

# Tesis Revisi Irfan Kushendar Girsang MKn

*by Irfan Kushendar Girsang Mkn*

---

**Submission date:** 28-Aug-2023 09:16AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2152398701

**File name:** 198100012\_IRFAN\_KUSHENDAR\_GIRSANG\_M.Kn\_Tesis\_-\_Van\_Koes.pdf (869.98K)

**Word count:** 16354

**Character count:** 142294

**PENDAHULUAN****A. Latar Belakang**

Bumi, tanah dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 perubahan keempat merupakan dasar konstitusional dalam hukum pertanahan negara Republik Indonesia. Terhadap harta benda itu, negara mengatur, mengurus dan menyelenggarakan dengan memberikan hak atas harta berupa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak pakai dan keuntungan, hak sewa, hak buka, hak pemungutan hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditentukan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.

Adapun hak-hak sementara lainnya yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian dimaksudkan untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan undang-undang, maka hak-hak itu diharuskan terdapat jangka waktu yang kemudian disebut hak pengelolaan.

Hak pengelolaan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah Negara oleh Instansi Pemerintah

adalah hak menguasai negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Adapun dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA, <sup>34</sup> hak pengelolaan adalah hak menguasai dan penyelenggaraannya dapat dialihkan dari negara kepada daerah dan masyarakat adat yang berpemerintahan sendiri, yang memang perlu dan tidak melanggar ketentuan dan kepentingan nasional menurut hukum yang berlaku. Ketentuan-ketentuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya yaitu :

1. Merencanakan peruntukan, dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pemenuhan tugasnya.
2. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah dan hak pakai kepada pihak ketiga untuk jangka waktu 6 tahun.
3. Menerima uang penghasilan/pengembalian dana dan/atau pembayaran wajib tahunan. Ketentuan wewenang ini diatur dalam Pasal 28 PMDN 5 Tahun 1973 dan PMDN 5 Tahun 1974.

Secara historis tanah negara adalah tanah yang dikuasai sepenuhnya oleh negara dan tidak memiliki hak tersendiri atas tanah tersebut baik hak milik, hak guna bangunan, hak pakai. Maka untuk itu, negara memberikan hak penguasaan kepada badan-badan negara dengan didasari asas *domain varklaring* berdasarkan *Staatsblaad* 1870 Nomor 118.

Lahirnya <sup>23</sup> Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, mengakibatkan terjadi perpindahan peraturan dan konsep kepemilikan negara atas tanah yang

berdasarkan *domain varklaring* tidak berlaku lagi. Sebagai penggantinya instansi pemerintah yang menguasai tanah negara sejak zaman pemerintahan Hindia Belanda atau sebelum kemerdekaan sampai berlakunya Keputusan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 berada dibawah pengawasan (*in beheer*) instansi pemerintah tersebut. Kemudian UUPA mempertegas dengan salah satu tujuannya adalah mengakhiri dualisme hukum tentang pertanahan dengan menghapus *domein varklaring* dan *in beheer* serta menjadikan hukum agraria mencakup atas bumi, air dan ruang angkasa.

Setelah memiliki status hukum atas siapa yang menguasai hak pengelolaan, kemudian negara mengatur siapa yang dapat memperoleh penguasaan, peruntukan dan pemanfaatannya melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya yang menerbitkan menjadi 3 (tiga) hak, yaitu hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai. Berdirinya hak guna bangunan diatas hak pengelolaan/HGB diatas HPL dipertegas lagi dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yaitu tanah yang dapat diberi hak guna bangunan atas tanah adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Pemberian hak pengelolaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak

Pengelolaan dapat diberikan kepada penerima hak dengan dibuat dalam bentuk perjanjian antara hubungan hukum atau pihak ketiga dengan pemegang hak atas pengelolaan. Perjanjian tersebut atau lebih dikenal dengan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) atau Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dibuat oleh kedua belah pihak mengenai peruntukan, penggunaan, pelaksanaan sampai jangka waktu berlakunya dan lain sebagainya dan menjadi dasar (sarat mutlak) kelengkapan data yuridis untuk melakukan permohonan hak di atas hak pengelolaan. pemberian HGB di atas HPL tidak dilakukan dengan dasar akta pelepasan hak, artinya hak atas tanah tersebut tetap dikuasai negara dan sebagian wewenangnya dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. <sup>21</sup> Dengan kata lain, pemegang hak hanya penyewa tanah yang dikuasai pemegang hak pengelolaan. Adapun jangka waktu penggunaannya penerima hak dapat mengajukan kembali untuk perpanjangan waktu sesuai Pasal 3 ayat (1) PMDN Nomor 1 Tahun 1977.

Terbaru terciptanya Undang-undang Cipta Kerja (UUCK) Nomor 11 Tahun 2020 terhadap hak pengelolaan, mengamandemen beberapa peraturan-peraturan yang tujuannya untuk mengharmonisasikan, mensinkronkan, memperbaharui dan pencabutan peraturan yang dianggap tidak sesuai lagi, yaitu :

1. PP 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah
2. PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

3. PP 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

UUCK dalam mempertegas kepastian hukum atas hak pengelolaan bahwa hak pengelolaan dapat dijamin, dibebani hak tanggungan, dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain berdasarkan Pasal 13 UUCK. Selain itu, UUCK yang dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah 64 Tahun 2021 tentang badan tanah memperpanjang masa waktu pemberian hak di atas hak pengelolaan menjadi 90 tahun untuk pemberian HGU dan 80 tahun untuk HGB.

Saat ini, kebutuhan dan permintaan akan fasilitas untuk memenuhi keinginan masyarakat sangatlah pesat pertumbuhannya yang mengharuskan para pengembang memenuhi keinginan tersebut. Untuk pemenuhan kebutuhan tersebut, para pengembang atau pemegang hak menggandeng pihak lain/pihak ketiga untuk kerjasama dalam pengelolaannya baik memperjual-belikan fasilitasnya maupun menjaminkan hak tersebut kepada lembaga perbankan guna mempercepat pembangunan.

Sebagaimana yang telah dijelaskan, bahwa hak atas tanah di atas hak pengelolaan dapat dijamin berdasarkan asas horisontal. Hal itu dapat dilihat di penjelasan umum butir 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah atau disebut UUHT menyebutkan bahwa “benda yang terdapat di atas tanah yaitu bangunan, tanaman, hasil karya dan lain sebagainya termasuk kedalam benda yang berdiri di atas tanah dapat dijadikan objek yang

dapat memiliki perbuatan hukum yang akan menimbulkan hubungan hukum”. Dengan demikian asas pemisahan horisantal sejalan dengan asas UUPA yang memisahkan tanah dari segala benda yang termasuk dalam bidang tanah, yaitu bangunan dan tumbuhan di atas tanah bukan bagian dari tanah tersebut.

Menurut Juhaendah Hasan kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu atau asas horisontal sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Dengan demikian, hak atas tanah diatas hak tanah dapat menjadi objek jaminan, dan segala sesuatu yang melekat tentunya harus memiliki nilai ekonomi yang layak, sehingga dapat dijamin sebagai fungsi jaminan untuk kepastian hukum bagi pelunasan hutang tertentu.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi mereka keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban keuangan berdasarkan kontrak. Manfaatnya adalah untuk menunjang pembangunan perekonomian, karena dengan adanya lembaga jaminan dapat memberikan manfaat bagi kreditur berupa terwujudnya keamanan dalam transaksi dagang serta memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Sebagai implentasi keamanan dan kepastian dalam penjaminan, kreditur dan debitur dapat melaksanakan lembaga hak tanggungan sebagai pelaksanaan yang tidak terpisahkan dari lahirnya prinsip kehati-hatian dalam Undang-undang Perbankan dan UUHT. Dengan hak tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada kreditur berupa *droit de suite, droit de*

*preference* serta *parate executie* serta mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah.

Terpasangnya hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan dan mendahului kepentingnya, mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dalam memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, mudah dan pasti pelaksanaannya. Pembebanan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL telah diatur dalam Pasal 34 ayat (7) PP Nomor 40 Tahun 1996 jo. Pasal 13 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan dipertegas dalam UUCK dengan syarat harus ada surat rekomendasi dari pemegang hak. Hak tanggungan juga memberikan kekuatan hukum kepada kreditor dengan hak *parate* eksekusi atas jaminan jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

Berbeda dengan hak milik, hak pengelolaan memiliki masa waktu berakhir. Para pihak yang terlibat baik kreditor/bank, Notaris/PPAT dan juga BPN harus memperhatikan masa waktu itu agar masa kredit tidak melampaui masa berlakunya hak pengelolaan. Apabila masa kredit melampaui masa berlaku hak pengelolaan, maka hak tanggungan yang melekat atas hak tersebut tidak memiliki kedudukan yang diutamakan dan mendahului kepentingnya sebagaimana dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT yang menyatakan “Hak tanggungan hapus dikarenakan salah satunya hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.



Pada praktiknya, terdapat beberapa kasus pihak bank/kreditur memberikan kredit yang melebihi masa berlaku hak. Hal itu diberikan atas kebijakan pihak bank/kreditur yang menurut penilainya bahwa debitur tersebut dinilai baik dan layak mendapatkan kredit tertentu. Adapun pemberian kredit tersebut diberikan kepada debitur dengan syarat:

1. Bank/kreditur meminta kuasa dari debitur untuk melakukan perpanjangan HGB tersebut yang akan dilakukan oleh pihak bank.
2. Membuat perjanjian bahwa segala biaya yang timbul dari pengurusan perpanjangan HGB tersebut menjadi tanggung jawab debitur.
3. Membuat perjanjian/kesanggupan dari debitur akan menandatangani akta/dokumen yang diperlukan untuk meletakkan kembali Hak Tanggungan atas bidang tanah yang telah diperpanjang masa HGB-nya tersebut.
4. Meminta jaminan-jaminan pengganti, apabila HGB tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena perpanjangan ditolak.

Adanya persyaratan tersebut bukan berarti kreditur terlepas dari suatu resiko. Resiko bisa saja terjadi karena ada hal-hal lain yang akan mempersulit kreditur yang tidak diperkirakan sebelumnya meskipun dari pihak kreditur telah melaksanakan asas kehati-hatian dalam memberikan kredit. Adapun resiko yang akan dihadapi oleh perbankan adalah sulitnya memperoleh izin perpanjangan hak pengelolaan, dicabutnya izin hak pengelolaan atau tidak

diperpanjangnya izin hak pengelolaan oleh pemegang hak. Seperti halnya yang terjadi di Ruko Banceuy Permai Kota Bandung.

Permasalahan Ruko Banceuy tersebut, bermula pada PT. INTERNA PERMAI yang telah melakukan <sup>41</sup> perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Gedung Banceuy Permai Bandung di Jalan Banceuy Nomor 8 dengan pemegang hak Pemerintah Propinsi Jawa Barat berdasarkan <sup>41</sup> surat perjanjian nomor 011/3700/HUK pada tanggal 17 April 1984, yang ditandatangani oleh Ir. Soehoed W.P selaku Wakil Gubernur Jawa Barat pada saat itu. Dalam perjanjian tersebut penerima hak akan membangun pusat pertokoan 4 lantai seluas 4.365 M2, perkantoran 3 lantai seluas 5.930 M2 dan lahan parkir seluas 2.000 M2. Setelah mendapatkan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, pengembang dapat mengolah dan memasarkan terhadap ruangan gedung tersebut kepada konsumen.

Seiring dengan berjalannya waktu, pada tanggal 11 April 2014, melalui Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan nomor 030/1963/-PBD perihal tindak lanjut penghunian warga Banceuy Permai yang ditandatangani oleh Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah menyatakan bahwa sebagiannya berisi Permohonan perpanjangan HGB diatas HPL Pemerintah Provinsi Jawa Barat tidak dapat dikabulkan, selama masa proses perpanjangan penghunian sementara Pemprov Jawa Barat akan melakukan proses lelang untuk merevitalisasi <sup>6</sup> yang haknya akan diberikan kepada investor baru. Padahal berdasarkan perjanjian PPT terdapat pasal yang menyatakan bahwa untuk pengelolaan selanjutnya pemerintah selaku pemegang hak akan

<sup>6</sup> memberikan prioritas utama kepada pihak kedua untuk melanjutkan penggunaan hak tersebut. Berdasarkan surat tersebut, secara sepihak pemerintah merubah status penghunian tersebut <sup>6</sup> menjadi sewa melalui perpanjangan penghunian sementara yang diberikan selama 8 bulan yang kemudian untuk segera mengosongkan tempat tersebut.

Atas permasalahan tersebut, beberapa penghuni telah mencoba untuk memperpanjang masa berlaku HGB tersebut berdasarkan klausula PPT yang menyatakan jika terjadi peralihan maka pengembang maupun penghuni menjadi prioritas untuk mendapatkan kembali atas HGB diatas HPL tersebut. Akan tetapi yang terjadi adalah ditolak oleh Pemprov Jawa Barat karena alasan diatas. Selain upaya negoisasi perpanjangan, beberapa penghuni juga mencoba menggugat atas penolakan perpanjangan tersebut kepada pengadilan mulai dari pengadilan tingkat pertama hingga kasasi, dan pihak pengadilan memberi putusan tetap menolak atas permohonan penggugat dengan putusan Kasasi Nomor 2483 K/Pdt/2013.

Permasalahan tentang status kepemilikan atas HGB diatas HPL tersebut berdampak kepada para penghuni dan pihak lain seperti bank selaku pemegang hak tanggungan yang telah <sup>27</sup> memberikan fasilitas kredit kepada debiturnya dengan jaminan hak tersebut. Atas ketidakpastian itu, khususnya pihak bank timbul rasa khawatir karena jika terjadi revitalisasi yang dilakukan oleh pemegang hak dan beralih kepemilikan dari penghuni pertama ke pihak lain, maka bank mengalami kerugian yakni bank selaku kreditur tidak memiliki

hak spesialitas dan publitas atas jaminan. Sehingga bank tidak memiliki lagi hak parate eksekusi atas jaminan tersebut.

Kurangnya penjelasan yang transparan menjadi salah satu sebab terjadinya permasalahan terhadap pemberian hak tanggungan atas HGB diatas HPL. Meskipun telah banyak dilakukan penelitian tentang tema tersebut diatas baik oleh para mahasiswa, peneliti, para sarjana maupun praktisi, seperti penelitian yang telah dilakukan oleh Agus Suprihanto dalam disertasinya yang berjudul “<sup>1</sup>Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan”, Miminda Oktaria dalam tesisnya yang berjudul “<sup>57</sup>Kekuatan Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan (HGB)”, dan Aminda Eugene Putri Larasati dalam tesisnya dengan <sup>1</sup>judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan”. Maka atas uraian itu, peneliti berkeinginan mengupas lebih dalam permasalahan tersebut dengan menuangkan permasalahan yang telah disampaikan menjadi suatu karya ilmiah ke dalam tesis dengan judul “<sup>80</sup>Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Yang Masa Berlaku Perjanjiannya Berakhir Dalam Rangka Pelaksanaan Parate Eksekusi”.

## B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, maka dalam penelitian ini mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan mengikat hak preferen atas Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang telah melebihi masa perjanjian?
2. Bagaimana implikasi yuridis pembebanan hak tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang tidak diperpanjang perjangiannya?
3. Bagaimana penyelesaian atas obyek hak tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang telah berakhir masa perjanjian sebagai pelaksana parate eksekusi?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kekuatan mengikat hak kreditur preferen berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan yang telah melebihi masa perjanjian.
2. Untuk memahami dan menganalisis implikasi yuridis pembebanan hak tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang tidak diperpanjang lagi oleh pemegang haknya.
3. Untuk memahami pelaksanaan penerapan penyelesaian atas objek Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang telah berakhir masa perjanjian sebagai pelaksana parate eksekusi.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis. Kegunaan-kegunaan tersebut sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis

Memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya terkait pemberian, kedudukan dan pelaksanaan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL sebagai jaminan pelunasan utang, menambah wawasan khususnya buat peneliti umumnya buat yang membaca tulisan penelitian ini serta diharapkan dapat mengembangkan diri dan memperbaharui keilmuan peneliti.

2. Kegunaan praktis

Memberikan informasi dan manfaat kepada mahasiswa yang akan meneliti tentang HGB diatas HPL, serta memberikan wawasan kepada para praktisi dan masyarakat umum yang menggunakan hak atas pengelolaan agar lebih memahami dan mengerti terhadap prosedur, manfaat, hingga akibat atau konsekuensi jika hak atas pengelolaan tersebut dijaminan kepada pihak lain atau bank.

Menambah pemahaman kepada lembaga perbankan yang akan memberikan kredit terhadap debiturnya dengan menggunakan jaminan HGB diatas HPL dalam proses pemberian, prosedur hak pengelolaannya hingga eksekusi jaminan tersebut. Dan menambah pula informasi implikasi pembebanan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL yang telah berakhir masa perjanjian dan proses yang harus ditempuh jika

jaminan hak atas pengelolaan tersebut jika jangka waktu hak itu telah berakhir dan/atau terjadi wanprestasi.

#### E. Kerangka Pemikiran

Ronny H. Soemitro mengemukakan bahwa Setiap penelitian biasanya disertai dengan ide-ide teoritis untuk memberikan landasan yang kokoh, artinya penelitian yang diteliti akan lebih fokus dan terarah jika landasannya kuat. Dengan adanya teori dalam penelitian ilmu sosial, termasuk hukum, teori bertujuan untuk menyajikan pola-pola yang terjadi dalam kehidupan sosial masyarakat.

<sup>38</sup> Hak atas tanah adalah hak yang melekat pada suatu tanah dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tersebut. Dalam kehidupan manusia, hak atas tanah sangat penting untuk kepentingan manusia sebagai sumber penghidupan yang pada akhirnya pula lah yang menjadi tempat pengistirahatan terakhir bagi manusia. Maka hak mendapatkan atas tanah merupakan salah satu hak hidup seorang manusia untuk memenuhi perlindungan dan kehidupannya dari sejak manusia itu lahir ke dunia.

