

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Di Indonesia, Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang sangat kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang kini telah di cabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting setidak-tidaknya karena *pertama*, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh pihak manapun. *Kedua*, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertipikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.<sup>1</sup>

Adapun alat bukti kepemilikan tanah yang dijelaskan pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 2

hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) salah satunya ialah Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan atau disingkat HGB dalam UUPA telah diatur secara khusus dari Pasal 35 sampai dengan pasal 40 dan diatur secara khusus pula pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai juga mengatur Hak Guna Bangunan dari pasal 19 sampai dengan Pasal 38. yang menjelaskan bahwa HGB adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama yaitu 30 Tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun. Maka berdasarkan pengertian tersebut pemegang HGB berhak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu tertentu. Kemudian apabila HGB diperpanjang jangka waktunya, maka hak yang bersangkutan akan terus menyambung sampai kembali jangka waktu pertama kali.

Selanjutnya mengenai perpanjangan HGB sendiri telah diatur dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa permohonan perpanjangan waktu HGB dapat diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut. Kemudian menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB dapat diajukan setelah tanahnya sudah

digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB. selain itu HGB dapat dialihkan atau di pindah tangankan kepada pihak lain dan dapat di jadikan sebagai objek Jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan.

Mengenai objek jaminan hutang, Bank sebagai penyedia dana untuk kegiatan ekonomi melalui fasilitas kredit didalam menyalurkan kredit kepada debitur (nasabah) dengan memperhatikan beberapa faktor sebagai penilaian kelayakannya, salah satunya berupa penilaian tentang adanya jaminan. Jaminan bagi pemberi kredit (kreditur) merupakan hal yang sangat vital demi keamanan pengembalian dana yang telah di berikan kepada kreditur serta kepastian hukumnya. Kegiatan-kegiatan yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, mensyaratkan adanya Jaminan bagi pemberian kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum pemberian modal.<sup>2</sup> Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang akan dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menerangkan bahwa :

“ Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah di tunjuk sebagai

---

<sup>2</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2004, hlm 96

<sup>3</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Perkasa, 2004, hlm 22

objek hak tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan”.

Maka berdasarkan uraian tersebut, Sertipikat HGB termasuk kedalam objek jaminan yang di bebani Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal debitur cidera janji dapat dikatakan bahwa debitur tersebut dianggap telah pailit atau tidak mampu membayar hutang-hutangnya kepada para kreditor.

Pailit merupakan kondisi ketidakmampuan debitur untuk melunasi utang-utangnya kepada pihak kreditor. Ketidakmampuan untuk melakukan pembayaran pada umumnya karena debitur mengalami krisis keuangan dari usahanya yang mengalami kemunduran.<sup>4</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Kepailitan telah menguraikan definisi kepailitan yakni “sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pembesarannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim”.

---

<sup>4</sup> M Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan (prinsip, norma, dan praktik di peradilan)*, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, 2008 hlm 1.

Debitor Pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan 22 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU) meliputi pasangan dari si Debitor Pailit yang telah menikah dan telah memiliki persatuan harta atau harta yang didapat pada masa perkawinan. Kemudian apabila debitor telah dinyatakan pailit berdasarkan surat pernyataan pailit dari pengadilan maka sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan Debitor demi hukum telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UUKPKPU.

Proses kepailitan berlangsung Ketika adanya permohonan pernyataan pailit yang diajukan ke pengadilan niaga. Pengajuan permohonan pernyataan kepailitan bisa dilakukan oleh debitor atau para kreditornya. Namun dalam prakteknya banyak permohonan kepailitan yang diajukan ke Pengadilan Niaga sebagai salah satu upaya dari kreditor untuk mempailitkan debitor yang dianggap tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar utang.

Kemudian menyangkut pautkan debitor yang pailit dengan objek jaminan hutang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan. Pada dasarnya Sertipikat HGB memiliki jangka waktu yang terbatas seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Sertipikat HGB berdasarkan peraturan perundang-undangan hanya memiliki jangka waktu selama 30 tahun dari tahun penerbitan sertipikat yang meskipun pada peraturan juga menyatakan bahwa Sertipikat HGB bisa dilakukan perpanjangan jangka waktu selama

20 tahun. Selain itu telah dijelaskan juga bahwa sertipikat HGB dapat di jadikan sebagai objek jaminan hutang yang dapat dibebani hak tanggungan.

