contoh malikrot itu ada yang ditulis tentang individualisir proses dalam bukunya

Penjelasan di atas terhadap Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945, yaitu Negara melindungi warga Hukum adat dengan hak hak tradisinya sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku, sehingga eksistensi masyarakat hukum adat sebagai budaya asli Bangsa Indonesia tidak terabaikan, bahkan punah sehingga perlu adanya tindakan dari Negara yang dimuat dalam konstitusi.

10. SUMBER BAHAN HUKUM

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan sumber bahan hukum, yaitu disantaranya :

10.1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer seperti dikatakan oleh Cohen & Olson, yaitu :

semua aturan tertulis yang dilegalkan oleh negara, semua itu bisa ditemukan dalam Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap, Undang-Undang yang ditetapkan Perlemen, keputusan dan Peraturan Eksekutif, dan putusan hukum agen-agen Administrasi

10.2. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder bisa dikelompokkan terhadap bahan Hukum Sekunder dalam makna sempit serta bahan hukum sekunder dalam makna luas. Dalam makna sempit pada umumnya terdiri dari bukubuku Hukum yang berisi ajaran atau Doktrin atau *treatises*, terbitan berkala berupa artikel artikel tentang ulasan Hukum atau *law review*, dan narasi tentang arti istilah, konsep, *phrase*, berupa kamus Hukum atau ensiklopedia hukum. Dalam makna luas adalah bahan Hukum yang tidak tergolong bahan Hukum Primer atau... “*any written work that is not primary authority...*” termasuk semua karya ilmiah hukum yang tidak dipublikasikan dan atau yang dimuat di koran atau majalah populer.

11. SISTEMATIKA PENELITIAN

Sistematika penulisan pada tesis ini, peneliti membaginya menjadi empat bagian, yaitu sebagai berikut:

Bab I Merupakan bab pendahuluan, Pendahuluan ini saya masukkan ke dalam bab I karena di dalam Bab ini menguraikan Latar belakang timbulnya Masalah Selain itu akan dibahas dalam Sub bab yang secara berturut-turut menguraikan Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.

Bab II, Membahas mengenai Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas SHGB yang lalai diperpanjang

Bab III, Membahas mengenai Upaya Hukum Terhadap Bank yang lalai memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jatuh tempoh dalam jaminan Bank

Bab IV, Penutup yang terdiri dari simpulan atas Pembahasan dari Rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian disebutkan saran atas pokok Permasalahan dari Penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis.