Hukum kodrat adalah filsafat yang menegaskan <sup>22</sup> bahwa hak-hak tertentu melekat pada kodrat manusia dan dapat dipahami secara universal oleh pemikiran atau akal manusia. Secara historis, hukum kodrat mengacu pada penggunaan akal untuk menganalisis sifat manusia untuk menyimpulkan secara deduktif aturan yang mengatur perilaku moral.

Hukum kodrat muncul pertama kali dalam filsafat Yunani kuno, disinggung didalam Alkitab dan kemudian dihidupkan kembali dan dikembangkan pada abad pertengahan oleh para filsuf katolik seperti <sup>96</sup> Albertus Agung dan Thomas Aquinas. Menurut Aquinas, hukum kodrati merupakan bagian dari hukum Tuhan yang dapat diketahui melalui penalaran manusia. Gagasan ini meletakkan dasar-dasar mengenai hak individu yang bersifat otonom. Grotius mengembangkan lebih lanjut atas teori Aquinas yakni eksistensi hukum kodrat dapat diketahui dengan menggunakan penalaran yang benar dan derajat kesahihannya tidak bergantung pada Tuhan. Hukum kodrati yang merupakan landasan hukum positif atau hukum tertulis, dapat dirasionalkan dengan menggunakan aksionali logika dan ilmu ukur. Pandangan itu terus disempurnakan melalui teori-teori individu yang subjektif diterima dan diakui.

Sedangkan menurut John Locke yang terkenal <sup>36</sup> atas pemikirannya mengenai hak kodrati menyatakan bahwa manusia terlahir dengan "kebebasan sempurna" dan penikmatan hak-hak dan keistimewaan yang "tak terkendali" dalam keadaan alamiah sebelum adanya negara. Hak kodrati merupakan teori awal yang mewacanakan hak asasi manusia. Sedangkan <sup>29</sup> hak asasi adalah hak yang diberikan langsung oleh Tuhan sebagai sesuatu yang bersifat kodrati. Artinya, hak yang dimiliki manusia menurut kodratnya tidak dapat dipisahkan dari hakikatnya, sehingga sifatnya suci.

Hak asasi manusia yang terus dikampanyekan, kemudian dideklarasikan dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (*The Universal*



*Declaration of Human Rights*) pada tanggal 10 Desember 1948. Deklarasi tersebut, menjadikan perubahan arus global di dunia internasional dan mengubah cara pandang dan kesadaran terhadap pentingnya kesadaran atas hak asasi manusia. Sedangkan di Indonesia hak asasi manusia telah diatur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang mendefinisikan <sup>48</sup> Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang berkaitan dengan hakikat keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa. Hak ini adalah anugerah manusia, hak ini harus dihormati, didukung <sup>56</sup> dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah dan semua orang demi kehormatan dan perlindungan harkat dan martabat manusia.

Dalam kajian ini hak guna tanah memegang peranan <sup>3</sup> penting dalam kehidupan manusia, yang dapat menentukan adanya dan terpeliharanya hubungan dan perbuatan hukum baik perseorangan maupun orang lain. Agar masalah tanah tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, maka diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain hukum pertanahan. Oleh karena itu, dalam pemberian hak guna tanah harus dilakukan pengaturan yang tepat agar tidak menimbulkan sengketa tanah.

Di Indonesia aturan tentang pertanahan dituangkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA. Menurut UUPA, tanah merupakan permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di atasnya dengan pembatasan-pembatasan. Aturan-aturan atas tanah tersebut maupun peraturan-peraturan turunan lain bertujuan untuk mengakomodir pemanfaatan-pemanfaatan tanah dan bangunan <sup>66</sup> yang

merupakan hak atas permukaan bumi untuk digunakan untuk mempertahankan kehidupan masyarakat.

Hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan dan hak-hak lain adalah upaya untuk memenuhi hak manusia untuk mendapatkan atas tanah. Hak-hak tersebut diatur berdasarkan penguasaan, pemanfaatan, dan peruntukannya berdasarkan kehendaknya dan tata cara mendapatkannya. Terkhusus untuk hak pengelolaan yang telah diatur lahir dari suatu perjanjian dan menjadi syarat mutlak untuk pengelolaannya. Perjanjian tersebut juga dapat dikatakan sebagai alat untuk mendapatkan suatu hak dalam hal ini hak atas pengelolaan.

Perjanjian dalam bahasa Belanda adalah *overeenkomst*, sedangkan dalam bahasa Inggris adalah *contract/agreement*. Perjanjian telah dirumuskan dalam Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yakni suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu atau lebih untuk mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang terbentuk akibat adanya pengikatan diri antara satu pihak dengan pihak lain untuk melakukan sesuatu yang membentuk janji yang saling disetujui.

<sup>8</sup> Suatu perjanjian harus dilakukan karena adanya itikad baik. Secara subyektif hukum itikad baik <sup>3</sup> adalah kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan dalam arti tujuan itikad baik adalah penyelenggaraan suatu perseroan harus dilandasi norma-norma atau apa yang dirasakan sesuai dengan apa yang patut dalam masyarakat. Dalam Pasal

1338 ayat (3) KUHPerdara juga disebutkan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dengan adanya upaya itikad baik dalam perjanjian berarti harus adanya pemenuhan terhadap janji yang telah diikrarkan berlandaskan pada asas *pacta sunt servada*.

Asas *pacta sunt servada* merupakan asas penting dari hukum perjanjian, yaitu bahwa setiap orang harus menepati janjinya dan asas ini menjadi dasar bagi para pihak pada saat mengadakan perjanjian untuk terikat atau wajib melaksanakan kewajibannya. Asas *pacta sunt servada* adalah asas kepastian hukum dalam perjanjian, artinya <sup>3</sup> para pihak dalam perjanjian menikmati kepastian hukum dan mendapat manfaat dari perlindungan hukum, oleh karena itu apabila terjadi perselisihan dalam perjanjian, hakim akan membuat keputusannya dan dapat memaksa pihak yang melanggar untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. dengan persetujuan.

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan menurut Setiawan, teori perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.

Herlien Budiono membagi teori perjanjian menjadi 3 (tiga) teori, yaitu

:

1. Teori Kehendak (*Wilstheorie*), yaitu faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Namun terdapat hubungan yang tidak terpisahkan antara kehendak dan pernyataan.

2. Teori Pernyataan (*Veklaringsstheorie*), yaitu pembentukan kehendak terjadi dalam lingkup psikologisnya. Maka, pihak lain tidak dapat mengetahui apa yang sebenarnya terkandung dalam pikiran seseorang.
3. Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*), yaitu dengan mengatasi kelemahan teori pernyataan. Teori ini tidak semuanya merupakan klaim yang meringankan dan tidak semua pernyataan mengarah pada kesepakatan. Kata hanya akan menghasilkan kesepakatan jika mengikuti kebiasaan yang berlaku di masyarakat yang menimbulkan keyakinan bahwa apa yang diucapkan adalah benar-benar apa yang diinginkan.

Suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila perjanjian memenuhi syarat tertentu sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam melakukan perjanjian atau perikatan terdapat asas kebebasan berkontrak. Kebebasan kontrak, tidak dapat dibatasi oleh rasa keadilan sosial atau ketentuan hukum. Kebebasan berkontrak merupakan kebebasan individu yang menjadi tolak belakangnya untuk kepentingan individu pula. Disamping itu, perlu dipahami dalam kebebasan berkontrak :

1. Hukum tidak dapat membatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjikan oleh para pihak

2. Bahwa pada umumnya, seorang menurut hukum tidak boleh dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian.

Hal itu senada dengan yang dikatakan dalam Pasal 1338 BW. Asas kebebasan berkontrak tersebut mengatur para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Melakukan perjanjian dengan siapa pun
3. Menetapkan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
4. Menetapkan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Meskipun dalam melakukan perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak, akan tetapi perjanjian memiliki konsekuensi hukum jika syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Konsekuensi hukum dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Batal demi hukum (*nietig, null and void*), adalah dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif hukum dalam pasal 1320 BW. Syarat objektif tersebut adalah perihal hal tertentu dan suatu yang halal.
2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), adalah disebabkan tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 BW, yaitu kesepakatan kehendak dan kecakapan bertindak.

Asas-asas dan teori-teori tersebut dapat diterapkan dalam suatu perjanjian dalam mendapatkan hak atas tanah, khususnya dalam pembahasan penelitian ini tentang hak pengelolaan. Begitu pula dalam perjanjian kredit yang menimbulkan Hak Tanggungan. Dalam suatu perjanjian tidak luput dari ciderai janji yang menimbulkan wanprestasi. Maka, dalam hukum jaminan

untuk menjamin kepastian hukum terhadap kreditor apabila terjadi wanprestasi maka diatur dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” kemudian dipertegas dalam Pasal 20 UUHT yang menyatakan “memberikan perlindungan bagi kreditor dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi”. Sedangkan menurut Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara “segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal”.

Artinya dalam suatu perjanjian dalam penjaminan memiliki resiko atas kebendaan tersebut, dan resiko-resiko tersebut harus dipenuhi baik atas kesadaran sendiri maupun paksaan dari pihak lain yang mengharuskan seseorang menunaikan janjinya. Maka atas dasar tersebut berlaku pula asas itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Selain itu berlaku pula asas kekuatan berlakunya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara yaitu semua perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga.

#### **F. Metode Penelitian**

Penelitian dapat dikatakan baik jika penelitian dilakukan secara terstruktur melalui metode penelitian. Supaya penelitian ini dinilai baik dan terstruktur penulis menggunakan metode-metode penelitian yang akan diuraikan dibawah ini :

#### 1. **Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini dilakukan dengan bersifat *deskriptif-analitis*, dengan tipologi penelitian hukum normatif yaitu dimana penelitian dilakukan dengan memusatkan objek penelitian pada :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum
- c. Penelitian sejarah hukum
- d. Penelitian perbandingan hukum

Penelitian ini mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dimasyarakat dengan memusatkan perhatian pada masalah atau fenomena yang bersifat aktual, kemudian menggambarkan fakta-fakta tentang masalah yang diselidiki. Adapun tipenya bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang gejala yuridis. Setelah mendapat penjabaran fenomena-fenomena yang terjadi kemudian dianalisis secara normatif sehingga tujuan spesifikasi penelitian ini dapat terjawab berdasarkan fakta yang ada dan bukan hanya menjelaskan hasil penelitian.

#### 2. **Metode Pendekatan**

Metode pendekatan dalam melakukan penelitian ini dilakukan dengan *yuridis-normatif*, yaitu pendekatan dengan metode pendekatan/ teori/konsep dan analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang *dogmatis*. Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, norma, dan kaidah <sup>10</sup> yang merupakan kajian pokok dalam penelitian ini.

Metode penelitian ini fokus pada dasar pandangan, pengertian dan tafsiran yang kemudian dikemukakan untuk menemukan bentuk hukum, prinsip maupun doktrin hukum guna menjawab persoalan hukum yang sedang dihadapi. Penelitian ini juga merupakan paket dengan proses transplantasi hukum barat yang masih diterapkan di Indonesia.

### 3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa tahap yang berkesinambungan, yaitu :

- a. Tahap Pendahuluan yaitu langkah pertama kali yang dilakukan dalam penelitian dengan melakukan pencarian pustaka-pustaka, dokumen-dokumen, data maupun kasus yang akan diteliti.
- b. Tahap Penentuan Masalah dan Tujuan yaitu menentukan rumusan masalah dan tujuan terhadap tema yang akan diteliti untuk mencapai apa yang akan diinginkan dalam penelitian serta memfokuskan ruang lingkup penelitian.



- c. Tahap Pengumpulan Data yaitu tahap pengumpulan data baik dilakukan secara wawancara, observasi maupun inventarisasi dokumen untuk mendukung tema penelitian.
- d. Tahap Analisis dan Pembahasan, tahap ini dilakukan analisis data-data yang sudah terkumpul untuk kemudian dibahas yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian.
- e. Tahap Penarikan Kesimpulan yaitu tahap menarik kesimpulan setelah tahapan-tahapan penelitian dilakukan dari langkah pertama sampai pada pembahasan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dispesifikasikan menjadi 2 bagian yaitu :

- a. Studi kepustakaan (*Study research*) yaitu mengumpulkan data melalui literatur perpustakaan dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, teori atau artikel yang terdapat dalam buku perpustakaan, catatan kuliah, jurnal dan bahan bacaan ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang diangkat, menghasilkan informasi <sup>10</sup> hukum primer dan sekunder. dokumen, berupa peraturan perundang-undangan, kasus hukum, RUU, hasil penelitian, karya ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedi, dan lain-lain.
- b. Studi dokumen (*Study of Document*), yaitu digunakan untuk mengumpulkan <sup>20</sup> data sekunder. Data sekunder memiliki jangkauan yang sangat luas, mulai dari surat pribadi, buku, hingga <sup>75</sup> dokumen

resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Data sekunder memiliki karakteristik umum yang pada umumnya dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti sebelumnya, dan data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu lokasi.

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### a. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan pengamatan beserta catatan keadaan atau perilaku khalayak sasaran. Teknik observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang dipelajari, baik secara langsung maupun tidak langsung.

### b. Wawancara

Wawancara merupakan aktivitas tanya jawab dengan seorang atau lebih sebagai narasumber untuk mendapatkan informasi atau keterangan tentang suatu penelitian. Proses wawancara dapat dilakukan dengan tanya jawab lisan secara langsung satu arah oleh pewawancara dan yang memberikan jawaban oleh yang diwawancara.

Wawancara dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu sebagai berikut :

1. Wawancara terstruktur adalah teknik yang digunakan bila peneliti mengetahui dengan pasti tentang apa yang akan diperoleh.
2. Wawancara tidak terstruktur merupakan wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pertanyaan yang telah disiapkan dan lengkap yang digunakan dalam pengumpulan data. Akan tetapi dilakukan dengan cara mempertanyakan secara langsung dengan mengikuti arus diskusi.

c. Inventarisasi

Teknik ini dilakukan dengan cara pengumpulan dan penyusunan data dan fakta mengenai sumber-sumber penelitian untuk melakukan perencanaan atas penelitian tersebut. Dengan teknik ini pengumpulan data dapat berupa studi kasus, studi banding dengan penelitian yang terdahulu, studi dokumen-dokumen yang telah tersusun sehingga inventarisasi ini dilakukan secara terarah dan terfokus pada tema penelitian.

6. **Analisis Data**

Dalam menganalisa data-data kepustakaan dan dokumen yang sudah terkumpul, peneliti menggunakan metode *yuridis-kualitatif* dalam menganalisis data, yaitu dengan memilah data-data yang terkumpul untuk menitikberatkan pada pokok permasalahan sehingga pembahasan terfokus pada identifikasi permasalahan yang kemudian disatupadukan dengan

teori untuk menemukan titik permasalahan sampai menemukan kesimpulan.

7. <sup>78</sup> **Lokasi Penelitian**

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan di :

1. **Perpustakaan** Pascasarjana Hukum Universitas Pasundan, Jalan Sumatra Nomor 41, Babakan Ciamis, Sumur Bandung, Kota Bandung.
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam, Nomor 17, Cikawao, Lengkong, Kota Bandung.
3. Perpustakaan Pasca sarjana Fakultas Hukum Padjajaran, Jalan Hayam Wuruk Nomor 2, Citarum, Bandung Wetan, Kota Bandung.
4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, Jalan Asia Afrika Nomor 114, Cikawao, Lengkong, Kota Bandung.
5. Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Jalan RE. Martadinata Nomor. 78-80, Cihapit, Bandung Wetan, Kota Bandung.

## BAB II

### TINJAUAN TEORITIK <sup>5</sup> HAK ATAS TANAH, HAK PENGELOLAAN DAN HAK TANGGUNGAN

#### A. Konsep Hak-hak Atas Tanah

Indonesia tidak menganut sistem kepemilikan tanah yang bersifat liberalistik (pemilikan mutlak) ataupun sosialistik (pemilikan oleh negara), akan tetapi menganut sistem pemilikan komunalisti (*verorgaang state*) yaitu hak penguasaan negara yang mengadopsi kedua sistem diatas. Artinya mengakui milik individu yang beratribusi keperibadian (*privaatrechtelijke*) juga memiliki sifat fungsi sosial yang cukup kuat (*publiekrechtelijke*), seperti keberadaan hak milik yang dapat/harus dicabut jika terjadi keadaan tertentu (*force majeure*) dalam rangka memenuhi perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau <sup>2</sup> Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU) yang kedua-duanya disamping adanya perbatasan waktu juga dibatasi/dikendalikan (*tozichthouden*) oleh ketentuan fungsi haknya yang dipersyaratkan dalam Surat Keputusan Penetapan Haknya <sup>46</sup> (PP Nomor 41 Tahun 1996 Jo. Perkebunan Nomor 9 Tahun 1999 dan PP Nomor 11 Tahun 2010).

Secara definitif, dalam UUPA tidak mendefinisikan “tanah” secara jelas. UUPA hanya menyebutkan pengertian “bumi” termasuk permukaan bumi sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (4). Adapun tanah adalah permukaan bumi yang dapat ditentukan hak-hanya kepada baik orang secara sendiri-

sendiri ataupun secara bersamaan maupun <sup>35</sup> badan-badan hukum berdasarkan Pasal 4 ayat (1).

Hak milik privat atas tanah merupakan bagian dari hak milik bangsa Indonesia yang kepemilikan, peruntukan, dan penggunaannya ditujukan kepada kepentingan pribadi para individu (individu alamiah dan buatan) sebagai hak individu bangsa Indonesia yang bersifat keperdataan. Negara berwenang mengatur (*regen*), mengurus (*bestuuren*), dan mengawasi (*toezichthouden*) yang tidak bertentangan dengan batas hak keperdataan. Dengan demikian hak privat ini dapat dimiliki dan dimohonkan oleh perorangan secara individu, <sup>17</sup> bersama-sama maupun badan hukum dan memperoleh hak-hak atas tanah berdasarkan pemanfaatannya.