Mengingat bahwa tidak menutup kemungkinan timbulnya permasalahan terhadap debitor yang telah menjaminkan sertipikat HGBnya tersebut dinyatakan pailit atau tidak dapat membayar utang-utangnya kepada kreditor, dan tidak menutup kemungkinan juga bahwa pada saat debitor dinyatakan pailit, Sertipikat HGB yang di jadikan sebagai objek jaminan hutang tersebut telah atau hampir habis jangka waktunya pada saat mau dilakukan proses pengeksekusian.

Namun apabila yang terjadi adalah demikian maka pada proses pengeksekusiannya harus dilakukan proses perpanjangan HGB terlebih dahulu sebelum mengeksekusi objek jaminan tersebut dan yang memproseskan perpanjangan HGB adalah kurator sesuai dengan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban pembayaran utang yang menyatakan bahwa Kurator adalah balai harta peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh pengadilan untuk mengurus dan membereskan harta debitor pailit dibawah pengawasan hakim pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini.

Seperti pada kasus Kepailitan yang ditangani oleh Pengadilan Niaga di Kota Surabaya, yakni kasus Nomor 14/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN-NIAGA SBY tertanggal 3 Juli 2019. sebagaimana dalam putusan telah mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara

(PKPUS) dari pemohon yaitu Tuan Huang, Feng – Chih (Frank Huang) yang diwakili oleh Advokatnya yaitu Tuan Drs Ec. Bambang Rudyanti S.H., M.H dan lainnya, dan termohonnya adalah PT. Karunia Sentosa Plastik, Nyonya Pwie Tjien Lan, Tuan Agung Santoso Toha, dan Tuan Haris Santosa Toha selaku pemilik jaminan dan atau debitur pailit. Selain itu dalam putusan juga memutuskan untuk mengangkat Saudara Suprpto, S.H, Al Machi Ahmad, S.H., M.H, dan Saudara Andika Hendrawanto S.H, sebagai kurator, kemudian ada Penetapan Nomor 14/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN-NIAGA SBY tertanggal 18 Juli 2019 yang menetapkan beberapa objek jaminan debitur yang pailit tersebut salah satunya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2744/Kelurahan Gununganyar atas nama Pwie Tjien Lan dimana sertipikat tersebut akan habis jangka waktunya pada tahun 2025.

Maka berdasarkan putusan tersebut kurator telah legal untuk mengambil alih segala proses yang berkaitan dengan harta kekayaan debitur pailit guna menyelesaikan segala permasalahan utang-piutang debitur salah satunya termasuk proses perpanjangan sertipikat HGB dimana pada prosedurnya harus mengajukan permohonan perpanjangan sertipikat HGB dahulu dengan cara mengisi blangko atau formulir permohonan yang telah disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan. Adapun surat-surat yang harus di isi pada proses perpanjangan hak guna bangunan seperti :

1. surat permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan
2. surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon,

3. surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah untuk perpanjangan/pembaharuan hak atas tanah,
4. surat pernyataan yang menyatakan kebenaran materiil dan formil, surat pernyataan tidak dalam sengketa.

Salah satu persyaratan perpanjangan hak guna bangunan telah diatur dalam pasal 98 huruf (g) angka (1) dan (2) huruf Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan menyatakan bahwa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notarial bagi pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa :

1. Tanah tersebut masih dikuasai secara fisik
2. Penguasaan tanah dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah

Tetapi di sisi lain, pada posisi sertipikat yang telah diambil alih oleh kurator dalam hal pengurusan perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan terdapat ketidak sesuaian antara klausul baku yang tertulis pada blangko atau formulir perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan faktanya. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa ada beberapa surat pernyataan dan permohonan yang harus diisi sebelum dilakukannya perpanjangan hak guna bangunan misalkan pada surat pernyataan, didalam surat tersebut ada klausul baku yang tertulis “ Dengan ini saya menyatakan dengan

sesungguhnya dan bilamana perlu dikuatkan sumpah serta dengan itikad baik bahwa saya memiliki Tanah/Rumah atas sebidang Tanah sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai nomor .... / Kelurahan .... /Tanah negara seluas .... Yang terletak di ” sedangkan pada kenyataannya sertipikat tersebut sudah diambil alih kepengurusannya oleh Kurator yang mana debitor sudah tidak berhak lagi mengurus proses Sertipikat tersebut.

Jadi apabila Kurator tetap mengisi data dengan atas nama mereka maka akan timbul suatu permasalahan hukum terkait dengan “KEDUDUKAN BLANGKO PERPANJANGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH KURATOR KEPADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL“

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut diatas maka penulis mengambil permasalahan dalam tugas akhir berupa penulisan tesis sebagai berikut :

1. Apakah kedudukan blangko perpanjangan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh kurator kepada Badan Pertanahan Nasional ?
2. Apa akibat hukum pada klausul baku blangko Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang ditulis oleh kurator ?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan hasil rumusan masalah diatas maka diharapkan dapat mengetahui tujuan dari penulisan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis kedudukan blangko perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh kurator kepada Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk menganalisis akibat hukum pada klausul baku blangko perpanjangan sertipikat hak guna bangunan yang ditulis oleh kurator.

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

#### **a. Manfaat teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai rujukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan tentang kepertanahan terkhusus dalam hal proses perpanjangan sertipikat hak guna bangunan, dan kepailitan diantaranya terkait dengan debitor yang pailit, dan objek jaminan hutang yang kepengurusannya telah diambil alih oleh kurator.

#### **b. Manfaat Praktis**

- a. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan dan wawasan yang lebih luas terkait proses-proses di kantor pertanahan khususnya untuk proses perpanjangan sertipikat hak guna bangunan.

- b. Bagi peneliti, sebagai sumber informasi dan referensi dalam pengembangan yang berkaitan dengan proses perpanjangan sertipikat hak guna bangunan khususnya pada sertipikat yang masuk kedalam objek kepailitan dan pengurusannya telah diambil alih oleh kurator.
- c. Bagi pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terkait dengan proses perpanjangan sertipikat hak guna bangunan yang pengurusannya telah diambil alih oleh kurator.

#### 1.4 Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti, Tahun dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Originalitas Penelitian
1.	Wisnu Arditya, 2009, Perlindungan Hukum Kreditor Dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan	Menggunakan objek penelitian sejenis yaitu mengenai Debitur pailit	Debitor Pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan 22 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang meliputi pasangan dari si Debitor Pailit yang telah menikah dan telah	Debitor Pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan 22 UUKPKPU juga meliputi istri atau suami dari Debitor Pailit yang menikah dalam persatuan harta. Sejak tanggal putusan pernyataan pailit

	Kembali Reg. No. 07 Pk/N/2004) Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang		memiliki persatuan harta atau harta yang didapat pada masa perkawinan. Kemudian apabila debitor telah dinyatakan pailit berdasarkan surat pernyataan pailit dari pengadilan maka sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan Debitor demi hukum telah kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) UUKPKPU.	diucapkan maka Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sesuai dengan Pasal 24 ayat (1)
2.	Junaedi Saputro, 2011, Penyelesaian Melalui Perdamaian	Menggunakan objek penelitian sejenis yaitu mengenai	Proses kepailitan berlangsung Ketika adanya permohonan pernyataan pailit yang diajukan ke pengadilan	Permohonan kepailitan dapat diajukan oleh debitor maupun kreditor ke Pengadilan Niaga di lingkungan peradilan umum. Dalam praktek keseharian banyak

	Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang	Permohonan Kepailitan	niaga. Pengajuan permohoan pernyataan kepailitan bisa lakukan oleh debitor atau para kreditornya. Namun dalam prakteknya banyak permohonan kepailitan yang diajukan ke Pengadilan Niaga sebagai salah satu upaya dari kreditor untuk mempailitkan debitor yang dianggap tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar utang.	permohonan kepailitan yang diajukan ke Pengadilan Niaga sebagai salah satu upaya dari kreditor mempailitkan debitor yang dianggap tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam membayar utang.
--	---	--------------------------	--	---

## 1.5 Tinjauan Pustaka

### 1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

#### a. Pengertian dan Ciri-Ciri terkait Hak Guna Bangunan

Pengertian HGB disebutkan didalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, yaitu : “ Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun ”. Dalam pengertian Hak Guna Bangunan terkandung bahwa :<sup>5</sup>

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan;
- b. Tanah Hak Guna Bangunan berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri
- c. Berjangka waktu tertentu

Pada HGB terdapat pemisahan harta antara pemilikan atas tanah bangunan dan tanah di atasnya. Bangunan menjadi milik pemegang HGB, sedangkan tanahnya milik pihak lain. Benda yang dapat dikategorikan sebagai bangunan antara lain rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah sakit/pusat kesehatan masyarakat, rumah makan (restaurant), rumah susun (apartemen), toko, hotel, pabrik, Gudang, pasar/plaza/mall, stasiun, terminal, Pelabuhan, bandar udara, Gedung Pendidikan, Gedung peribadatan, Gedung pertemuan, Gedung olahraga.

Ciri-Ciri HGB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960, yaitu :

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017, hlm 69.

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan
- b. Asal tanah hak guna bangunan adalah tanah milik orang lain yaitu tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik
- c. Hak Guna Bangunan dapat dikuasai oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Hak Guna Bangunan terjadi dengan Penetapan Pemerintah atau pemberian Hak
- e. Hak Guna Bangunan berjangka waktu tertentu
- f. Hak Guna Bangunan untuk keperluan mendirikan bangunan
- g. Sebagai tanda bukti Hak Guna Bangunan diterbitkan sertifikat
- h. Hak Guna Bangunan dapat beralih oleh pemegang haknya kepada pihak lain
- i. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan
- j. Hak Guna Bangunan dapat hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara , tanah-tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Adapun hal-hal yang dapat membuat HGB dapat hapus seperti yang dirumuskan pada Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa HGB dapat hapus karena sebagai berikut :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Di telantarkan
- f. Tanahnya musnah

Sedangkan berdasarkan Pasal 36 ayat (2) menyatakan lebih detail tentang HGB yang dapat hapus karena hal – hal sebagai berikut :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32 atau
  - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan

antara pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan, atau

3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

c. Dilepasakannya secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir

d. Ditelantarkan

e. Tanahnya musnah, dalam hak tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu,

f. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

**b. Subjek Hukum Hak Guna Bangunan**  
PRO PATRIA

Subjek Hukum yang dapat memiliki sertifikat hak guna bangunan, seperti yang telah dirumuskan pada Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agrari Tahun 1960 yang menentukan bahwa yang dapat mempunyai HGB adalah :<sup>6</sup>

a. Warga Negara Indonesia

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Hukum Agrarian, Kajian Komperhensif*, PT. Fajar Interpretama Mandiri, Jakarta, 2012, Hlm 109

Yakni dari kedua unsur tersebut merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki HGB (keadaan ini jarang sekali terjadi, kecuali dengan tujuan penyelundupan hukum) atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki HGB. Terhadap keadaan yang disebutkan terakhir 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 dimana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.<sup>7</sup>

Apabila subjek HGB tidak memenuhi syarat sebagai Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hak ini tidak

---

<sup>7</sup> *Ibid* Hlm 110

dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanah hukumnya menjadi tanah negara.<sup>8</sup>

Kewajiban Pemegang HGB telah diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam Keputusan pemberian haknya
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

### **c. Pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan**

HGB dapat dijadikan Jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria Jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan adalah :<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm. 76.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Loc Cit*, 114

1. Adanya perjanjian utang-piutang yang dibuat dengan akta notarial dan/atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya
2. Adanya penyerahan hak guna bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian ikutan
3. Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Prosedur pembebanan Hak Guna Bangunan dengan Hak Tanggungan ini diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

#### **d. Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 9 PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa maksud dari perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang

permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah berakhir.

Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dalam hal ini HGB termasuk sebagai kategori pendaftaran karena pada dasarnya, melakukan perubahan terhadap data yuridis dalam Sertipikat HGB tersebut, dan karena terjadinya perubahan jangka waktu berlakunya hak yang dicantumkan ke dalam sertipikat tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 47 PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah yang bersangkutan. Dan hal ini juga menerangkan bahwa perpanjangan jangka waktu hak itu tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, oleh karena itu untuk pendaftaran tidak dibuatkan buku tanah dan sertipikat.

Prosedur perpanjangan jangka waktu HGB dimulai dengan mengajukan permohonan dari perorangan atau badan usaha yang bersangkutan. Apabila tidak ada perubahan data fisik mengenai obyek, maka tidak dilakukan pengukuran bidang tanah, namun petugas pemeriksaan tanah/ petugas konstantsi tetap dilaksanakan yang hasilnya tertuang dalam konstatering rapport, berdasarkan

Pasal 22 PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 dan Keputusan KBPN No.7 Tahun 2007.

Khusus untuk kepentingan penanaman modal oleh badan hukum, Pasal 11, 28, dan 48 PP No.40 Tahun 1996 diatur bahwa permintaan perpanjangan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dapat dilakukan secara Bersama-sama saat pertama kali mengajukan permohonan hak dengan membayar uang pemasukan atau biaya administrasi. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 22 ayat (1) UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, khusus untuk HGB bisa diberikan selama jangka waktu 80 tahun.

### **1.5.2 Tinjauan Umum tentang Kepailitan**

#### **a. Pengertian Umum Kepailitan**

Kepailitan adalah suatu sitaan atas nama eksekusi atau seluruh kekayaan si debitor (orang-orang yang berutang) untuk kepentingan semua kreditor-kreditornya (orang-orang berpiutang). Pengertian kepailitan di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang dalam Pasal 2 menyebutkan :<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> H. Sudiarto, *Pengantar Hukum Kepailitan Indonesia*, Mataram University Press, Mataram, 2022, hlm 15.

(1) Debitor yang mempunyai lebih dari satu kreditor dan tidak melakukan pelunasan sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan bisa ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonan yang dilakukn debitor sendiri maupun atas permohonan dari beberapa kreditornya.

(2) Permohonan dapat juga diajukan oleh kejaksaan untuk kepentingan umum

Menurut Levinthal pengertian kepailitan yang didasarkan pada satu system hukum saja tidak tepat untuk menggambarkan makna yang sesungguhnya dari kepailitan sehingga dapat diberlakukan bagi semua sistem hukum yang berbeda. Alasannya adalah karena di beberapa sistem hukum, hukum kepailitan hanya di berlakukan terbatas pada golongan pedagang, dan ada pula system hukum yang memberlakukan hukum kepailitan pada semua subjek hukum tanpa terkecuali. Di sisi lain, ada system hukum yang membebaskan debitor yang beritikad baik dari utang-utangnya (*debt discharge*), tetapi dalam system hukum yang lainnya hal yang demikian tidak di peraktikan.<sup>11</sup>

Di Indonesia, istilah pailit ditujukan pada seseorang yang tidak lagi mampu membayar utangnya. Sebelum Undang-Undang

---

<sup>11</sup> Elyta Ras Ginting, *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 3.

Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di berlakukan, pengaturan mengenai penyelesaian pembayaran utang yang berlaku adalah peraturan zaman Kolonial Belanda yaitu *fallissements Verordening* (*Staatsblad* 1905:217 jo *Staatsblad* 1906:348). Istilah 'pailit' atau 'bangkrut' merupakan istilah yang berkembang dalam praktik yang digunakan oleh Masyarakat Indonesia. Sebagai Bahasa sehari-hari untuk menggambarkan keadaan seseorang yang tidak lagi sanggup membayar utang atau telah berhenti membayar utangnya.<sup>12</sup>

Istilah "pailit" kemudian menjadi istilah hukum Ketika untuk pertama kalinya Indonesia memiliki Undang-Undang Kepailitannya sendiri pada tahun 1998, yaitu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang tentang Kepailitan yang kemudian menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 dan kemudian diganti menjadi Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut UU Kepailitan dan PKPU). Istilah pailit atau kepailitan dirumuskan dalam Pasal 1

---

<sup>12</sup> *Ibid* hlm 4

angka 1 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU adalah sebagai berikut :<sup>13</sup>

“ Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh curator di bawah pengawasan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”

#### **b. Asas-Asas Hukum Kepailitan**

Suatu Undang-Undang Kepailitan, termasuk Undang-Undang Kepailitan yang berlaku di Indonesia, seyogyanya memuat asas-asas, baik dinyatakan secara tegas maupun secara tersirat, sebagai berikut :<sup>14</sup>

##### **1) Asas Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan.**

Asas-asas yang diadopsi oleh Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, antara lain (secara eksplisit disebutkan dengan kata-kata “antara lain” yang berarti tidak terbatas pada asas-asas yang disebutkan itu saja) adalah :

- a. Asas Keseimbangan. Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas kesimbangan yaitu disatu pihak terdapat ketentuan

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> Sutan Remis Sjahdeini, *Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Kencana (Divisi dari Pranadamedia Group), Jakarta, 2016, hlm 93.

yang dapat mencegah terjadinya pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik, di lain pihak ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan Lembaga kepailitan oleh Debitur yang tidak jujur.

b. Asas kelangsungan usaha dalam Undang-Undang ini, terdapat ketentuan yang dapat memungkinkan Perusahaan Debitur yang prospektifnya tetap dilangsungkan.

c. Asas Keadilan, dalam kepailitan asas keadilan, mengandung pengertian bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan adalah untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap debitur, dengan tidak memdulikan kreditur lain lainnya.

d. Asas integrasi, dalam Undang-Undang ini mengandung pengertian bahwa system hukum formal dan hukum materiilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

## **2) Asas Kepailitan Merupakan Jalan Terakhir Untuk Penyelesaian Utang Debitur.**

Demi kepentingan yang telah disebutkan diatas, reorganisasi adalah yang pertama-tama dan terlebih dahulu harus diusahakan oleh para Kreditur dan Debitur sebelum diajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitur. Dengan kata lain Kepailitan seyogianya hanya merupakan *ultimum remidium (the last resort)*, sedangkan reorganisasi merupakan *premium remidium (the first resort)*.

**3) Asas Harta Kekayaan Debitur Pailit yang sudah Berada di Bawah Sita Umum Dikelola Kurator.**

Harta kekayaan Debitur yang telah berada dalam sita umum akibat putusan pailit pengadilan disebut Harta Pailit (*bankruptcy estate*). Debitur yang sudah dinyatakan pailit, tidak lagi dapat melakukan perbuatan hukum yang berkenaan dengan harta kekayaannya. Selanjutnya untuk melakukan perbuatan hukum menyangkut dengan harta kekayaannya itu dilakukan oleh likuidator (*trustee atau liquidator*) atau menurut UUK-PKPU dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan hakim pengawas.

**c. Syarat-Syarat dan Prosedur Permohonan Pernyataan Pailit dan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Undang-Undang.**

Syarat-syarat permohonan pernyataan Pailit telah diatur dari Pasal 6 sampai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 37 Tahun

2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan berikut bunyi dari Pasal 6 :

- (1) Permohonan Pernyataan Pailit diajukan kepada ketua pengadilan.
- (2) Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran.
- (3) Dalam hal permohonan Pernyataan pailit bagi institusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan dalam ayat-ayat tersebut maka Penitera wajib menolak pendaftarannya.
- (4) Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada ketua Pengadilan paling lambat 2 (dua) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan.
- (5) Pengadilan mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang selama jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan,
- (6) Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari setelah tanggal permohonan didaftarkan.
- (7) Atas permohonan Debitor dan berdasarkan alasan yang cukup, pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang sebagaimana

dimaksud pada ayat (5) sampai dengan paling lambat 25 (dua puluh lima) setelah tanggal permohonan didaftarkan.

