

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan antara manusia dan tanah tidak terlepas sebagai salah satu sumber keberlangsungan hidup dan berkembang bagi manusia. Sejak dulu, tanah merupakan objek yang menarik untuk dikaji dari waktu ke waktu, hal ini tidak terlepas dari peranan tanah yang memiliki posisi strategis, baik bagi perorangan (individu), badan, maupun negara, sehingga pada saat tertentu, terkadang memunculkan konflik kepentingan antara satu individu, dengan individu lainnya. Untuk itu maka perlu untuk ditetapkan aturan yang jelas mengenai status penguasaan dan pemanfaatannya.

Seiring ilmu pengetahuan dan teknologi yang kian berkembang, begitu pula dengan ilmu hukum yang tumbuh dan berkembang disebabkan keinginan untuk mewujudkan keadilan dan hukum yang baik. Kajian disiplin hukum bukan hanya mengikuti perkembangan pemikiran-pemikiran hukum namun pada dasarnya jauh lebih penting untuk memahami dan mengapresiasi semua kekayaan interpretasi pemikiran dan berbagai variasi yang telah diberikan kepada hukum itu.¹

Ilmu hukum dengan ini bertujuan untuk memastikan kekuasaan pemerintah tidak digunakan semena-mena, serta memiliki batasan dari ruang lingkup ketentuan hukum, yang terpenting dapat memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-hak dasar masyarakat baik secara individual maupun

¹Pandastaren Tarigan, *Arah Negara Hukum Demokratis Memperkuat Posisi Pemerintah Dengan Delegasi Legislati Namun Terkendali*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2008, hal. 81

kolektif. Hukum harus memelihara kepentingan-kepentingan bersama dan paling utama melindungi keseimbangan hubungan-hubungan yang harmonis, sebab manusia dipandang sebagai Makhluk Tuhan Yang Maha Esa, makhluk individu dan makhluk bermasyarakat, untuk itu manusia selaku makhluk bermasyarakat dalam hal ini membutuhkan tanah untuk melanjutkan kehidupannya.²

Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk itu perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian, maka harus ada aturan tentang tanah atau hukum tanah.³

Hukum tanah bertujuan untuk mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah, dengan demikian hukum tanah bukan bertujuan untuk mengatur tanah dalam segala aspeknya.⁴ Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah tersebut kemudian dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem, yang disebut hukum tanah, yang mudah untuk dimengerti dan selaras dengan kaidah yang ada di masyarakat.

Sebagai dasar sebagaimana yang disebutkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa :

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat .

²*Ibid.* Hlm 82

³Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001, Hlm. 237.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan , Jakarta, 2008, hlm. 17

Pasal tersebut di atas mengandung maksud, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, olehsebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Untuk mewujudkan amanah dari Undang-Undang Dasar 1945 tersebut kemudian dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA) demi memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang mana dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam hukum tanah nasional yakni Undang-Undang Pokok Agraria, terdapat hierarki hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu :

- a. Hak Bangsa Indonesia yakni sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik ;
- b. Hak Menguasai dari Negara, semata-mata beraspek publik
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, beraspek perdata dan publik;
- d. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata terdiri atas :
 - 1) Hak-hak atas Tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa;
 - 2) Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan.
 - 3) Hak Jaminan atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan.⁵

Terkait hak-hak tersebut, Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, dengan ini ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁶ Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan, bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yakni:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah

⁵ Pasal 1-53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁶A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 5

- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53(Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Salah satu hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA yakni ialah Hak Guna Bangunan (yang selanjutnya disingkat HGB), yang diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Dalam Pasal 35 hingga 40 UUPA tersebut menyebutkan bahwa HGB ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut, dengan permintaan pemegang haknya, dengan mempertimbangkan keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut bisa diperpanjang paling lama 20 tahun. HGB adalah hak yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan atasnya.

Mengenai perpanjangan jangka waktu untuk HGB, lebih lanjut diatur dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut. Sedangkan menurut Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun, sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Dari uraian di atas dapat dilihat dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menggunakan kalimat lugas “selambat-lambatnya, sedangkan PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menggunakan istilah “tenggang waktu”, yang menyiratkan makna lebih longgar. Terdapat 2 (dua) istilah berbeda yang digunakan terkait jangka waktu pengajuan permohonan perpanjangan HGB, maka hal ini dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi yang berbeda pula dalam prakteknya, tentu saja hal ini kemudian akan sedikit banyak berpengaruh terhadap terselenggaranya kepastian hukum.