Hak milik perorangan adalah hak milik individu secara perorangan atas tanah yang asal muasalnya merupakan hak buka pertama. J.J, Rousseau, menempatkan persoalan pemilikan tanah bagian dari teori kontrak sosialnya (*social contract*) mengatakan bahwa dalam menentukan hak atas tanah penting dipertimbangkan siapa yang menempati pertama kalinya. Dalam perkembangannya dinyatakan dari konsep fungsi keadilan untuk mengarahkan manusia dalam menggunakan hak milik bersama untuk kepentingan bersama dan hak milik perorangan dan hak milik bersama adalah dua variabel dalam perkembangan hak kepemilikan yang menunjukkan hubungan sebab akibat, karena kepentingan bersama dari akibat hubungan sosial para individu.

Menurut Alsan Noor, hubungan hukum antara orang perseorangan dengan tanah merupakan hubungan harta benda (yang bersifat perdata), sehingga seseorang dan badan hukum privat, mempunyai hak milik atas tanah tersebut. Namun jenis haknya tergantung pada peruntukannya dalam rencana pembangunan. Akan tetapi, jenis haknya tergantung kepada peruntukan dalam perencanaan pembangunan. Hakikat dan pengembangan konsep atas tanah tersebut dapat dilihat dari hak milik atas tanah bagi bangsa dan hak penguasaan negara bagian pelaksanaan dari hak milik bangsa atas tanah, hak ulayat, dan hak perorangan atas tanah.

#### **1. Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa**

Hak milik atas tanah merupakan hak milik yang bersifat alamiah yang berkaitan dengan individu. Sedangkan kepemilikan tanah secara nasional merupakan cerminan kepemilikan tanah secara kodrati, yang timbul dari keterpaduan kehidupan manusia dalam bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Hal ini didasarkan pada konsep perlindungan kawasan yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, hak atas tanah negara merupakan hak milik pribadi dan umum yang berkaitan dengan fungsi magis ekonomi, sosial, dan keagamaan, sekaligus sebagai bukti berkembangnya masyarakat adil dan makmur sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila yang merupakan tugas negara untuk melindungi menurut konsep penguasaan negara (pengaturan, pengurusan, dan pengawasan).

A.P Parlindungan dalam bukunya Aslan Noor menyebutkan delapan prinsip dasar UUPA yaitu kesatuan hukum, penguasaan negara, fungsi sosial, pengakuan hukum adat sebagai landasan UUPA, kesetaraan antara laki-laki dan perempuan dan antar manusia, *landreform*, pertanahan umum. menggunakan perencanaan dan kebangsaan. Sementara Aslan Noor melengkapi prinsip-prinsip tersebut menjadi sembilan prinsip, yaitu prinsip kepemilikan tanah secara nasional yang merupakan induk dari delapan prinsip lainnya. Hak penguasaan negara hendaknya dipahami sebagai suatu kewenangan yang berasal dari pelimpahan hak-hak nasional yang pada penerapannya dibatasi oleh hak-hak privat dan publik atas tanah.

a. <sup>34</sup> Hak Milik Privat Atas Tanah

Hak milik atas tanah timbul atas perkembangan hak milik pribadi dalam arti luas (hak asasi manusia) meliputi hak hidup, hak kebebasan jasmaniah, dan hak milik pribadi. Dalam hukum perdata, hak milik atas tanah secara makna dan hakikat adalah suatu hak untuk digunakan dan dinikmati secara bebas, asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain, tidak mengganggu hak kebendaan orang lain, dan dapat dicabut untuk kepentingan umum dengan mendapatkan ganti rugi atau saat ini disebut ganti untung. Sedangkan dalam hukum agraria, hak milik atas tanah adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang



dapat dipunyai atau dimiliki orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Terjadinya hak milik menurut ketentuan konversi adalah pengakuan terhadap bekas hak milik pribadi terdahulu sebelum berlakunya UUPA, baik hak milik atas tanah bekas milik pribadi yang tunduk pada hukum barat (*eigendom*) maupun yang tunduk pada hukum adat (bekas tanah milik adat) dikonversi menjadi hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 16 UUPA. Dengan demikian, hak milik privat atas tanah bangsa Indonesia terdiri dari :

<sup>33</sup>

1. Hak Milik (Pasal 16 jo Pasal 20 UUPA),
2. Hak Guna Usaha (Pasal 16 jo Pasal 28 UUPA),
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 16 jo Pasal 35 UUPA).

Selain mengatur konversi hak atas tanah menjadi hak milik, UUPA juga mengatur sejumlah hak-hak yang berakhir haknya, baik karena jangka waktu hak maupun penyebab lainnya. Dan jika hak milik tersebut terhapus, maka tanah jatuh kepada negara. Adapun <sup>24</sup> hak milik hapus bila (Pasal 27 UUPA) :

1. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA,
2. Penyerahan dengan suka rela oleh pemilinya,
3. Diterlantarkan,
4. <sup>30</sup> Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

**b. Hak Milik Publik Atas Tanah**

**Hak milik** publik atas tanah timbul dari tanggung jawab negara terhadap kesejahteraan seluruh warga negara, yang merupakan wujud nyata dari konsep negara kesejahteraan. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum belum tentu menjadi milik Negara. Menurut Von Jhering, kecuali benda-benda, termasuk tanah, yang sebenarnya dipergunakan untuk kepentingan negara dan boleh menjadi milik negara, maka benda-benda di luar benda-benda tersebut tidak dapat menjadi milik negara.

Pada praktiknya, pengelolaan hukum pertanahan setelah berlakunya UUPA, dibagi menjadi tiga konsep hak atas tanah yaitu :

1. Konsep hak atas tanah milik individu (perorangan),
2. Konsep hak atas tanah milik pada hukum privat (badan hukum perdata),
3. Konsep hak atas tanah milik publik (instansi pemerintah).

Hak milik publik dapat dipahami sebagai bagian dari hak milik bangsa Indonesia yang kepemilikan, peruntukannya, dan kegunaannya untuk kepentingan umum bangsa serta pengelolaannya berada di tangan negara. Hal ini berdasarkan pada :

1. Pasal 16 jo Pasal 41 UUPA, hak pakai untuk instansi pemerintah dan sarana umum,
2. Pasal 16 jo UU Nomor 1 Tahun 1977, Hak pengelolaan untuk keperluan departemen yang salah satu tugasnya melaksanakan pembangunan yang menggunakan lahan dari pemerintah daerah,

3. Pasal 14 UUPA jo PP Nomor 28 Tahun 1977, hak milik wakaf.

Prinsip dari hak milik publik atas tanah dapat diadakan pembatasan dengan :

1. Penggunaan dan pemanfaatan terbuka untuk umum, seperti jalan umum,
2. Tidak dapat disewakan, dialihkan atau diperjualbelikan,
3. Diperbolehkan dari hasil pembelian dari tanah individu yang anggarannya berasal dari APBN,
4. Dalam prosesnya penggunaan dan pemanfaatan pemerintah hanya dapat menarik distribusi atau pajak dari pengguna atau pemanfaatnya.

Pembatasan-pembatasan terhadap hak milik hukum publik adalah sebagai berikut :

1. Penggunaan dan pemanfaatannya adalah secara khusus yang hanya digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan pemerintah,
2. Terhadap tanah tersebut dialihkan, disewakan atau dijual asal seijin pemerintah,
3. Tanah tersebut diperoleh dari pembelian dengan APBN yang penggunaannya untuk pelayanan umum pemerintahan bagi kesejahteraan rakyat.

## **2. Hak Penguasaan Negara Bagian Pelaksanaan Dari Hak Milik Bangsa Atas Tanah**

Hak penguasaan negara dilakukan untuk mengatur segala kepentingan untuk mengsejahterakan masyarakat. Secara yuridis formal, negara menyerahkan tanah untuk diatur, diurus, dan diawasi dengan melegitimasi hak dan subjek hak atas tanah bagi bangsa yang bersifat keperdataan. Hak penguasaan negara dengan individu telah dirumuskan dalam Penjelasan II angka (2) UUPA yang menyatakan “negara menguasai tanah yang sudah dipunyai orang dengan suatu hak dibatasi oleh isi suatu hak itu...”. Artinya hak menguasai negara meliputi hak yang sudah ada dan hak perorangan yang belum ada. Adapun hak menguasai dibatasi, diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dengan dikonstruksikan sebagai berikut :

1. Hak perorangan atau badan hukum melalui lembaga konversi atas tanah-tanah eks BW, hukum adat, dan yang dikuasai pemerintah,
2. Memberikan hak yang ditetapkan dalam UUPA seperti HM, HGU, HGB, HP, dan Hak Pengelolaan,
3. Mengesahkan suatu perjanjian yang diperbuat antara seorang pemegang hak milik dengan orang lain yang menimbulkan suatu hak lain di atasnya, seperti HGB di atas HM dan HP di atas HM.

Adapun sistem hukum tanah nasional membagi hak tanah menjadi dua bagian yaitu hak atas tanah original dan derivatif. Hak original adalah hak-hak asli yang keberadaanya tidak dapat berada di atas tanah hak yang lain, sedangkan hak-hak derivatif adalah hak-hak atas tanah yang dapat berdiri di atas hak atas tanah yang original (hak pertama

yang terdaftar), yang peruntukannya tertuju pada penguasaan (*economical function*) dan hunian (*primerlyneed*).

Sebagaimana dalam Pasal 16 UUPA hak-hak atas tanah dapat dibedakan hak mana saja yang termasuk hak original atau hak devertif.

Adapun hak yang termasuk dalam hak original adalah :

1. Hak Milik (HM), karena tidak berdasar di atas tanah hak yang lain,
2. Hak Pengelolaan (HPL), karena hal yang sama dengan hak milik,
3. Hak Milik Wakaf (*recht relegious scrae*), karena hal yang sama dengan hak pengelolaan,
4. Hak untuk kepentingan umum (*public intrest*), karena hal yang sama dengan hak milik wakaf,
5. Hak Ulayat (*gemenschafen/recht magist*), karena hal yang sama dengan hak untuk kepentingan umum.

Sedangkan hak-hak yang tersamuk dalam hak derevatif adalah :

- 23 1. Hak Guna Usaha di atas Tanah Negara,
2. Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak original,
3. Hak Pakai di atas Tanah Hak original.

### 3. Hak Ulayat

Hak ulayat adalah istilah hukum teknis yang merujuk pada hak-hak yang berkaitan dengan masyarakat hukum adat, termasuk wewenang, pengelolaan dan penguasaan tanah serta isi hak internal dan eksternalnya..

Definisi tersebut berdasarkan 63 laporan penelitian integrasi hak ulayat kedalam yurisdiksi UUPA, Depdagrai Fakultas Hukum Universitas Gajah

Mada Tahun 1978. Menurut Boedi Harsono, hak ulayat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa "*lebensraum*".

<sup>4</sup> Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA yaitu : "Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang lebih tinggi". Masig menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat masih ada apabila memenuhi unsur sebagai berikut :

1. Masih adanya sesuatu kelompok orang sebagai warga negara suatu persekutuan hukum adat tertentu,
2. Masih adanya wilayah yang merupakan ulayat masyarakat hukum adat tersebut, "*labensarauum*" nya.
3. Masih adanya penguasa adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pelaksana hak ulayat.

Hak ulayat muncul atas dasar UUD 1945, meskipun didalamnya tidak menyebutkan “tanah” akan tetapi “bumi”.<sup>55</sup> Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA, menyebutkan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Maka, seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia merupakan kekayaan nasional. Adapun Pasal 1 ayat (3) mengatakan, bahwa “hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa adalah hubungan yang bersifat abadi”. Kemudian Pasal 2 menentukan macam-macam hak atas permukaan bumi termasuk tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Diperjelas lagi dalam Pasal 2 ayat (4) “hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat hukum adat...”. Dengan demikian, masyarakat hukum adat untuk mengelola sumber dayanya menurut hukum nasional adalah berasal dari pendelegasian wewenang hak menguasai negara kepada masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Selain undang-undang diatas, dasar hukum tentang hak ulayat juga dapat ditemui di<sup>88</sup> Undang-undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan<sup>7</sup> Pasal 3 ayat (3) yang menyatakan bahwa “pelaksanaan atas ketentuan tentang hak menguasai dari negara terhadap air tetap menghormati hak yang dimiliki oleh masyarakat adat setempat sepanjang

yang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional”. Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Pasal 1 ayat (6) dalam ketentuan umum menyatakan bahwa “hutan adat adalah hutan negara yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat sehingga walaupun hutan adat diklasifikasikan sebagai kawasan hutan negara tetapi sebenarnya, negara mengakui adanya wilayah masyarakat hukum adat”. Pasal 67 ayat 2 “pengukuhan keberadaan dan hapusnya masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah”.

Berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan diatas, <sup>7</sup> bahwa hak ulayat tidak secara rinci dijelaskan dalam undang-undang akan tetapi <sup>16</sup> hak ulayat diakui oleh undang-undang dan penerapannya mengacu kepada UUPA serta <sup>25</sup> hukum adat yang berlaku serta tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Subyek hak ulayat adalah seluruh masyarakat hukum adat yaitu seluruh masyarakat nusantara. Penguasaan hak ulayat tidak boleh berada ditangan individu melainkan di tangan masyarakat. Sedangkan Objeknya adalah meliputi tanah (daratan), air, tumbuh-tumbuhan (kekayaan alam) yang terkandung didalamnya dan binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.

#### 4. Hak Perorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai individual yang semuanya bersumber berdasarkan Pasal 16 dan 51



UUPA dalam menentukan hak-hak atas tanah tersebut. Hak perorangan atas tanah keseluruhannya mempunyai aspek perdata (hubungan kepunyaan) yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai atau menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 16 UUPA, hak-hak yang dapat dipunyai oleh perorangan meliputi :

- 17 a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan, dan
- h. Hak-hak lain termasuk yang sifatnya sementara.

Sedangkan hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana dimaksud meliputi :

- 19 a. Hak Guna Air,
- b. Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan,
- c. Hak Guna Ruang Angkasa,

Adapun hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari :

1. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dibagi menjadi dua bagian yaitu hak atas tanah primer dan sekunder. Hak atas tanah primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara dan bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia, jenis <sup>1</sup> hak atas tanahnya antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

Hak atas tanah sekunder adalah hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan berasal secara tidak langsung dari hak masyarakat Indonesia. Hak atas tanah sekunder disebut juga dengan hak baru yang diberikan atas tanah hak milik dan selalu disepakati antara pemilik tanah dengan pemegang hak baru dan akan berlangsung dalam jangka waktu tertentu. Hak sekunder atas tanah adalah hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atas tanah, dan hak menumpang.

## 2. Hak Atas Tanah Wakaf

Wakaf merupakan suatu lembaga keagamaan yang dapat dijadikan sarana pengembangan kehidupan beragama guna mencapai kesejahteraan rohani dan materil, menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Pewakafan tanah diatur dalam Pasal <sup>26</sup> 49 ayat (3) UUPA yang lebih lanjut lagi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Selain itu, perwakafan juga telah memiliki undang-undang sendiri yaitu <sup>2</sup> Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan peraturan

pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, dan juga diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI).

### 3. Hak Jaminan Atas Tanah

Hak Jaminan atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 atau biasa disebut UUHT. Lembaga yang mengatur jaminan atas tanah adalah hak tanggungan dan dapat dibebakan terhadap hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana dalam Pasal 51 UUPA. Jaminan berasal dari bahasa Belanda yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*, yang mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Secara literatur, hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidsrechten* atau *Security Law*. Pitluto menyimpulkan bahwa kata “*recht*” dalam “*zekerheidsrechten*” adalah hak-hak jaminan bukan hukum jaminan, sehingga dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan piutang.

Definisi “jaminan” tidak dijelaskan secara terperinci dalam undang-undang mengenai jaminan dalam Pasal 1131 KUHPerdara dan penjelasan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jaminan merupakan tentang permasalahan utang piutang, pinjam meminjam antara pihak kreditur dan debitur dengan menyediakan jaminan berupa harta yang memiliki nilai sebagai jaminan pelunasan yakni keyakinan

atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi atau mengembalikan utangnya sesuai yang diperjanjikan.

<sup>1</sup> Berdasarkan Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerjasama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada pada tanggal 9 sampai 11 Oktober 1978 di Yogyakarta, menyimpulkan bahwa hukum jaminan mencakup jaminan fisik dan jaminan pribadi, yang berarti undang-undang jaminan mendefinisikan cakupan klausul jaminan itu sendiri, termasuk jaminan fisik dan jaminan pribadi. Maka timbullah hak-hak jaminan beserta lembaga jaminannya yang bertujuan memberikan kedudukan atas jaminan tersebut seperti hak tanggungan, fidusia, hak gadai, hipotik maupun *credietverband*. Kemudian hak-hak itu menjamin kepastian atas pelaksanaan penjaminan.

## <sup>50</sup> B. Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan Dan Hak Guna Bangunan Diatas

### Hak Pengelolaan

#### 1. Hak Guna Bangunan

##### a. Pengertian Dan Ruang Lingkup

Hak guna bangunan merupakan salah satu dari hak primer atas tanah, yaitu hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya. HGB diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA, lebih spesifik lagi dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 50 UUPA. Lebih lanjut lagi diatur dalam Pasal 19 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, Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, dan yang terbaru <sup>73</sup> Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK).

Hak guna bangunan adalah hak untuk membangun dan mempunyai karya di atas tanah yang bukan milik perseorangan, mempunyai jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 20 tahun.. Menurut UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah tersebut, bukan hak untuk menggunakan bangunan milik orang lain sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 UUPA.