Dilanjutkan dengan Pasal 8 yang berbunyi :

(1) Pengadilan :

a. Wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan;

b. Dapat memanggil Kreditor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh Debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah terpenuhi.

(2) Pemanggilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang pemeriksaan pertama diselenggarakan.

(3) Pemanggilan adalah sah dan dianggap telah diterima oleh Debitor, jika dilakukan oleh juru sita sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(4) Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi.

(5) Putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan.

(6) Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib memuat pula :

- a. Pasal tertentu dari peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; dan
- b. Pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota ketua majelis.

(7) Putusan atas permohonan pernyataan pailit sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu Upaya hukum.

Selanjutnya Pasal 9 berbunyi :

“ Salinan putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (6) wajib disampaikan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat kepada Debitor, pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit, Kurator, dan Hakim Pengawas paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit diucapkan. “

Dilanjutkan dengan Pasal 10 :

- (1) Selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum diucapkan, setiap Kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk :
  - a. meletakkan sita jaminan terhadap sebagian atau seluruh kekayaan Debitor; atau
  - b. menunjuk Kurator sementara untuk mengawasi:
    - 1) pengelolaan usaha Debitor; dan
    - 2) pembayaran kepada Kreditor, pengalihan, atau pengagunan kekayaan Debitor yang dalam kepailitan merupakan wewenang Kurator.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dikabulkan, apabila hal tersebut diperlukan guna melindungi kepentingan Kreditor.
- (3) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikabulkan, Pengadilan dapat menetapkan syarat agar Kreditor pemohon memberikan jaminan yang dianggap wajar oleh Pengadilan.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode penelitian ini melakukan analisa dengan cara mengumpulkan data melalui kajian bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder yang mencakup bahan-bahan hukum primer, bahan-bahan hukum sekunder dan bahan-bahan hukum tersier, baik berupa literatur, dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada penelitian yuridis normatif terdapat 2 (dua) pendekatan, yaitu segi yuridis dan segi normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum positif dan peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan meneliti bahan pustakan atau data sekunder terhadap asas-asas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum.

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan dua model pendekatan yaitu, Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

#### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.

#### b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Sedangkan Pendekatan konsep (conceptual approach), yaitu pendekatan yang menyimpang dari teori dan sudut pandang yang dikembangkan dalam bidang ilmu hukum. Peneliti dapat menemukan konsep, pemahaman hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan topik yang dibahas dengan mengkaji perspektif doktrin ilmu hukum.

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai sifat *authoritative* atau bahan hukum yang bersifat memaksa untuk ditaati sebagai suatu peraturan.

Yakni :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai
3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
5. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer seperti buku tentang hukum yang tentunya terkait dengan isu hukum yang diangkat yang dapat juga berupa artikel, jurnal, dan berbagai hasil karya ilmiah seperti skripsi, tesis, dan disertasi.

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum ini berfungsi untuk mendukung bahan hukum primer dan sekunder yakni berupa ensiklopedia, kamus hukum, kamus terjemahan, buku petunjuk dan bulletin.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan digunakan untuk memberikan gambaran mengenai hal yang akan dibahas pada penelitian ini, penelitian ini akan dibagi menjadi 4 bab yaitu sebagai berikut :

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

1. Latar Belakang
2. Rumusan Masalah
3. Tujuan Penelitian

4. Manfaat Penelitian
5. Tinjauan Pustaka
6. Orisinalitas Penelitian
7. Metode Penelitian

## BAB II :

1. Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang Masuk Sebagai Objek Perkara Kepailitan.
2. Kewenangan Kurator dalam Pemberesan dan atau Pengurusan Harta Debitor Pailit.

## BAB III:

1. Blangko atau Formulir Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Tanggung Jawab Kurator pada Pelaksanaan Proses Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

## BAB IV: BAB PENUTUP

1. Kesimpulan
2. Saran