Sebagaimana yang disebutkan sebelumnya bahwa HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, demikian dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 tahun 1996, hal ini selanjutnya dipertegas dengan apa yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan ialah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.. Kemudian pada Pasal 33 ayat (2) PP No. 40 tahun 1996 disebutkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) akan hapus bersamaan dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat HT), yang menjadi subjek hukum ialah pemberi HT dan pemegang HT. Dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT) menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT yang

bersangkutan. Kemudian pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa pemegang HT adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Terkait dengan pemasangan HT tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan HT kepada Kreditor SKMHT. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan HT Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SKMHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani HT, dalam prakteknya debitur harus membuat SKMHT kepada kreditor.

HGB yang dijadikan obyek jaminan HT memiliki jangka waktu, jika tidak diperhatikan maka akan menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, hal ini karena dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan HT, maka secara otomatis hapus pula HT nya dan obyek HT tersebut kembali menjadi tanah Negara. Konsekuensinya dengan hapusnya HT maka Kreditor hanya sebagai Kreditor yang konkuren tidak lagi Kreditor sebagai Preferen sehingga piutangnya tidak lagi sebagai perlindungan hukum dari HT. Maka dari itu sangat penting untuk memerhatikan tentang jangka waktu HGB serta ketentuan mengenai perpanjangan jangka waktunya.

Adanya HT atas HGB pada prakteknya, umumnya dilakukan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk orang perorangan yang ingin memiliki

rumah dengan sistem kredit, atau Kredit Yasa Griya (KYG) bagi pihak developer yang ingin mendapatkan modal tambahan untuk pembangunan perumahan. KYG sebagai salah satu layanan yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (Bank BTN) diberikan agar developer dapat membangun perumahan dan perumahan tersebut yang dijadikan jaminan oleh Bank.

Selanjutnya sebagai permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini ialah Perjanjian Kredit antara PT. Padang Raya Real Estate dan Bank BTN Padang, yakni dimana PT. Padang Raya Real Estate telah mendapatkan fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) dari Bank BTN Cabang Padang berdasarkan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Nomor : 112 tanggal 19 April 2013 dengan Plafond kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan agunan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01 Desa Kolok Mudik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02 Desa Kolok Mudik yang terdaftar atas nama PT. Padang Raya Real Estate yang telah diikat dengan Hak Tanggungan. Untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01 Desa Kolok Mudik telah dilakukannya pemisahan terhadap sebagian tanah tersebut sebanyak 30 (tiga puluh) bidang tanah yang juga telah bersertipikat HGB.

HGB untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01 Desa Kolok Mudik tersebut diatas beserta hasil pemisahannya sebanyak 30 (tiga) bidang tanah HGB yang telah bersertipikat diberikan oleh Kakan Pertanahan Kotamadya Sawahlunto pada tahun 1997 dengan jangka waktu 20 tahun, yang berarti hak tersebut berakhir pada tahun 2017. Pada hal ini pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit oleh kedua belah Pihak jangka waktu HGB tersebut belum berakhir. Setelah

Perjanjian Kredit Dengan Jaminan ini berjalan dan SHGB telah diikat dengan Hak Tanggungan, Pihak PT. Padang Raya Real Estate tidak lagi memenuhi seluruh kewajibannya seperti apa yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan. Hal ini dikarenakan Pihak PT. Padang Real Estate mengalami beberapa masalah-masalah internal didalam perusahaannya beberapa masalahnya diantara adanya surat gugatan yang telah dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kota Sawahlunto dari pihak pemilik lahan lokasi perumahan yang dikelola oleh PT. Padang Raya Real Estate dikarenakan belum adanya pelunasan pembayaran pembelian sebidang tanah tersebut dan ditambah lagi Direktur perusahaan ini menghilang dan tidak diketahui keberadaannya oleh Pihak Bank BTN Cabang Padang.