Hal yang paling mendasar dalam HGB adalah mempunyai jangka waktu untuk memiliki kepastian hukum atas pemberian hak. Mengenai masa hak dan perpanjangan tersebut <sup>2</sup> diatur dalam Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang dapat diperpanjang atau diperbaharui dengan memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 26 ayat (1), yaitu :

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai berdasarkan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut,

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak,
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dan
- d. Tanahnya tersebut masih sesuai dengan Rancana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan,

Apabila HGB telah berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka hak tersebut hapus demi hukum dan pemegang haknya wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang berdiri di atasnya yang selanjutnya diserahkan kepada negara selambat-lambatnya satu tahun setelah hapus atau berakhirnya hak. Bagi HGB di atas HPL, maka tanahnya harus diserahkan kepada <sup>37</sup> pemegang hak pengelolaan.

**b. Subjek Dan Objek Hak Guna Bangunan**

Subjek pemegang HGB diatur dalam Pasal 36 <sup>37</sup> ayat (1) UUPA yang diberikan kepada :

- <sup>19</sup> 1. Warga negara Indonesia (WNI), dan
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

UUCK menambahkan, Warga Negara Asing dapat memiliki hak milik atas sarusun jika mempunyai izin berupa dokumen-dokumen keimigrasian sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Adapun sarusun tersebut dapat dibangun di atas bidang tanah

hak pakai HGB diatas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, hal tersebut diatur dalam Pasal 145 ayat (1) UUCK.

Adapun mengenai objek HGB diatur dalam Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu HGB diberikan atas :

1. Tanah Negara,
2. Tanah Hak Pengelolaan,
3. Tanah Hak Milik.

Sebagaimana pengertian tersebut diatas, maka HGB memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Peruntukan hanya untuk bangunan (mendirikan dan mempunyai bangunan (Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996),
2. Di atas tanah yang bukan miliknya,
3. Jangka waktu hak guna bangunan,
4. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan,

**c. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Terjadinya HGB telah diatur dalam Pasal 22 PP Nomor 40 Tahun 1996, yakni sebagai berikut :

1. HGB diatas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk,
2. HGB diatas HPL diberikan dengan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan,

3. Ketentuan mengenai tata cara, syarat-syarat permohonan dan pemberian HGB di atas tanah negara dan atas tanah HPL diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.

Selain itu, terjadinya HGB juga diatur dalam Pasal 23, sebagai berikut :

1. Pemberian HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, telah didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan
2. HGB di atas tanah negara atau di atas HPL lahir sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan
3. Sebagai tanda bukti hak kepada HGB diberikan sertifikat hak atas tanah.

94

#### **d. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Jangka waktu HGB diatur dalam Pasal 25<sup>15</sup> PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut :

1. HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun,
2. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas HGB tersebut dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

Selain itu, pada Pasal 26 sampai dengan Pasal 29, mengatur jangka waktu HGB sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. Hak guna bangunan atas tanah negara



HGB atas tanah negara berjangka waktu pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Kemudian dapat diperbaharui ditanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Adapun permohonan perpanjangan maupun pembaharuan HGB, <sup>1</sup> diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum masa berakhir jangka waktu HGB.

2. **Hak guna bangunan** atas tanah hak pengelolaan

HGB atas tanah HPL berjangka waktu pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Kemudian dapat diperbaharui ditanah yang sama untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sedangkan jangka waktu atau pembaharuan HGB ini atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

<sup>71</sup> 3. **Hak guna bangunan atas tanah hak milik**

**HGB atas tanah** hak milik memiliki jangka waktu kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan tidak ada perpanjangan waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang HGB dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wakib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

#### e. Hak Dan Kewajiban Hak Guna Bangunan

<sup>21</sup> Pemenuhan hak dan kewajiban HGB diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Kewajiban Pemegang HGB (Pasal 30 dan 31) :
  - a. Membayar uang/biaya pemasukan dengan pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya,
  - b. Menggunakan tanah sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana keputusan dan perjanjian pemberiannya,
  - c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan dan menjaga kelestarian lingkungan hidup,
  - d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik apabila HGB telah berakhir/hapus,
  - e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan,
  - f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh <sup>65</sup> tanah HGB.
2. Hak Pemegang HGB (Pasal 32)
  - a. <sup>14</sup> Menguasai dan menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu,
  - b. <sup>14</sup> Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya,

- c. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain,
- d. Membebani dengan Hak Tanggungan. (pembebanan hak tanggungan atas HGB diatur dalam Pasal 39 UUPA Jo. Pasal 33 PP Nomor 40 Tahun 1996).

**f. Peralihan Hak Guna Bangunan**

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan proses perolehan peralihan dengan melalui prosedur dan tata cara yang telah ditetapkan dalam Pasal 34 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 yaitu dengan Jual beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama, Pemasukan dalam Perusahaan (imbreg), dan Penyerahan Hibah Wasiat. Adapun bentuk peralihan atas hak itu harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Peralihan juga, dapat terjadi akibat adanya parate eksekusi atau lelang. Apabila terjadi eksekusi atas hak tanah, maka harus diterbitkan berita acara lelang atau risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sedangkan untuk HGB diatas HPL harus dengan izin tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

**g. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Ketentuan hapusnya HGB diatur dalam Pasal 35 ayat (1), yaitu hapus karena :

1. Berakhirnya jangka waktu,

2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena :
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, 31 dan Pasal 32, atau
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan,
  - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir,
4. Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961,
5. Diterlantarkan,
6. Tanahnya musnah,
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

## 2. Prosedur Pemberian Hak Pengelolaan

### a. Ruang Lingkup

Hak pengelolaan tidak disebutkan secara tegas dalam UUPA, melainkan hanya “pengelolaan”. Dalam penjelasan umum II angka 2

disebutkan bahwa “negara dapat memberikan tanah itu kepada orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak-hak sesuai dengan peruntukannya dan kebutuhannya, seperti hak<sup>60</sup> milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan kepada kepada instansi yang berwenang (Departemen, Kantor, atau Daerah Otonomi) untuk mengelolanya guna menjalankan fungsinya masing-masing.

Mengenai pengertian hak pengelolaan, pertama kali diatur<sup>52</sup> dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 40/1996, yaitu hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan tidak termasuk ke dalam kelompok hak atas tanah dalam Pasal 16 UUPA, karena hak pengelolaan merupakan bagian dari hak menguasai negara. Secara terminologi, hak pengelolaan berasal dari kata “*beheersrecht*” yang berarti hak penguasaan. Hak penguasaan tersebut secara yuridis diatur dalam<sup>5</sup> Peraturan pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Hak pengelolaan muncul sebagai jenis hak penguasaan setelah adanya<sup>1</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya. Menurut Maria S.W<sup>28</sup> Sumardjono, pada praktinya HPL dibagi beberapa jenis, yaitu :

1. Hak Pengelolaan Pelabuhan,

2. Hak Pengelolaan Otorita,
3. Hak Pengelolaan Perumahan,
4. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah,
5. Hak Pengelolaan Transmigrasi,
6. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah,
7. Hak Pengelolaan Industri/Pertanian/Pariwisata/Perkeretaapian.

Hak Pengelolaan terbit berdasarkan UUPA dan PMA Nomor 9 Tahun 1999 dengan beberapa cara, yakni :

1. Konversi merupakan perubahan status hak atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum barat dan hukum adat menjadi tunduk pada UUPA. Hak penguasaan atas tanah negara diberikan kepada Departemen, Direktorat, dan Daerah Swantara diubah menjadi hak pengelolaan,
2. Pemberian hak, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (8) PMA Nomor 9 Tahun 1999, mengatur pemberian hak atas tanah melalui penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas tanah hak pengelolaan.

**b. Subjek dan Wewenang Pemegang <sup>5</sup>Hak Pengelolaan**

Berdasarkan Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, penentuan subjek pemegang hak pengelolaan yaitu terdiri dari :

- 16 1. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah,
2. Badan Usaha Milik Negara,
3. Badan Usaha Milik Daerah,
4. PT. Persero,
5. Badan otoritas,
6. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Badan-badan hukum tersebut dapat diberikan hak pengelolaan dan pemanfaatannya sepanjang berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Adapun kewenangan pemegang hak pengelolaan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa,
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka hak pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Hak pengelolaan juga dapat diberikan kepada badan hukum tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, yaitu

badan hukum yang modalnya baik seluruhnya maupun sebagiannya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang berupa perusahaan pembangunan perumahan dan *industrial estate*.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1965, tanah dapat diberikan kepada pihak lain (investor), jika pemegang tanah berkehendak untuk kepentingan bisnisnya, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut harus dikonversi menjadi hak pengelolaan. Hak pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain berupa HM, HGB atau Hak Pakai.

Pemberian hak atas tanah diatas hak pengelolaan tersebut diberikan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang berdasarkan rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan yang berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) antara pemegang hak pengelolaan dan calon pemegang hak atas tanah. Perjanjian PPT tersebut menjadi dasar mutlak untuk mendapatkan untuk mendapatkan <sup>91</sup> Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, demikian <sup>53</sup> berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

c. **Pemberian Hak Atas Tanah Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Berdasarkan kewenangannya, pemegang hak penelolan diberikan wewenang untuk mengelola tanah untuk keperluan usahanya. Salah satunya yaitu dengan memberikan hak atas tanah diatas hak pengelolaan kepada pihak lain (investor) untuk



kepentingannya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 ayat (1) PMA Nomor 9 Tahun 1965 Jo Pasal 2 PMDN Nomor 1 Tahun 1977 Jo PMA Nomor 9 Tahun 1999, yang menentukan bahwa pemegang hak pengelolaan diberikan wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak lain (investor) dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Lebih lanjut, pemberian hak guna bangunan dan hak pakai diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996, sedangkan pemberian hak milik belum diatur dalam undang-undang, sehingga pemberian hak milik belum dapat dilakukan oleh negara.

Meskipun belum ada ketentuan yang mengatur tentang pemberian HM diatas HPL, akan tetapi pemerian hak milik dapat dimungkinkan karena pada dasarnya, hak milik sama dengan hak guna bangunan dan hak pakai.

### 3. <sup>37</sup> **Prosedur Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan**

#### a. **Pemberian Dan Subjek Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan**

Pemberian HGB diatas HPL pada prinsipnya sama dengan pemberian hak tanah diatas HPL, yaitu berdasarkan pada <sup>49</sup> PMA Nomor 9 Tahun 1965, PMDN Nomor 1 Tahun 1977 Jo PMA Nomor 9 Tahun 1999, yang menentukan bahwa pemegang hak pengelolaan diberikan wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah hak

pengelolaan kepada pihak lain (investor) dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.

Ditinjau dari subjek hak atas tanah pengelolaan, maka pihak lain atau investor calon pemegang HGB diatas HPL harus memenuhi persyaratan sebagai subjek sebagai pemohon hak atas tanah tersebut. Adapun syarat subjek pemohon ditinjau dari permohonan, jika hak atas tanah yang dimohon adalah hak milik maka berlaku Pasal 21 UUPA yaitu harus perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Apabila yang dimohon adalah hak guna bangunan, maka pemohon adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA.

Apabila yang dimohonkan hak pakai, maka syarat subjek sama dengan hak guna bangunan, ditambah dengan orang perorangan berkewarganegaraan asing atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Akan tetapi hanya diperbolehkan memohon hak pakai diatas tanah negara saja, tidak dapat menjadi hak pakai diatas tanah hak pengelolaan maupun diatas tanah hak milik. Hal itu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 UUPA jo Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 2 PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Adapun pemberian hak atas tanah diatas hak pengelolaan kepada pihak ketiga (investor) oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dan haruslah ada izin terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan dimuat dalam perjanjian (PPT).

**b. Pembuatan Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT)**

Dalam pelaksanaan PPT antara pemohon dan pemegang hak, hingga saat ini belum mengatur lebih spesifik mengenai isi perjanjian tersebut. Akan tetapi, <sup>34</sup> Pasal 3 ayat (2) PMDN Nomor 1 Tahun 1977, memberikan acuan mengenai isi atau klausula dalam membuat PPT, dimana isinya tersebut sebagai berikut :

1. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan,
2. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud,
3. Jenis penggunaannya,
4. Hak atas tanah yang akan diberikan kepada pihak ketiga dan keterangan mengenai jangka waktu dan syarat-syarat untuk perpanjangannya,
5. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan dan ketentuan mengenai berakhirnya hak atas tanah yang diberikan,
6. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya,
7. Syarat-syarat lain yang dianggap perlu.

Pemberian hak atas tanah juga dapat dilihat dari kewenangan pemegang hak pengelolaan yang diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, antara lain :

1. Membuat perjanjian penggunaan tanah dengan pihak ketiga atas bagian tanah hak pengelolaan,
2. Mengajukan usul penunjukan subjek atas tanah hak pengelolaan pemerintah daerah kepada Kepala Kantor setempat untuk diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai,
3. Memberikan persetujuan perpanjangan dan pembaharuan hak kepada pihak ketiga atas bagian tanah hak pengelolaan,
4. Memberikan persetujuan tertulis peralihan hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan,
5. Dapat membatalkan hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhi syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan,
6. Menerima kembali bagian dari tanah hak pengelolaan dari pihak ketiga sesudah hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan hapus dan pihak ketiga wajib memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan,
7. Memberikan persetujuan tertulis terhadap pembebanan dengan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan tersebut yang berlaku sebagai persetujuan untuk pengalihan haknya apabila dikemudian hari diperlukan dalam rang eksekusi Hak Tanggungan.

Perjanjian penyerahan penggunaan tanah hak pengelolaan pada praktiknya dilakukan dengan membuat perjanjian *Build Operate and Transfer* atau BOT. Perjanjian BOT merupakan lembaga hukum yang berkembang di masyarakat dan pada praktiknya tidak hanya menyangkut tanah milik pribadi tetapi juga tanah milik negara. Dalam otonomi daerah, kerjasama dengan pihak swasta bertujuan untuk menciptakan sumber pendapatan asli daerah (PAD), dan kerjasama tersebut salah satunya dilakukan dengan BOT. Kerjasama tersebut juga telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dalam Pasal 27, 28, 29, 30, dan 31 dan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

Menurut petunjuk teknis pengelolaan, bahwa pelaksanaan pengguna-usahaan barang daerah melalui kerjasama dengan pihak ketiga dilakukan dengan perjanjian dan harus memuat antara lain :

1. Pokok-pokok mengenai pengguna-usahaan,
2. Data-data barang milik daerah yang diguna-usahakan,
3. Hak dan kewajiban dari pada kedua belah pihak,
4. Jumlah/besarnya kontribusi yang harus dibayar oleh pihak ketiga,
5. Jangka waktu pengguna-usahaan,
6. Sanksi-sanksi,

7. Ketentuan lain terutama mengenai batasan-batasan penggunaan barang-barang yang diguna-usahakan pihak ketiga,
8. Penyerahan kembali bangunan/gedung fasilitas pemerintah daerah setelah masa pengoperasian yang <sup>85</sup> dijanjikan berakhir yang tertuang dalam bentuk berita acara.

**c. Permohonan Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Perjanjian penggunaan tanah atau PPT/BOT yang telah disepakati dan ditandatangani para pihak, selanjutnya pihak ketiga atau investor mengajukan berkas permohonan pemberian hak pengelolaan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dimana objek tanah itu berada.

Tahap ini, pemegang hak pengelolaan tidak berperan aktif dalam permohonan, karena pemberian hak atas tanah diatas hak pengelolaan adalah wewenang sepenuhnya Kepala Kantor Pertanahan. Pemegang hak pengelolaan hanya memberikan bagian tanah kepada pihak ketiga dan mengusulkan pemberian haknya kepada pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan <sup>1</sup> Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011.

Kepala Kantor Badan Pertanahan selanjutnya menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah (SKPH) atas nama

pemohon. Setelah mendapatkan SKPH, pemohon kemudian melengkapi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Membayar uang pemasukan kepada negara,
- b. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan
- c. Mendaftarkan SKPH kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah selambat-lambatnya 3 bulan sejak dilunasinya uang pemasukan.

Tujuan pendaftaran SKPH adalah menerbitkan sertifikat hak atas tanah diatas hak pengelolaan sebagai bukti bahwa pihak ketiga telah berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan bagian tanah hak pengelolaan sesuai dengan wewenang yang diberikan atau yang terkandung pada jenis hak atas tanah yang diberikan.

**35**  
d. **Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Penerbitan Sertifikat HGB diatas HPL terbit apabila SKPH telah dimohonkan berikut melampirkan bukti bayar pemasukan dan surat setoran pembayaran BPHTB dan persyaratan-persyaratan atau dokumen/berkas pendukung lain telah dianggap lengkap setelah dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh Kantor Pertanahan setempat.

Sertifikat HGB diatas HPL ini adalah bukti bahwa pihak ketigai telah berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah

hak pengelolaan sesuai permohonannya dan tidak bertentangan dengan peruntukan tanah yang telah ditetapkan, baik oleh pemegang hak pengelolaan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maupun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Sertifikat HGB diatas HPL juga pada dasarnya sama dengan sertifikat-sertifikat hak atas tanah lainnya, hanya yang membedakan dengan sertifikat lain adalah :

1. Secara formal sertifikat diatas HPL tercantum petunjuk hak atas tanah diberikan kepada pihak ketiga atau berada diatas HPL
2. Untuk perpanjangan, peralihan, pembenanan atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

## C. Hak Tanggungan

### 1. Pengertian

<sup>8</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah kemudian disebut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah seperti yang tercantum pada UUPA, berikut atau tidak benda yang menjadi suatu kesatuan yang tidak terpisahkan, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diprioritaskan terhadap kreditor”. Kemudian dalam ketentuan 4



penjelasan umum UUHT menegaskan “hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”.

Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan hak atas tanah berfungsi untuk pelunasan utang dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas kreditur lainnya. Artinya jika debitur cidera janji, kreditur berhak menjual jaminan hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Hak jaminan kebendaan dapat dikatakan juga hak yang diberikan kepada seorang kreditur dengan :

1. Kreditur didahulukan dan mudah dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu, dan/atau
2. Harta yang dijadikan jaminan merupakan harta yang berharga milik debitur, pada umumnya harta yang memiliki nilai berharga.

UUHT juga menghapus lembaga jaminan *Hipoteek* dan *Creditverband*, sehingga lembaga tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi atas kebendaan tanah. Dengan demikian lembaga jaminan atas tanah beserta benda-benda di atasnya sebagai satu kesatuan yang disebut dengan hak tanggungan.

Maria SW Sumardjono, berpendapat melalui pemberlakuan UUHT, pembebanan hak tanggungan atas tanah berlaku atas alas hak

yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagaimana dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur melalui undang-undang, maka tidak perlu lagi menggunakan kebijakan mengenai Hipotik atau *Creditverband*. Maka, hak tanggungan menjadi satu satunya hak jaminan atas tanah.

## 2. Unsur

Berdasarkan pengertian diatas, ada unsur-unsur pokok mengenai hak tanggungan. Sutan Sjahdeini menyebutkan, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT antara lain :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk melakukan pelunasan utang debitur terhadap kreditur,
2. Berdasarkan ketentuan UUPA, objek hak tanggungan adalah hak atas tanah,
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah dan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan utuh dengan tanah itu,
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu,
5. Adanya kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Adapun unsur-unsur hak tanggungan menurut H. Salim HS menjelaskan :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah, yaitu hak penguasaan yang secara khusus yang diberikan kepada kreditur dengan memberikan kewenangan untuk melakukan penjualan secara lelang

tanah atas objek jaminan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah termasuk benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan dapat menjadi solusi atas jaminan dalam pelunasan utang debitur terhadap kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
5. *Droit de preference* merupakan keistimewaan yang diberikan oleh undang-undang sebagaimana dalam Pasal 1 dan Pasal 20 UUHT dan hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

### 3. Ciri

Adapun ciri-ciri hak tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*),
2. Sifat dari objek jaminan memiliki pembebanan mengikuti objek jaminan dalam tangan siapapun benda itu berada (*Droit de suit*), Pasal 7 UUHT. Artinya walaupun objek hak tanggungan sudah

dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur masih berhak melakukan penjualan melalui pelelangan jika debitur cedera janji,

3. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* yang bersifat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya sebagaimana dalam undang-undang memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

#### 4. Asas/Bedding

Asas-asas hak tanggungan menurut Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja adalah asas hukum materiil yang melekat pada hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas sebagai jaminan pelunasan utang debitur, yaitu :

1. Hak tanggungan bersifat memaksa,
2. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan,
3. Hak tanggungan bersifat *individualiteit* yaitu dapat dimiliki sebagai kebendaan yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*individueel bepaald*),
4. Hak tanggungan bersifat menyeluruh (*totaliteit*), yaitu diberikan dengan segala turunannya yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan dengan hak tanggungan,
5. Hak tanggungan tidak dapat dipisahkan (*onsplitzbaarheid*),

6. Hak tanggungan berjenjang, yaitu penentuan peringkat hak tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya,
7. Hak tanggungan harus diumumkan (asas publisitas),
8. Hak tanggungan mengikuti bendanya (*droit de suite*),
9. Hak tanggungan bersifat mendahului (*droit de preference*), yaitu hak mendahului dalam penjualan jaminan jika debitur cedera janji,
10. Hak tanggungan sebagai *jura in re aliena* (terbatas), yaitu kelanjutan dari prinsip *droit de preference*, dimana hak tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijaminakan tersebut.

## 5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan terbagi menjadi 2 tahapan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan pendaftaran.

### 1. Tahap pemberian hak tanggungan

Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menentukan pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan ke dalam akta sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT.

Pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu :

a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang. Dalam APHT memuat hal-hal sebagai berikut (Pasal 11 UUHT) :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan,
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisil di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih,
3. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1),
4. Nilai tanggungan,
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Adapun janji-janji dalam APHT sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT adalah :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang

sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan,

2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan,
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji,
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang,
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji,
6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan,

7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan,
  8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum,
  9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan,
  10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan
  11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).
- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi : nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai



tanggung, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan,

- c. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten),
- d. Sertifikat hak tanggungan merupakan bukti hak tanggungan yang memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

## 2. Tahap pendaftaran hak tanggungan

Setelah dilakukan penandatanganan APHT dihadapan PPAT, menurut ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan harus didaftarkan pada otoritas pertanahan paling lambat 7 hari kerja sejak tanggal penandatanganan APHT. Pendaftaran dilakukan untuk membuat buku tanah hak tanggungan dan dicatatkan dalam buku itu sebagai objek hak tanggungan.

## 6. Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat hak tanggungan atau SHT yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 14 ayat (1) UUHT membuktikan bahwa seseorang memiliki hak jaminan atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (5) UUHT, juga berfungsi untuk

melakukan eksekusi atas jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan jika terjadi wanprestasi. Dalam SHT<sup>69</sup> termuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang membuat SHT memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap sebagaimana ketentuan<sup>27</sup> dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT.

## 7. Wanprestasi

Wanprestasi merupakan istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang tertuang dalam suatu perjanjian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), wanprestasi adalah keadaan gagalannya suatu bagian (biasanya perjanjian) karena kelalaiannya. Secara hukum, wanprestasi berarti ketidak mampuan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.<sup>43</sup> Prestasi adalah sesuatu yang bisa diminta. Dalam suatu perjanjian, biasanya salah satu pihak menuntut hasil dari pihak lainnya.

Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, Subekti menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan,
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan,
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibatnya adalah jika terjadi pelanggaran, pihak yang lalai harus memberikan kompensasi berupa biaya, kerugian, dan bunga sebagai sanksi atas pelanggaran dan telah diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu harus diselesaikan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga bila debitur lalai memenuhi kewajibannya.

Pengembalian biaya merupakan penggantian biaya atau uang yang dikeluarkan oleh salah satu pihak. Selanjutnya indemnifikasi berarti penggantian kerugian yang disebabkan oleh kelalaian pihak yang melanggar.<sup>4</sup> Selanjutnya, terkait bunga, J. Satrio dalam Hukum Perikatan menerangkan bahwa bunga dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis :

1. Bunga Moratoir, yakni bunga terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya,
2. Bunga Konvensional, yakni bunga yang disepakati oleh para pihak,
3. Bunga Kompensatoir, yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian.

#### <sup>9</sup> 8. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 6 UUHT Jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan melalui pelelangan umum. Artinya, pelelangan berdasarkan Pasal 6 merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama kali untuk menjual dalam pelelangan umum barang-barang yang dijadikan jaminan dalam pelelangan umum.

Meskipun undang-undang telah memberi kewenangan kepada kreditor untuk melakukan penjaminan tanpa melalui pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, seperti halnya putusan pengadilan. Dalam Pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut lelang eksekusi) tidak berkaitan langsung dengan titeli eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* Pasal 14 UUHT). Akan tetapi <sup>11</sup> Pasal 20 UUHT menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti. <sup>11</sup> Hal ini dimaksudkan agar kreditor sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi dapat terhindar dari dampak kerugian ekonomi yang lebih luas.

Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal <sup>11</sup> 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.

**BAB III**  
**INVENTARISASI DAN URAIAN KASUS EKSEKUSI OBYEK HAK<sup>3</sup>**  
**TANGGUNGAN PADA HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK**  
**PENGELOLAAN**

**A. Inventarisasi Kasus**

Pemerintah yang telah diberi wewenang oleh negara untuk mengelola HPL tidak selalu mengelola lahan dilakukan secara optimal dalam penggunaan, peruntukan, dan pemanfaatannya. Situasi tanah yang tidak terkelola tersebut memunculkan ide dari beberapa pengembang yang merasa mungkin untuk memberikan hak guna tanah untuk kepentingan pemukiman, apartemen, rumah susun, tempat perbenjualan, rumah toko, dan lain sebagainya untuk tujuan mengsejahterakan masyarakat maupun investasi. Hal ini berdasarkan konsep hak menguasai negara itu karena sifatnya semata-mata merupakan untuk kepentingan publik. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam penjelasan umum angka II ayat (2) UUPA, konsep hak menguasai negara bukan konsep kepemilikan, akan tetapi dapat dipahami dalam pengertian pemberian wewenang kepada negara untuk mengatur, menyelenggarakan, mengelola, mengurus, dan mengawasi penggunaannya.

UUPA telah mengatur dalam Pasal 1 ayat (3), bahwa “hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”. Dengan demikian, pemegang hak baik pemerintah/departemen/otonomi daerah/dan

lain-lain selaku pemegang hak berdasarkan ketentuan perundang-undangan dapat memberikan hak tanah di atas hak pengelolaan kepada pihak lain untuk mengelola dan menggunakan hak tersebut untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat.

Hakikatnya HPL bukan merupakan bagian dari hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 16 UUPA. HPL timbul karena adanya permohonan dari pihak lain/investor untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan bisnisnya. Dalam rangka pemberian hak di atas hak pengelolaan tersebut berdasarkan PPT/BOT yang sudah disepakati antara pihak pemegang hak dengan pihak ketiga. Dalam memenuhi kepentingan tersebut dan setelah mendapatkan hak atas tanah di atas hak pengelolaan, tidak sedikit para investor menjaminkan hak di atas hak pengelolaan kepada pihak lain/bank/kreditur. Maka untuk pemenuhan penjaminan, pemegang hak dan penerima hak biasanya mencantumkan klausul “hak <sup>84</sup> di atas hak pengelolaan baik hak pakai maupun hak guna bangunan dapat beralih/dialihkan atau dijaminkan kepada pihak lain” dalam Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT/BOT). Peralihan dan penjaminan tersebut dapat dilakukan oleh pihak penerima hak/pihak ketiga <sup>5</sup> berdasarkan Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996.

HGB di atas HPL yang dapat dialihkan baik berdasarkan peralihan hak maupun penjaminan menjadi suatu permasalahan yang sering terjadi jika hak di atas hak pengelolaan yang dijaminkan telah melebihi jangka waktu perjanjian PPT, sedangkan perjanjian kreditnya masih melekat terhadap objek jaminan tersebut. Tentu hal tersebut dapat merugikan kreditur karena

penjaminan yang telah melebihi masa berlaku hak pengelolaan menjadi tidak memiliki kepastian hukum atas objek jaminan terserbut terhadap kreditur.

Salah satu kasus perjanjian kredit melebihi masa perjanjian PPT yang terjadi terhadap hak guna bangunan diatas hak pengelolaan adalah di Kota Bandung. Dalam kasus ini pemerintah provinsi Jawa Barat selaku pemegang hak pengelolaan telah memberikan hak atas hak pengelolaan berupa hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kepada pihak ketiga tepatnya di Jl. Banceuy Nomor 8. Pemberian HGB diatas HPL diatas tanah tersebut dilakukan pada tanggal 17 April 1984 berdasarkan perjanjian/PPT <sup>6</sup> nomor 011/3700/HUK antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan pihak ketiga/PT. Interna Permai pada tanggal tersebut.

Perjanjian tersebut, pihak ketiga akan membangun pertokoan empat lantai dengan luas 4.365 m<sup>2</sup>, perkantoran tiga lantai dengan luas 5.930m<sup>2</sup> dan tempat parkir dan fasilitas penunjang lain yang diperlukan seluas 2.000 m<sup>2</sup>. Perjanjian juga dilakukan oleh pemegang hak pengelolaan kepada pihak ketiga diberikan selama tiga puluh tahun. Dan kedua belah pihak juga sepakat bahwa atas HGB diatas HPL terserbut dapat dialihkan/peralihan kepada pihak lain. Atas izin tersebut, sehingga pihak ketiga dapat melakukan splitzing atas sertifikat HGB diatas HPL tersebut yang kemudian pihak ketiga dapat memasarkan untuk menjual kepada pihak lain sesuai kebutuhan.

Perjanjian tersebut juga terdapat klausula jika masa berlaku HGB diatas HPL telah habis masa selama tiga puluh tanah, maka pemegang hak pengelolaan/Pemprov Jawa Barat akan memberikan prioritas untuk

memperpanjang hak pakainya kepada pemegang hak menguasai saat ini/pihak ketiga sesuai ketentuan yang berlaku. Akan tetapi, beranjak tiga puluh tahun, tepatnya pada tanggal 11 April 2014, pemegang hak pengelolaan berdasarkan <sup>6</sup> Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat nomor 030/1963-PBD tentang Tindak Lanjut Penghunial Warga Banceuy Permai yang telah ditandatangani oleh Kepala Biro Pengelolaan Barang Daerah menyatakan :

1. Permohonan perpanjangan HGB diatas HPL Pemerintah Provinsi Jawa Barat tidak dapat dikabulkan,
2. Pemerintah Provinsi Jawa Barat memberikan toleransi waktu pengosongan selama kurang delapan bulan sampai dengan tanggal 30 Desember 2014,
3. Perpanjangan penghunian sementara terhadap bangunan dikenakan tarif sewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku,
4. Pada saat proses perpanjangan penghunian, Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan melakukan proses lelang untuk merevitalisasi kawasan Banceuy Permai,
5. Pemerintah Provinsi Jawa Barat akan menginventarisir bangunan/ruko yang menjadi penguasaan Pemerintah Provinsi sebagai hasil kerjasama antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan PT. Interna Permai,
6. Bagi penghuni yang tidak memperpanjang penghunian dengan status sewa agar mengosongkan sampai dengan 18 April 2014.

Sebelum keluarnya surat tersebut, para penghuni dan pengembang telah memohon kepada Pemprov Jabar untuk memperpanjang HGB diatas HPL



tersebut, akan tetapi permohonan tersebut ditolak dengan alasan tanah akan direvitalisasi yang haknya nanti akan diberikan kepada investor baru melalui lelang melalui surat yang disampaikan tersebut diatas. Atas penolakan tersebut, secara tidak langsung Pemprov Jabar telah merubah status para penghuni yang berasal dari pemilik HGB diatas HPL menjadi penyewa selama jangka waktu yang telah ditentukan dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, HGB diatas HPL tersebut hapus, sehingga pemilik sebelumnya tidak lagi memiliki hak atas bangunan tersebut.

Penolakan perpanjangan dan pembaharuan tersebut tentunya memberikan pengaruh besar terhadap pemilik dan penghuni. Meskipun penolakan tersebut merupakan hak prerogatif pemilik hak pengelolaan, akan tetapi dampaknya begitu besar jika pemilik hak tidak mempertimbangkan berbagai aspek. Beberapa contoh dampak yang terkena adalah para penghuni yang belum lama menempati tempat tersebut sehingga belum kembali modal pembelian bangunan, dan terdapat sertifikat HGB diatas HPL yang sedang dalam pembebanan hak tanggungan oleh kreditur.

Pemberian kredit atas HGB diatas HPL tersebut terjadi dari kreditur begitu percaya diri bahwa HGB diatas HPL tersebut akan diperpanjang/diperbaharui oleh para pihak, karena dalam perjanjian/PPT tersebut terdapat klausula bahwa penghuni yang saat ini menghuni/pemilik akan mendapatkan prioritas mendapatkan perpanjangan/perbaharuan perjanjian atas HGB diatas HPL berakhir. Dengan tidak diperpanjangnya HGB diatas HPL tersebut, kreditur menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang

kuat dan tetap atas pembebanan hak tanggungan atas sertifikat HGB diatas HPL tersebut.

## B. Uraian Kasus

Sebagaimana latar belakang kasus tersebut adalah bahwa pihak pemegang hak pengelolaan<sup>82</sup> dalam hal ini pemerintah provinsi Jawa Barat telah melakukan perjanjian penggunaan tanah (PPT) atas hak pengelolaan dengan PT. Interna Permai dengan batas waktu hingga 30 tahun<sup>83</sup> yang dimulai dari tanggal 17 April 1984 sampai dengan tanggal 14 April 2014. Akan tetapi hingga masa waktu telah berakhir tidak ada pembaharuan perjanjian antara pihak pemegang hak dengan pihak penerima hak dengan dikarenakan pihak pemerintah provinsi Jawa Barat tidak mengabulkan perpanjangan yang diajukan oleh pihak penerima hak berdasarkan Surat Pemerintah Provinsi Jawa Barat nomor 030/1963-PBD tentang Tindak Lanjut Penghuni Warga Banceuy Permai.

Tidak diperpanjangnya hak tersebut, jelas sangat merugikan pihak penerima hak atau pengembang, dikarenakan berdasarkan surat perjanjian PPT terdapat klausul yang menyatakan bahwa jika terjadi perpanjangan terhadap hak pengelolaan tersebut, maka pihak pertama akan mendapatkan hak prioritas untuk mengelola atas tanah pengelolaan tersebut. Sedangkan preprov dalam perencanaan atas tanah tersebut akan merevitaliasi bangunan tersebut dengan lebih memilih pengembang baru melalui lelang sebagai penerima hak atau pengelola gedung tersebut.

Selain permasalahan tidak diperpanjangnya hak kepada pengembang pertama, permasalahan juga timbul dari perjanjian PPT juga yakni pihak pengembang memiliki izin untuk memasarkan/menjual/mengalihkan atas HGB yang telah diperoleh, sehingga dengan dasar izin tersebut, pihak pengembang telah mensplitzing induk SHGB diatas HPL tersebut untuk kemudian dijual belikan kepada para penghuni ruko. Dan atas dasar sertifikat hasil splitzing itu pula, telah terjadi peralihan dari pihak pengembang kepada para pemilik penghuni ruko hingga beberapa dari para penghuni menjaminkan kepada pihak bank.

Berdasarkan permasalahan tersebut, pihak penerima hak, penghuni ruko dan pemegang hak tanggungan atas hak diatas hak pengelolaan menjadi tidak memiliki kepastian hukum atas hak tersebut. Dampaknya, khususnya dalam penelitian ini bagi pemegang hak tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan dan kepastian hukum atas objek itu sebagai pelunasan utang tertentu sehingga kreditur tidak dapat melaksanakan parate eksekusi apabila terjadi wanprestasi.

Pada prinsipnya tidak ada masalah dalam membuat kesepakatan awal antara pemegang hak dan penerima manfaat <sup>6</sup> setelah kedua belah pihak sepakat, karena dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata telah dikatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akan tetapi permasalahan muncul pada saat permohonan perpanjangan atas HPL yakni pemegang hak tidak memberikan perpanjangan atas hak tersebut kepada penerima dan akan merevitalisasi hak tersebut dan memberikan kepada siapapun investor melalui

lelang. Sedangkan, dalam perjanjian PPT yang sudah disepakati, Pasal 10 ayat (3) dan Pasal 12 ayat (2) PPT Banceuy Permai menyatakan bahwa pihak kedua dan pihak ketiga sama-sama memiliki prioritas perpanjangan. Pihak kedua diberikan prioritas utama untuk melanjutkan pengelolaan setelah berakhirnya jangka waktu 30 tahun, dan pihak ketiga diberikan prioritas untuk memperpanjang masa pakai. Akan tetapi pada kenyataannya, prioritas perpanjangan waktu penggunaan tidak diindahkan oleh Pihak Pertama.

Jika ditinjau dari alasan pihak pemegang hak akan merevitalisasi lokasi tersebut, padahal pihak penerima hak masih sesuai dengan persyaratan dalam pasal 26 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 bahwa HGB sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui, jika memenuhi syarat:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah yang Bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan timbul ketika jangka waktu HGB atas HPL berakhir dan pemegang HGB tidak memperoleh persetujuan perpanjangan pemegang HPL, meskipun pada prinsipnya

perjanjian tersebut menetapkan bahwa HGB dapat diperpanjang. Hal ini tentu saja merugikan para pemegang HGB, karena mereka memperoleh gedung HGB melalui jual beli yang sah dengan harga yang wajar dan wajar pada saat itu. Dan Gedung Banceuy merupakan properti eksisting yang bernilai sangat tinggi.

### C. Hambatan Eksekusi

Kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur berdasarkan pada perjanjian penggunaan tanah yang dilakukan oleh pihak pemegang hak dan penerima hak. Atas dasar itu, kreditur berdasarkan keyakinannya dalam pemberian utang melaksanakan pembebanan hak tanggungan atas HGB di atas HPL.<sup>32</sup> Selain itu, terdapat hal-hal lain yang menjadi pertimbangan pihak kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur yang menjadi syarat pemberian kredit atas HGB di atas HPL yaitu :

- <sup>12</sup> 1. Bank/kreditur meminta kuasa dari debitur untuk melakukan perpanjangan HGB tersebut yang akan dilakukan oleh pihak bank,
- <sup>12</sup> 2. Membuat perjanjian bahwa segala biaya yang timbul dari pengurusan perpanjangan HGB tersebut menjadi tanggung jawab debitur,
3. Membuat perjanjian/kesanggupan dari debitur akan menandatangani akta/dokumen yang diperlukan untuk meletakkan kembali Hak Tanggungan atas bidang tanah yang telah diperpanjang masa HGB-nya tersebut,

4. Meminta jaminan-jaminan pengganti, apabila HGB tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena perpanjangan ditolak.

Resiko pemberian kredit tidak hanya wanprestasi saja, kreditur dihadapkan dengan resiko jika suatu saat apabila masa waktu hak sudah <sup>46</sup> berakhir dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak. Sementara jika pada pelaksanaannya terjadi berakhirnya atau tidak diperpanjang HGB diatas HPL, maka akibat bagi kreditur adalah :

1. Hapusnya hak tanggungan karena HGB diatas HPL terhapus,
2. Wanprestasi dilakukan oleh pihak debitur yang disebabkan debitur enggan membayar lagi sisa pelunasan utangnya karena debitur sudah merasa tidak ada lagi kepentingan atas HGB diatas HPL.

Terhapusnya hak tanggungan atas HGB diatas HPL dan kemungkinan terjadinya wanprestasi, maka pihak kreditur harus benar-benar memastikan dan berhati-hati dalam tindakan penangannya. Pada umumnya pihak bank atau kreditur akan memperjanjikan Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, dan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi.

Penyelamatan objek hak tanggungan dapat direalisasikan dengan cara melakukan permohonan perpanjangan kepada pemegang hak baik oleh debitur atau kreditur melalui surat kuasa. Selain masalah memperpanjang masa hak, kreditur juga dihadapkan pada terjadinya wanprestasi yang mengharuskan

kreditur melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan. Parate eksekusi dianggap paling mudah dalam menjalankan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Kemudahan dalam rangka parate eksekusi oleh kreditur bukan tanpa ada hambatan dan kendala, beberapa hambatan dan kendala yang sering terjadi jika terjadi wanprestasi terhadap jaminan atas sertifikat HGB diatas HPL :

1. Pemegang HGB diatas HPL tetap harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh pemegang HPL,
2. Pembebanan hak tanggungan pada HGB yang beridir diatas HPL harus mendapat ijin tertulis dari pemegang HPL terlebih dahulu,
3. Objek parate eksekusi adalah bangunan saja tidak dengan tanahnya, maka penjualan yang dilakukan dimuka umum atau lelang hanya bangunan,
4. Ijin tertulis dari pemegang HPL memiliki peranan penting terutama mengenai masa berlakunya. Apabila masa berlaku hampir habis, kreditur maupun debitur dihadapkan meminta <sup>86</sup> persetujuan dari pemegang HPL untuk perpanjangan jangka waktu atas berlakunya HGB diatas HPL,
5. Eksekusi objek jaminan akan lebih mudah jika ijin perpanjangan disetujui, <sup>32</sup> akan tetapi apabila dalam jangka waktu yang sudah ditentukan perpanjangan tidak diberikan persetujuan, maka secara otomatis HGB yang yang berdiri diatas HPL tersebut akan hapus dengan sendirinya karena perpanjangan atas HGB diatas HPL tidak diberikan dan HGB tersebut bukan lagi jaminan atas pelunasan piutang kreditur,

Selain itu, penyelesaian kredit macet dengan parate eksekusi memiliki beberapa kendala dalam pelaksanaannya seperti :

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak berjalan efektif sebagaimana dalam Pasal 6 UUHT. Hal itu dikarenakan adanya beberapa kreditur tidak/belum menggunakan pelayanan eksekusi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seperti bank-bank milik pemerintah karena bank tersebut harus mengambil alternatif baru dalam menyelesaikan kredit macetnya,
2. Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif dikarenakan karena pada praktiknya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan kepada KPKNL masih banyak yang melalui Pengadilan Negeri,
3. <sup>45</sup> Janji pengosongan objek hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif. Di dalam APHT terdapat suatu perjanjian yang disepakati untuk mengkosongkan objek hak tanggungan pada saat debitur wanprestasi. Akan tetapi dalam pelaksanaannya walaupun janji tersebut sudah di sepakati dan dituangkan dalam APHT, pengosongan secara sadar atau mandiri tersebut tidak terealisasikan dikarenakan ada keberatan dari pihak debitur. Sementara jika dilakukan pengosongan secara paksa, kreditur harus melalui pengadilan setempat,
4. <sup>59</sup> Kreditur tidak melakukan pengikatan hak tanggungan dengan sempurna. Pada praktiknya, masih banyak ditemui <sup>59</sup> kreditur tidak melakukan pendaftaran hak tanggungan secara sempurna, seperti ; kreditur tidak



melakukan pendaftaran pengikatan hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan, Pengikatan hak tanggungan cukup dengan dibawah tangan, dan pengikatan hanya dilakukan cukup sampai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT),

5. Ketidak sesuaian mengenai harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang. Yaitu pelaksanaan atas objek jaminan yang akan dijual guna pelunasan piutang tidak adanya kecocokan harga jual antara pejabat lelang dengan debitur selaku pemilik jaminan. Hal ini salah satu kendala yang sering dijumpai dan terjadi terus menerus sehingga menjadi hambatan bagi kreditur maupun pejabat lelang,

6. Gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi. Biasanya terjadi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan. Adapun gangguannya adalah perlawanan dari pihak ketiga atau pihak penerima kuasa dari debitur dengan cara mengganggu jalannya eksekusi.

Berdasarkan tersebut diatas hal tersebut bahwa dalam pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 6 UUHT secara sosiologis mengakibatkan tidak efektifnya hukum dalam memberi kepastian hukum terhadap para pihak dan tidak berjalannya suatu perjanjian yang dituangkan kedalam APHT. Hambatan-hambatan tersebut menjadi faktor sosiologi dimana kreditur tidak mengikat hak tanggungan dengan sempurna.

**BAB IV**

**ANALISIS YURIDIS OBYEK HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK  
GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN YANG MASA  
PERJANJIANNYA BERAKHIR DAN EKSEKUSI**

**A. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Diatas**

**<sup>24</sup>  
Hak Pengelolaan**

Hak guna bangunan diatas hak pengelolaan sebagai salah satu jenis hak guna tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman dengan dibebani hak tanggungan. Tata cara pembebanan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL pada dasarnya sama dengan pembebanan hak tanggungan hak lain pada umumnya. Pembebanan dimulai dari pengajuan aplikasi kredit dengan mengisi formulir aplikasi kredit yang diberikan oleh bank. Setelah itu, bank juga melakukan analisis dan penilaian kredit sebagai dasar untuk menentukan diterima atau tidaknya suatu permohonan kredit. Jika pihak bank mengatakan ada baiknya terus bernegosiasi sampai tercapai kesepakatan di kedua belah pihak yang ditandai dengan tanda tangan kontrak kredit berupa konfirmasi hutang pasti penjaminan (berupa jaminan hak tanggungan) di hadapan PPAT (PPAT) dan petugas Bank. Setelah selesai jaminan pembebanan hak tanggungan, calon debitur dinyatakan memenuhi persyaratan, bank memberikan kredit kepada calon debitur.

Hak tanggungan sebagaimana <sup>13</sup> dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan “Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak

atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-<sup>1</sup>undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya”. Pun demikian terkait jaminan, dalam Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan “segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun yang akan menjadi jaminan bagi semua perikatan-perikatan yang dibuatnya”.

Hak tanggungan merupakan suatu lembaga yang mengatur dan menjamin tentang jaminan hak atas tanah. Secara konseptual, lembaga jaminan ini telah memenuhi hukum substantif. Secara prinsip penjaminan kredit ini dianggap paling aman dan eksklusif. Dikatakan eksklusif, dikarenakan pada lembaga jaminan ini yang menjadi jaminan dalam pelunasan utangnya adalah tanah. Tanah sebagai jaminan dengan terpasangnya hak tanggungan memiliki sifat kebendaan yang eksklusif karena tanah memiliki sifat :

1. Benda tetap yang tidak musnah
2. Mudah dieksekusi
3. Fluktuasi harga yang rata-rata baik
4. Barang yang terlindungi oleh negara karena terdaftar (asas publisitas) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan
5. Tidak dapat disita, karena mempunyai titel eksekutorial (irah-irah demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat untuk diparate eksekusi.

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas, bahwa HGB diatas HPL dapat dibebankan <sup>55</sup> hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 4 UUHT, jo. PP Nomor 40 Tahun 1996 dan diperkuat lagi dengan PMDN Nomor 1 Tahun 1977, bahwa pembebanan terhadap HGB diatas HPL dapat dilakukan setelah HGB diberikan oleh negara dan didaftarkan hak-haknya di Kantor Pertanahan setempat dan hak atas tanah dari pihak ketiga tersebut tunduk kepada UUPA. Landasan ini merupakan representasi asas pemisahan horisontal (*horizontale scheidings beginsel*) akan kepastian hukum terhadap status hukum atas benda yang melekat pada tanah. Sedangkan proses pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 UUHT dan untuk pelaksanaannya diatur dalam Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Berdasarkan ketentuan, pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dengan tahapan berikut :

1. Pemberian hak tanggungan dengan dibuatkan APHT oleh PPAT dengan didahului perjanjian utang piutang,
2. Pendaftaran APHT kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatatkan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan (SHT).

Pembebanan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL bukan berarti penjaminan atas tanah negara/pemerintah atau pemegang hak pengelolaan, akan hanya hak yang berdiri diatasnya saja atau HGB yang berada diatasnya yang dipegang oleh ketiga/pemegang HGB. Maka, segala

sesuatu yang berakibat atas pembebanan itu menjadi tanggung jawab pemegang hak/pihak ketiga.

Pembebanan hak tanggungan ini, terdapat beberapa unsur esensial yang menjadi ciri-ciri hak tanggungan tersebut yaitu :

1. Hak jaminan kebendaan,
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan,
3. Diperuntukan untuk menjamin pelunasan utang tertentu,
4. Dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan pembuatan :

1. Perjanjian kredit,
2. Perjanjian tambahan (apabila dibutuhkan yang disebabkan jaminan adalah HGB diatas HPL)
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila debitur tidak dapat menghadap kepada PPAT untuk pembuatan APHT (Pasal 15 UUHT). Adapun masa berlakunya SKMHT untuk segera melaksanakan APHT adalah selama 1 (satu) bulan
4. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 10 UUHT).
5. Pendaftaran kepada Kantor Pertanahan setempat selambat-lambarnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT dan PPAT wajib

mengirimkan APHT tersebut beserta warkah-warkah atau kelengkapan persyaratan yang diperlukan ke Kantor Pertanahan (Pasal 13 UUHT).

Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan bertujuan untuk membuat buku tanah hak tanggungan dengan mencatatkan hak tanggungan tersebut kedalam buku tanah untuk menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut ke dalam sertifikat hak tanggungan atas hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT, dijelaskan bahwa :

1. Sebagai buku adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
2. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”,
3. Sertifikat hak tanggungan sebagaimana pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah,
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan,

5. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

PPAT memiliki peranan yang sangat penting dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu PPAT merupakan pejabat yang berwenang dalam pembuatan APHT sehingga pemberian hak tanggungan disebut perbuatan hukum yang memiliki kekuatan hukum kuat karena dibuatkan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Sebelum pemberian kredit atau pembebanan hak tanggungan, kreditur harus meninjau terlebih dahulu Perjanjian Penggunaan Tanah (PPT) atau BOT terkait pasal jaminan apakah izin penjaminan harus tertulis atau diperbolehkan atau tidaknya dalam perjanjian tersebut. Pada umumnya, pemberian kredit diawali dengan mengisi formulir permohonan kredit oleh debitur, yang selanjutnya permohonan tersebut oleh pihak bank dianalisis dan dilakukan evaluasi guna mempertimbangkan diterima atau ditolaknya permohonan kredit. Apabila pihak kreditur menyatakan layak untuk mendapatkan kredit, maka tahap selanjutnya dilakukan sebagaimana yang telah diterangkan diatas hingga sampai pendaftaran hak tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan memiliki konsekuensi yaitu kemungkinan beralih atas hak yang dibebankan. Begitu pula terhadap HGB diatas HPL, hak tersebut dapat beralih kepada pemegang hak tanggungan sebagai bagian dari pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak mampu melunasi hutang yang dijaminan.

Resiko beralihnya jaminan tersebut, maka berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996, “peralihan hak guna bangunan dan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan” diperkuat dengan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1998 Nomor 630.1-3433, perihal agunan sertifikat diatas tanah hak pengelolaan, bahwa pembebanan hak tanggungan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan diperlukan adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

Pendaftaran hak tanggungan, dalam rangka peningkatan kualitas dan tranformasi pelayanan digital, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan Hak Tanggungan Elektronik (HT-EI) yang diatur dalam Peraturaturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019, kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Sedangkan pelaksanaannya dikeluarkan Petunjuk Teknis Nomor 2/Jukni-400. HR.02/IV/2020.

Pada prinsipnya, regulasi hak tanggungan elektronik merupakan inovasi untuk efisiensi dari segi waktu dan memberikan manfaat yang positif bagi masyarakat, perbankan/kreditur, dan PPAT. Perbendaan dengan hak tanggungan konvensional adalah :

1. Proses pendaftarannya langsung dilakukan oleh kreditur
2. Semua berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital yang diunggah kedalam sistem HT-EI
3. Tidak ada tatap muka dalam pendaftaran hak tanggungan



4. Sertifikat hak tanggungan dapat langsung dicetak beserta catatannya
5. Tanda tangan dalam sertifikat hak tanggungan hasil sistem HT-EI

Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dengan dibubuhkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” memberikan kekuatan eksekutorial yang sama kuat dengan putusan pengadilan. Dengan dasar SHT memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi dengan cara parate eksekusi dibandingkan gugatan perdata biasa yang dimohonkan ke pengadilan karena memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 14 UUHT.

Dengan demikian Pasal 14 senada dengan Pasal 6 UUHT, yaitu pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutannya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur ciderai janji atau wanprestasi dan dianggap perlu oleh pihak kreditur. Pelaksanaan pelunasan piutang secara parate eksekusi dengan lelang tersebut merupakan kewenangan istimewa yang melekat pada kreditor “*droit de preference*” dan “*droit de suite*”.

**B. Kekuatan Mengikat Hak Preferen Terhadap Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Yang Telah Melebihi Masa Perjanjian**

Penjaminan dan pemberian perlindungan terhadap kreditur dari wanprestasi atau kredit macet adalah dengan melakukan perjanjian kredit terlebih dahulu. Terkhusus apabila yang menjadi jaminannya adalah sertifikat HGB diatas HPL maka kreditur dapat menambahkan perjanjian tambahan mengenai hak tersebut karena hak tersebut memiliki masa waktu. Perjanjian kredit dan tambahan dilaksanakan sebelum penandatanganan SKMHT/APHT sebagai salah satu perjanjian pokok yang memiliki sifatnya *accessoir* untuk menjamin kekuatan dalam pelaksanaan perjanjian jaminan.

Hal yang paling pertama dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan adalah dengan perjanjian, <sup>9</sup> karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, dengan demikian dalam pembuatan kredit tahapan-tahapan pelaksanaan perjanjian tidak terlepas dari 1313 dan 1320 BW sebagai dasar pelaksanaan perjanjian. Karena dalam perjanjian yang dilakukan penyediaan pendanaan dari kreditur kepada debitur maka perjanjian tersebut perjanjian kredit. Disebut perjanjian kredit adalah berdasarkan pada pengertian perjanjian kredit <sup>74</sup> dalam pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyatakan “penyediaan uang atau tagihan berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

Dalam melakukan perjanjian pokok/kredit ditentukan <sup>87</sup> unsur-unsur yang terdapat dalam kredit, yaitu :

- a. **Kepercayaan**, yaitu kepercayaan akan pemberi pinjaman (kreditur) yang pada masa depan, debitur akan mengembalikan prestasi (uang) yang diberikan kepadanya,
- b. Waktu, yaitu jangka waktu untuk pengembalian yang telah disetujui antara para pihak,
- c. Prestasi, yaitu dalam bentuk uang
- d. Resiko, yaitu kemungkinan terjadinya kerugian yang diterima oleh para pihak
- e. Jaminan, yaitu antisipasi resiko yang mungkin timbul apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian.

Setelah dilaksanakan perjanjian pokok tersebut, pemberian hak tanggungan harus dituangkan kedalam APHT yang dibuat dihadapan PPAT demikian berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT yang merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan umum dari Pasal 19 Peraturuan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan Pasal 44 <sup>47</sup> **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**, yang menyatakan bahwa “harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk” dan “jika <sup>10</sup> dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang...”.

Tahap pembuatan APHT dilakukan dengan menentukan pemberian hak tanggungan yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu sesuai dengan Pasal 10 UUHT. Janji-janji tersebut dituangkan kedalam APHT dan merupakan bagian

yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Adapun mengenai janji-janji dalam APHT <sup>2</sup> sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 11 ayat (2)

**UUHT** adalah :

1. Janji untuk membatasi hak pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau untuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menagih uang sewa di muka, kecuali telah diperoleh persetujuan tertulis sebelumnya.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan,
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji,
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang,
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji,

6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan,
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan,
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum,
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan
10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan,
11. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).

Janji-janji yang dimuat kedalam akta kemudian ditandatangani oleh para pihak dihadapan PPAT<sup>32</sup> sehingga akta tersebut dapat dikatakan akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dihadapan pengadilan.

Secara mendasar, APHT yang dibuat dihadapan PPAT dalam UUHT tidak disebutkan sebagai akta otentik. Akan tetapi APHT dapat dikatakan akta otentik berdasarkan pada pengertian Pasal 1868 KUHPerdara yakni akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau

dibentuk oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Karena APHT dibuat dihadapan pejabat tertentu, maka dapat dikatakan akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Jika diuraikan secara pengertian tentang akta otentik, yang menjadi dasar suatu akta mejadi otentik adalah pembuatannya dilakukan oleh atau dihadapan pejabat tertentu. PPAT selaku salah satu pejabat tertentu yang diberi wewenang membuat akta dapat dikategorikan pembuat akta otentik. PPAT adalah pejabat khusus pembuat akta-akta tanah yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) <sup>26</sup> Nomor 10 Tahun 1961 yang merupakan pelaksanaan PP <sup>76</sup> Nomor 10 Tahun 1961. Sedangkan menurut Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Demikian juga menurut penjelasan angkat 7 UUHT yang menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah. Dalam kedudukannya, akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL yang telah berakhir jangka waktunya atau telah melebihi masa perjanjian, maka hak tanggungan tersebut berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT hapus secara otomatis meskipun pelaksanaan awal prosedur pemberian kredit dilakukan dengan benar dan akta yang dibuat adalah akta

otentik hingga hak tanggungan dikatakan sempurna. Dikarenakan dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa hapusnya hak tanggungan oleh :

1. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan,
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan,
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri,
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Terjadinya hapus otomatis atas hak tanggungan tersebut berdasarkan point 4 dan senada dengan sebagaimana Pasal 35 ayat PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan :

1. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya,
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam hak guna bangunan,
  - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan
  - c. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir,
4. Hak Guna Bangunannya dicabut,

5. Diterlantarkan,
6. Tanahnya musnah,
7. Pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan.

Hapusnya HGB diatas HPL karena berakhirnya masa waktu pemanfaatan atas tanah diatas hak pengelolaan menjadikan kedudukan <sup>40</sup> hak tanggungan yang melekat pada HGB tersebut terhapus juga. Akibatnya, hak tanggungan yang melekat tidak lagi memiliki hak preferen sehingga pihak kreditur tidak lagi memiliki hak untuk melaksanakan parate eksekusi yang sebagaimana dalam Pasal 6 dan 20 UUHT. Begitu juga kreditur tidak dapat melakukan sita sebagaimana dalam Pasal 200 HIR terhadap objek jaminan.

Tidak dapat dilaksanakannya parate eksekusi maupun sita terhadap objek HGB diatas HPL karena hapusnya hak, kreditur dalam menjalankan haknya selaku kreditur preferen, dapat menempatkan kedudukan perjanjian pokok dan APHT dalam menantisipasi berakhirnya masa berlaku HGB diatas HPL atau hapusnya hak tanggungan yakni dalam APHT dan janji-janji yang dilekatkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memiliki klausul janji sebagai berikut “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang”.



Pada klausul tersebut, kreditur diberi wewenang oleh debitur untuk menyelamatkan objek hak tanggungan jika HGB diatas HPL akan segera berakhir. Kewenangan tersebut dapat berbentuk perpanjangan dan pembaharuan perjanjian PPT dengan pemegang HPL. Sehingga apabila perpanjangan dan pembaharuan atas HGB tersebut terlaksana, maka hak tanggungan yang melekat atas hak tersebut tetap melekat dan masih memiliki hak preferen. Selain memiliki hak tersebut, kreditur hanya memiliki hak tagih kepada kreditur berdasarkan perjanjian apabila HGB diatas HPL tersebut benar-benar terhapus.

<sup>40</sup> Hapusnya hak tanggungan yang melekat pada HGB diatas HPL tidak menyebabkan hapusnya utang terhadap kreditur. Debitur tetap harus melunasi utang tersebut kepada kreditur. Hanya saja kedudukan kreditur tidak lagi memiliki kedudukan istimewa, kedudukan kreditur menjadi kreditur biasa. Dengan demikian hapusnya hak tanggungan menjadikan kedudukan kreditur menjadi <sup>58</sup> kreditur preferen menjadi kreditur konkuren dan tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum yang diprioritaskan pelunasan utangnya sehingga tidak lagi memiliki kekuatan untuk mengeksekusi atas jaminan tersebut.

### C. <sup>3</sup> Implikasi Yuridis Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Yang Tidak Diperpanjang

Gubernur dalam pemerintahan provinsi memiliki wewenang untuk mengurus pertanahan sebagai bentuk delegasi kewenangan dari pemerintah

pusat yang melaksanakan otonomi daerah. Salah satunya adalah pemberian izin pemanfaatan tanah hak pengelolaan yang bertujuan untuk kepentingan pihak ketiga. Izin pemanfaatan tanah hak pengelolaan, merupakan keputusan yang dikeluarkan pejabat daerah (Gubernur) sebagai pemegang hak pengelolaan. Kewenangan pemberian keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat daerah tersebut berdasarkan pada Surat Keputusan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9 <sup>38</sup> Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan <sup>18</sup> Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sebagai pemegang hak pengelolaan, Gubernur memiliki wewenang untuk memberikan izin memperpanjang maupun mencabut. Kewenangan pemberian izin ini dilakukan sebagai salah satu bentuk pengawasan dan kontrol yang dilakukan oleh Gubernur dalam hal terjadinya penyimpangan yang dilakukan oleh pihak ketiga pemegang hak atas tanah (HGB) di atas tanah hak pengelolaan. Penyimpangan yang dimaksud ialah bila dalam pelaksanaannya tidak lagi sesuai dengan Surat Perjanjian Pemanfaatan Tanah (SPPT) dan mengakibatkan kerugian bagi daerah.

Pada penelitian ini, dengan berakhirnya masa perjanjian PPT dan tidak diberikannya perpanjangan atas HGB diatas HPL yang terjadi di Banceuy Permai terdapat beberapa pihak yang merasa dirugikan atas kewenangan

pemegang HPL. Padahal jika ditinjau dari alasan karena akan merevitalisasi objek hak, maka permohonan perpanjangan yang dimohon oleh pemegang HGB diatas HPL masih sangat relevan sebagai pemegang hak berdasarkan isi perjanjian PPT yang pernah dilakukan oleh para pihak dan masih <sup>13</sup>sesuai dengan amanat Pasal 26 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996 bahwa HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, yaitu masih layak dan memenuhi syarat permohonan perpanjangan atau pembaharuan memegang hak berdasarkan pada :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut,
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak,
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19,
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang Bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan ini, harusnya pemerintah provinsi tidak ada alasan untuk melakukan penolakan atas perpanjangan atau pembaharuan perjanjian atas HGB diatas HPL. Walaupun hasil penelitian lapangan mengharuskan merevitalisasi terhadap objek HPL, maka pemerintah provinsi juga harus melaksanakan pasal atau ketentuan perpanjangan dalam perjanjian PPT yang menyatakan bahwa pemegang hak saat ini atau penghuni hak/ruko menjadi prioritas untuk mendapatkan atau memperpanjang masa hak. Akan

tetapi pada kenyataannya, pemprov tetap menolak dan akan merevitalisasi dengan mencari investor sebagai pemegang hak baru dengan lelang.

Selain itu, berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh pemprov tentang penolakan perpanjangan tersebut, terdapat poin yang menyatakan toleransi pengosongan selama 8 bulan dan untuk para penghuni atau warga yang melanjutkan dengan status perpanjangan sementara akan dikenakan tarif sewa sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada poin ini, pemegang HPL telah melanggar ketentuan berdasarkan Pasal 37 PP No 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa jika HGB hapus atau tidak diperpanjang, maka pemegang HGB diberi jangka waktu selama 1 tahun untuk menyerahkan tanahnya kepada pemegang HPL.

Adapun jika perpanjangan diberikan kepada pemegang hak saat ini, maka pemegang hak dapat memberikan klausul yang mensyaratkan penerima hak/pihak ketiga/investor merevitalisasi bangunan tersebut dan tetap memenuhi <sup>21</sup> hak dan kewajiban HGB diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Kewajiban Pemegang HGB (Pasal 30 dan 31) :
  - a. Membayar uang pemasukan dengan jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya,
  - b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukan dan persyaratan sebagaimana dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya,
  - c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan dan menjaga kelestarian lingkungan hidup,

- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik apabila HGB telah berakhir/hapus,
  - e. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan,
  - f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah HGB.
2. Hak Pemegang HGB (Pasal 32)
- a. Menguasai dan menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu,
  - b. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya,
  - c. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain,
  - d. Membebani dengan Hak Tanggungan. (pembebanan hak tanggungan atas HGB diatur dalam Pasal 39 UUPA Jo. Pasal 33 PP Nomor 40 Tahun 1996.

Sehingga fungsi-fungsi hak yang terkandung dalam Pasal 16 UUPA dan PP 40 Tahun 1996 dapat terlaksana sesuai dengan kepentingan, pemanfaatan, dan peruntukannya dengan baik serta mencapai tujuan komersial-ekonomis dan kepentingan hak atas tanah bagi masyarakat.

Hapusnya HGB diatas HPL karena masa waktu telah melebihi perjanjian dan penolakan perpanjangan oleh pemegang hak, maka penguasaan hak pengelolaan harus menyerahkan kembali tanah hak pengelolaan tersebut kepada pemegang hak/pemprov sesuai dengan ketentuan Pasal 36 dan 38 PP

Nomor 40/1995 dan memenuhi kewajiban-kewajiban penyerahan berdasarkan perjanjian PPT yang telah disepakati. Dengan berakhirnya HGB tersebut maka suatu perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah tersebut termasuk perikatan yang timbul di atasnya menjadi batal demi hukum (*null and void*). Hal itu merupakan konsekuensi yuridis atas hapusnya HGB di atas HPL dan perjanjian atau perikatan yang melekat atas hak tersebut dianggap tidak pernah ada.

Terhadap hapusnya HGB di atas HPL maka menyebabkan hapus juga hak tanggungan yang melekat atas hak tersebut sebagaimana <sup>10</sup> disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT :

1. Hapusnya utang yang dijamin hak tanggungan,
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditur
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan atas HGB di atas HPL mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan kreditur, yaitu pemegang hak tanggungan berubah posisinya dari kreditur preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan yang diutamakan menjadi kreditur konkuren yang hanya memiliki hak perseorangan (hak yang hanya timbul dari jaminan umum) berdasarkan <sup>90</sup> Pasal 1131 jo Pasal 1132 BW. Dengan demikian hubungan perjanjian kredit hanya tinggal itikad baik saja yang dimiliki oleh debitur atau dengan cara menggugat perjanjian kredit apabila terjadi wanprestasi.

Kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferen menyebabkan juga klausul janji-janji yang dituangkan dalam APHT juga menjadi hilang kekuatan hukumnya. Dengan demikian, implikasi yudiris hak tanggungan terhadap HGB diatas HPL yang telah berakhir adalah terhapus hak tanggungannya dan APHT sebagai jaminan kebendaan yang memiliki prinsip <sup>13</sup> *droit de suite, droit de preference, spesialitas dan publisitas*, serta hilang kekuatan dan keistimewaanya. Sehingga tinggal hanya hak-hak yang mengikat berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian pokok saja yang dapat dilaksanakan.

Demi tertibnya administrasi, hapusnya hak tanggungan karena masa HGB diatas HPL telah berakhir, maka harus dilakukan roya atau pencoretan atas hak tanggungan. Pencoretan/roya ini memiliki pengaruh terhadap administrasi dan diatur dalam Pasal 22 UUHT yang kemudian dimohonkan kepada <sup>10</sup> Kantor Pertanahan setempat untuk mencoret catatan hak tanggungan <sup>67</sup> pada buku tanah, mencantumkan catatan di buku tanah bahwa hak tanggungan itu telah hapus, dan menarik sertifikat hak tanggungan untuk dicatitkan bawah sertifikat tersebut sudah tidak berlaku lagi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, pemegang HPL telah melanggar beberapa klausul pelaksanaan perjanjian dalam PPT dan ketentuan perundang-undangan yang menyebabkan beberapa pihak termasuk kreditur pemegang hak tanggungan atas objek tersebut dirugikan atas yang telah ditetapkan oleh pemegang HPL. Dengan demikian, pemegang hak dapat dianggap telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu dengan mengingkari janji untuk

memperpanjang masa hak, tata cara pengosongan dan tarif sewa sehingga atas apa yang telah dilakukannya pemegang hak harus bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh para pemegang HGB.

**D. Penyelesaian Objek Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Yang Telah Berakhir Masa Perjanjian Sebagai Pelaksana Parate Eksekusi**

Sehubungan berubahnya kedudukan dari kreditur preferen menjadi konkuren karena berakhirnya masa berlaku sertifikat HGB diatas HPL menjadi suatu kerugian bagi kreditur karena tidak memiliki hak istimewa. Untuk mengantisipasi hal tersebut, kreditur dapat melakukan penyelesaian dan penyelamatan atas objek jaminan berupa upaya perpanjangan terhadap HGB diatas HPL. Karena pada prinsipnya, HGB diatas HPL sebelum masa waktu berakhir dapat dimohonkan kembali untuk diperpanjang berdasarkan perjanjian. Sebelum terjadi berakhirnya masa berlaku SHGB diatas HPL, kreditur memiliki toleransi waktu selama 2 (dua) tahun untuk mengevaluasi :

1. Penggunaan atas hak berdasarkan kesesuaian dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak,
2. Pemenuhan persyaratan yang ditentukan,
3. Pemenuhan syarat sebagai subjek pemegang HGB diatas HPL,
4. Kesesuaian dengan master plan (rencana tata ruang wilayah),
5. Politik hukum atau kepentingan pemerintah atas hak tersebut.



Jika hasil evaluasi tersebut masih relevan dan sesuai dengan kondisi lapangan atau fisik, maka kreditur selaku kuasa dari pemegang HGB di atas HPL segera mengajukan permohonan perpanjangan kepada pemilik hak pengelolaan kepada pemegang hak pengelolaan. Disamping untuk menyelamatkan objek jaminan, tujuan perpanjangan juga bertujuan untuk terus mencapai pelaksanaan kepentingan sebagai bagian dari fungsi-fungsi hak, tata ruang (RTRW), dan fungsi pemanfaat yang bersifat komersial-ekonomis.

Pada saat evaluasi juga, kreditur selaku pemegang hak atas jaminan harus mengantisipasi permasalahan-permasalahan, kendala maupun hambatan dalamantisipasi resiko. Beberapa kendala dan hambatan yang akan kemungkinan terjadi menurut keterangan pihak bank/kreditur :

1. Kesulitan dalam penandatangan SKMHT dengan pemegang HGB di atas HPL (dibitur) dengan maksud agar jaminan tersebut tetap dalam kewenangan kreditur/bank,
2. Birokrasi pengerusan ijin dan perjanjian perpanjangan HGB di atas HPL yang lama dan bertele-tele dan biaya pengajuan serta permohonan yang panjang serta retribusi (uang pemasukan kas negara) yang mahal,
3. Debitur yang awam dan tidak kooperatif tidak mau menanggung biaya-biaya proses perpanjangan hak atas sertifikat yang telah berakhir,
4. Pengurusan perpanjangan SHGB di atas HPL cukup lama yang mengakibatkan SKMHT ditandatangani berulang-ulang.

Selain itu, terjadi juga resiko kemungkinan tidak diperpanjang lagi atas HGB di atas HPL oleh pemilik hak pengelolaan, sehingga mengakibatkan

terhapusnya hak atas tanah diatas HPL yang mengakibatkan hapus juga hak tanggungan yang melekat pada HGB diatas HPL tersebut.

Langkah preventif perpanjangan ini, kreditur harus berupaya tetap berkomunikasi dengan debitur untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Bank/kreditur meminta kuasa dari debitur untuk melakukan perpanjangan HGB tersebut yang akan dilakukan oleh pihak bank,
2. Membuat perjanjian bahwa segala biaya yang timbul dari pengurusan perpanjangan HGB tersebut menjadi tanggung jawab debitur,
3. Membuat perjanjian/kesanggupan dari debitur akan menandatangani akta/dokumen yang diperlukan untuk meletakkan kembali Hak Tanggungan atas bidang tanah yang telah diperpanjang masa HGB-nya tersebut,
4. Meminta jaminan-jaminan pengganti, apabila HGB tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena perpanjangan ditolak.

Khusus point 4 (empat) tersebut diatas dapat dikatakan bagian dari perundang-undangan dalam pemberian pengemanan kepada kreditur, yaitu dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, yaitu bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi

wanprestasi, maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutangnya.

Dikarenakan terdapat resiko hapusnya hak tanggungan, pihak kreditur dapat menempuh beberapa kebijakan alternatif yaitu :

1. Debitur harus memberikan jaminan pengganti yang nilainya seimbang dengan jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak,
2. Rekening debitur sementara diblokir sejumlah nilai jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak dan setelah proses selesai dilakukan pengikatan dan pembebanan hak tanggungan atas jaminan tersebut,
3. Fasilitas kredit dari debitur diturunkan sebesar nilai jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak,
4. Ditandatangani SKMHT pada saat akad kredit dilaksanakan, sehingga ketika proses perpanjangan atau perubahan hak telah selesai dilaksanakan, maka untuk pendaftaran hak tanggungan digunakanlah SKMHT tersebut yang menjadi dasar pembuatan APHT.

Beberapa langkah preventif yang dapat dilakukan oleh kreditur, hal kemungkinan dilakukan oleh pihak kreditur yaitu menerapkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata dengan meminta jaminan pengganti atau tambahan selain hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan tersebut. Penggantian atau tambahan jaminan tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Penggantian atau penambahan juga harus dilakukan sebelum

berakhirnya masa berlaku HGB diatas HPL, yang kemudian jaminan tersebut dapat dipasang dengan lembaga jaminan sesuai dengan bentuk jaminan.

Pengikatan jaminan dapat berupa :

- a. Hak Tanggungan (UUHT),
- b. Gadai (Pasal 1150-1160 KUHPerdata),
- c. Hipotik, (Buku II, Pasal 1162-1170, 1173-1175, 1189-1194, 1198-1232 KUHPerdata),
- d. <sup>43</sup> Fidusia (Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia).

Penggantian atau penambahan jaminan dengan nilai yang <sup>95</sup> sama dengan hak tanggungan yang sama dengan yang telah dilakukan, merupakan salah satu alternatif penyelesaian jaminan jika debitur wanprestasi. Apabila pihak kreditur dalam rangka penyelesaian pelunasan utang harus melaksanakan eksekusi atas jaminannya, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan lembaga jaminan yang terpasang atas jaminan pengganti atau penambahan tersebut.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Simpulan

1. Kekuatan mengikat jaminan berdasarkan perjanjian pokok dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap <sup>24</sup> Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan menjadikan kedudukan kreditur selaku pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen yaitu memiliki <sup>13</sup> prinsip absolut/mutlak *droit de suite, droit de preference, spesialitas dan publisitas*. Dengan berakhirnya masa perjanjian HGB di atas HPL, maka kedudukan tersebut berubah menjadi kreditur konkuren, yaitu sama kedudukannya dengan kreditur-kreditur lain. Maka, dalam rangka penyelamatan objek jaminan, kreditur dapat melaksanakan hak-hak preferennya sebelum masa waktu berakhir dengan melaksanakan hak untuk menyelamatkan objek jaminan sebagaimana dalam akta “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi.”. Penyelamatan dapat berupa permohonan perpanjangan sebelum masa berlaku berakhir, tujuannya adalah agar hak tanggungan tetap melekat pada objek jaminan tersebut.
2. Kewenangan pemberian dan penolakan perpanjangan HGB di atas HPL merupakan salah satu hak dari pemegang hak pengelolaan dalam hal ini adalah Gubernur. Penolakan perpanjangan HGB dengan alasan akan

merevitalisasi objek hak merupakan pelanggaran beberapa klausul perjanjian dalam PPT dan ketentuan perundang-undangan yaitu rencana penyerahan kembali pengelola HGB sebagai prioritas, masa waktu pengosongan lahan, dan kelayakan pemegang hak. Dimana pada saat ini, pemegang HGB harusnya menjadi prioritas pemegang hak dengan memperpanjang hak, waktu pengosongan harusnya selama 1 tahun, dan hingga saat ini, berdasarkan rencana revitalisasi maka, pemanfaatan objek masih sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak, syarat-syarat pemberian hak (kewajiban-kewajiban pemegang HGB termasuk pembayaran) dan <sup>38</sup> sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Atas penolakan <sup>3</sup> tersebut, implikasi yuridisnya adalah hak atas tanah tersebut hapus. Apabila hak atas tanah hapus, maka terhapus juga <sup>39</sup> hak tanggungan yang melekat pada hak tersebut dan segala suatu perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah tersebut termasuk perikatan yang timbul di atasnya menjadi batal demi hukum (*null and void*). Dengan demikian, kedudukan kreditur berubah dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki hak spesialitas dan keistimewaan. Dan pemegang HPL dianggap telah melakukan pelanggaran dalam perbuatan hukum Pasal 1365 KUHPerdara dengan melakukan tindakan yang dapat merugikan orang lain sehingga <sup>77</sup> harus bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi terhadap orang yang telah dirugikan.

3. Konsep HGB diatas HPL yang menjadi jaminan dan terpasangnya hak tanggungan yang melekat padanya sesungguhnya perpaduan kesesuaian antara tata ruang, fungsi hak, dan keperluan kepentingan pemegang hak. Untuk memastikan kesesuaian tersebut tetap terlaksana, maka perpanjangan HGB harus tetap diupayakan demi kepentingan fungsi-fungsi tersebut diatas yang dapat menimbulkan sifat komersial ekonomis. Perpanjangan dilakukan sepanjang objek hak pengelolaan masih sesuai dengan fungsi tata ruang, fungsi hak, dan pemegang HGB masih dianggap layak untuk memanfaatkan objek tersebut. Akan tetapi jika proses perpanjangan tetap ditolak, maka pihak kreditur dapat mengambil langkah permintaan jaminan umum dari debitur sebagaimana Pasal 1131 dan 1132<sup>2</sup> KUHPerdara yaitu semua harta kekayaan (kebendaan)<sup>40</sup> debitur menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Hal tersebut menjadi alternatif dengan melakukan penggantian atau penambahan jaminan dalam pelunasan utangnya. Proses penggantian atau penambahan dapat dilakukan pengikatan jaminan dengan lembaga jaminan sesuai kebendaanya baik hak tanggungan lagi, gadai, hipotik, maupun fidusia.

## B. Saran

1. Pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan dalam pemberian utang/kredit terhadap debitur dengan jaminan HGB diatas HPL harus melakukan penelaahan yang lebih mendasar terhadap jaminan tersebut khususnya memastikan masa berlaku perjanjian dengan pemegang HPL.

Dan apabila pemberian kredit memungkinkan diberikan kepada debitur, maka pihak kreditur harus memastikan terlebih dahulu kepada pemegang HPL dalam perpanjangan atau pembaharuan HGB diatas HPL agar pada waktunya kreditur dapat melakukan perpanjangan atau pembaharuan. Sehingga, hak tanggungan yang melekat pada jaminan tersebut tidak hapus karena hak atas tanah tersebut habis masa berlakunya.

2. Agar kedudukan kreditur tidak berubah menjadi kreditur konkuren, maka kreditur 2 (dua) tahun sebelum masa berlaku habis, sudah dapat mengurus perpanjangan atau pembaharuan atas HGB diatas HPL. Serta pada saat itu juga, kreditur segera meminta persyaratan-persyaratan pengurusan perpanjangan tersebut. Selain usaha perpanjang, PPAT dan Notaris selaku pembuat akta-akta yang berhubungan dengan penjaminan wajib mengikuti prosedur yang benar dalam pembebanan tanggungan, pembuatan akta hingga pendaftarannya sehingga pembebanan hak tanggungan dikatakan sempurna dan memiliki kekuatan hukum eksekutorial. Serta PPAT/Notaris juga memberitahukan terlebih dahulu perihal berakhirnya masa perjanjian atas HGB diatas HPL sebelum pembebanan hak tanggungan. Tujuannya adalah agar para pihak dapat mempersiapkan persyaratan tambahan mengenai perpanjangan HGB. Dengan demikian, hingga waktunya tiba perpanjangan, para pihak dapat langsung melakukan permohonan hak kepada pemegang hak pengelolaan.
3. Dalam upaya mengantisipasi kerugian, pihak kreditur dapat meminta penggantian atau penambahan jaminan pada saat memulai mengurus



perpanjangan HGB diatas HPL. Atas penggantian atau penambahan jaminan tersebut, kreditur diharuskan memasang lembaga jaminan berdasarkan benda yang dijamin. Hal itu, untuk menghindari apabila perpanjangan atau pembaharuan ditolak oleh pemegang hak dan menghindari terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

# Tesis Revisi Irfan Kushendar Girsang MKn

## ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

18%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

9%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="https://repository.unhas.ac.id">repository.unhas.ac.id</a> Internet Source	2%
2	<a href="https://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	1%
3	<a href="https://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet Source	1%
4	<a href="https://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="https://repo.jayabaya.ac.id">repo.jayabaya.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="https://ejournal.unesa.ac.id">ejournal.unesa.ac.id</a> Internet Source	<1%
7	<a href="https://repository.uin-suska.ac.id">repository.uin-suska.ac.id</a> Internet Source	<1%
8	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	<1%
9	<a href="https://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	<1%

10	<a href="http://adoc.pub">adoc.pub</a> Internet Source	<1 %
11	<a href="http://www.pa-selatpanjang.go.id">www.pa-selatpanjang.go.id</a> Internet Source	<1 %
12	<a href="http://bukanktpjakarta.wordpress.com">bukanktpjakarta.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
13	<a href="http://text-id.123dok.com">text-id.123dok.com</a> Internet Source	<1 %
14	<a href="http://www.hukum96.com">www.hukum96.com</a> Internet Source	<1 %
15	<a href="http://lontar.ui.ac.id">lontar.ui.ac.id</a> Internet Source	<1 %
16	<a href="http://repository.unibos.ac.id">repository.unibos.ac.id</a> Internet Source	<1 %
17	<a href="http://lawismyway.blogspot.com">lawismyway.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
18	Submitted to iGroup Student Paper	<1 %
19	<a href="http://materihukumlbhtrisaktiforjustice.blogspot.com">materihukumlbhtrisaktiforjustice.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
20	<a href="http://digilib.unila.ac.id">digilib.unila.ac.id</a> Internet Source	<1 %
21	<a href="http://file.umj.ac.id">file.umj.ac.id</a> Internet Source	<1 %

22	<a href="http://www.appehutaauruk.com">www.appehutaauruk.com</a> Internet Source	<1 %
23	<a href="http://fr.scribd.com">fr.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
24	<a href="http://id.123dok.com">id.123dok.com</a> Internet Source	<1 %
25	<a href="http://repository.uki.ac.id">repository.uki.ac.id</a> Internet Source	<1 %
26	<a href="http://es.scribd.com">es.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
27	<a href="http://www.scribd.com">www.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
28	Submitted to Universitas Putera Batam Student Paper	<1 %
29	Submitted to Universitas Warmadewa Student Paper	<1 %
30	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	<1 %
31	Rooseno Rooseno. "EKSISTENSI UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2001 TENTANG OTONOMI KHUSUS BAGI PROVINSI PAPUA (Existence of The Act Number 21/2001 On Special Authonomy of Papua Province)", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2016 Publication	<1 %

32	<a href="http://anzdoc.com">anzdoc.com</a> Internet Source	<1 %
33	<a href="http://gumilar69.blogspot.com">gumilar69.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
34	<a href="http://lib.ui.ac.id">lib.ui.ac.id</a> Internet Source	<1 %
35	<a href="http://docplayer.info">docplayer.info</a> Internet Source	<1 %
36	<a href="http://www.kam.sk">www.kam.sk</a> Internet Source	<1 %
37	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1 %
38	<a href="http://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Internet Source	<1 %
39	<a href="http://repository.upstegal.ac.id">repository.upstegal.ac.id</a> Internet Source	<1 %
40	<a href="http://hukum.studentjournal.ub.ac.id">hukum.studentjournal.ub.ac.id</a> Internet Source	<1 %
41	<a href="http://admin.pt-bandung.go.id">admin.pt-bandung.go.id</a> Internet Source	<1 %
42	<a href="http://media.neliti.com">media.neliti.com</a> Internet Source	<1 %
43	<a href="http://sinta.unud.ac.id">sinta.unud.ac.id</a>	

Internet Source

<1 %

44

Submitted to Universitas Pancasila

Student Paper

<1 %

45

[jurnal.unprimdn.ac.id](http://jurnal.unprimdn.ac.id)

Internet Source

<1 %

46

[repository.usu.ac.id](http://repository.usu.ac.id)

Internet Source

<1 %

47

Submitted to Universitas Jember

Student Paper

<1 %

48

Submitted to Universitas Muhammadiyah  
Surakarta

Student Paper

<1 %

49

[digilib.unhas.ac.id](http://digilib.unhas.ac.id)

Internet Source

<1 %

50

[dspace.uii.ac.id](http://dspace.uii.ac.id)

Internet Source

<1 %

51

Submitted to State Islamic University of  
Alauddin Makassar

Student Paper

<1 %

52

Submitted to Universitas Airlangga

Student Paper

<1 %

53

Submitted to Universitas International Batam

Student Paper

<1 %

54	<a href="http://ojs.uninus.ac.id">ojs.uninus.ac.id</a> Internet Source	<1 %
55	<a href="http://jurnal.umsu.ac.id">jurnal.umsu.ac.id</a> Internet Source	<1 %
56	<a href="http://www.jogloabang.com">www.jogloabang.com</a> Internet Source	<1 %
57	<a href="http://repository.unair.ac.id">repository.unair.ac.id</a> Internet Source	<1 %
58	Submitted to Atma Jaya Catholic University of Indonesia Student Paper	<1 %
59	<a href="http://jurnal.uisu.ac.id">jurnal.uisu.ac.id</a> Internet Source	<1 %
60	<a href="http://mahyunish.blogspot.com">mahyunish.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
61	<a href="http://ojs.unud.ac.id">ojs.unud.ac.id</a> Internet Source	<1 %
62	<a href="http://semestahukum.blogspot.com">semestahukum.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
63	<a href="http://zh.scribd.com">zh.scribd.com</a> Internet Source	<1 %
64	<a href="http://e-journal.uajy.ac.id">e-journal.uajy.ac.id</a> Internet Source	<1 %
65	<a href="http://hasyimsoska.blogspot.com">hasyimsoska.blogspot.com</a>	

<1 %

66

Suharyono Suharyono, Khalisah Hayatuddin, Muhamad Sadi Is. "Perlindungan Hukum Hak Asasi Manusia dalam Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia", Jurnal HAM, 2022

Publication

<1 %

67

core.ac.uk

Internet Source

<1 %

68

ejournal2.undip.ac.id

Internet Source

<1 %

69

repository.uma.ac.id

Internet Source

<1 %

70

repository.umsu.ac.id

Internet Source

<1 %

71

anditarigannotariat.blogspot.com

Internet Source

<1 %

72

journal.stiemb.ac.id

Internet Source

<1 %

73

hukum.uns.ac.id

Internet Source

<1 %

74

123dok.com

Internet Source

<1 %

75

Submitted to Universitas Pamulang

Student Paper

<1 %



76	<a href="http://cahyomilner.blogspot.com">cahyomilner.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
77	<a href="http://library.unmer.ac.id">library.unmer.ac.id</a> Internet Source	<1 %
78	<a href="http://repository.ar-raniry.ac.id">repository.ar-raniry.ac.id</a> Internet Source	<1 %
79	<a href="http://repository.trisakti.ac.id">repository.trisakti.ac.id</a> Internet Source	<1 %
80	<a href="http://www.readbag.com">www.readbag.com</a> Internet Source	<1 %
81	Submitted to Udayana University Student Paper	<1 %
82	<a href="http://arcom.co.id">arcom.co.id</a> Internet Source	<1 %
83	<a href="http://asepsulaemantea.wordpress.com">asepsulaemantea.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
84	<a href="http://balitbang.pemkomedan.go.id">balitbang.pemkomedan.go.id</a> Internet Source	<1 %
85	<a href="http://klikdiklat.com">klikdiklat.com</a> Internet Source	<1 %
86	<a href="http://konsultanhukumproperti.com">konsultanhukumproperti.com</a> Internet Source	<1 %
87	<a href="http://mandiriku-hukum.blogspot.com">mandiriku-hukum.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %

88	<a href="http://repository.dharmawangsa.ac.id">repository.dharmawangsa.ac.id</a> Internet Source	<1 %
89	<a href="http://repository.lppm.unila.ac.id">repository.lppm.unila.ac.id</a> Internet Source	<1 %
90	<a href="http://www.researchgate.net">www.researchgate.net</a> Internet Source	<1 %
91	<a href="http://jurnalfsh.uinsby.ac.id">jurnalfsh.uinsby.ac.id</a> Internet Source	<1 %
92	<a href="http://jurnaltoddoppuli.wordpress.com">jurnaltoddoppuli.wordpress.com</a> Internet Source	<1 %
93	Lewis Irfan. "KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM MENJALANKAN JABATANNYA TERKAIT PEMBERIAN SALINAN/GROSSE/KUTIPAN AKTA", JOURNAL EQUITABLE, 2021 Publication	<1 %
94	<a href="http://fajrin-hukumagraria.blogspot.com">fajrin-hukumagraria.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
95	<a href="http://gudangbelajar123.blogspot.com">gudangbelajar123.blogspot.com</a> Internet Source	<1 %
96	<a href="http://id.wikipedia.org">id.wikipedia.org</a> Internet Source	<1 %

Exclude quotes Off  
Exclude bibliography Off

Exclude matches Off