Terhadap masalah-masalah internal inilah mengakibatkan terjadinya kesulitan dari Pihak Bank BTN Cabang Padang untuk melakukan perpanjangan HGB sebelum jangka waktu HGB berakhir, sampai surat gugatan tersebut dicabut dan diketahuinya keberadaan Direktur PT. Padang Raya Real Estate. Hal ini mengakibatkan Hak Tanggungan atas SHGB yang telah berakhir menjadi terhapus. Dimana Dengan berakhirnya HGB tersebut maka berakhir pula HTnya, padahal Perjanjian Kredit antara pihak Bank BTN Padang dan PT. Padang Raya Real Estate tersebut belum terselesaikan dengan baik, hal ini tentu saja menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan dapat merugikan pihak kreditur .

Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai hal tersebut dan menuangkannya dalam tulisan ilmiah dengan judul “**Kepastian Hukum Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Yang Masa Berlaku Objeknya Telah**

Berakhir (Studi Kasus KYG PT. Padang Raya Real Estate Dengan Bank BTN Cabang Padang)

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian dimaksudkan untuk memudahkan penulis dalam membatasi masalah yang diteliti sehingga sasaran yang hendak dicapai menjadi jelas, searah dan sesuai yang diharapkan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana status hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir ?
2. Bagaimana proses perpanjangan hak tanggungan terkait telah berakhirnya masa berlaku objek jaminan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui status hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir
2. Untuk mengetahui proses perpanjangan hak tanggungan terkait telah berakhirnya masa berlaku objek jaminan

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya serta memiliki kegunaan praktis pada khususnya sehingga penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis

- 1) Manfaat Teoritis.

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, yang berkaitan dengan masalah Hak guna bangunan yang memiliki jangka waktu serta hak tanggungan atasnya. Selain dari pada itu hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi peneliti lain, serta menambah wawasan pengetahuan dibidang hukum jaminan fidusia.

- 2) Manfaat Praktis. Secara praktis penelitian ini diharapkan memperoleh hasil:
- a. Dapat memberikan pengetahuan secara umum mengenai hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir Dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur perjanjian kredit yasa griya (KYG). dalam hal memperhatikan mengenai perpanjangan hak guna bangunan yang masa berlakunya akan segera berakhir, karena hal ini berkaitan dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit tersebut.
 - b. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat dalam menjamin kepastian hukum terkait status hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir serta proses perpanjangan hak tanggungan terkait telah berakhirnya masa berlaku objek jaminan

E. Keaslian Penelitian

Setelah ditelusuri melalui judul-judul tesis yang ada, baik yang didapat melalui penelusuran di media internet, maupun perpustakaan, ditemukan beberapa tesis yang berkaitan dengan judul:

1. “Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibeberi Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal” Tesis oleh Suwito,

Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, tahun 2007. Adapun pokok permasalahan dalam tesis tersebut yakni :

- a) Bagaimanakah kekuatan Hukum Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir Haknya dan masih di bebani Hak Tanggungan ?
- b) Siapakah yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan?

Dalam penelitian tersebut atas yang menjadi fokus kajian mengarah pada kekuatan hukum SKMHT untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir Haknya dan masih di bebani Hak Tanggungan, serta tentang subjek yang memiliki kewajiban untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Untuk itu berbeda dengan kajian ini, penulis yang lebih mengarah kepada status Hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir dan proses perpanjangan hak tanggungan nya.

2. “Analisis Yuridis Pembebanan HakTanggungan Pada Hak Guna BangunanDi Atas Hak Pengelolaan” Tesis oleh Rahmad Fahriansyah, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, tahun 2018.

Adapun yang menjadi pokok pembahasan dalam tesis ini ialah :

- a) Bagaimana legalitas pembebanan hak tanggungan pada hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan ?
- b) Bagaimana pembebanan hak tanggungan atas jaminan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ?

c) Bagaimana penyelesaian hambatan terhadap pembebanan hak tanggungan pada hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ?

Dalam penelitian tersebut pembahasan bertujuan untuk mencari tahu dan menganalisa legalitas pembebanan hak tanggungan pada hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan serta apa hambatannya, sedangkan dalam penelitian ini lebih fokus pada status hak tanggungan atas hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan model konseptual yang berkaitan dengan bagaimana seseorang menyusun teori atau menghubungkan secara logis beberapa faktor yang dianggap penting untuk masalah. Membahas saling ketergantungan antarvariabel yang dianggap perlu untuk melengkapi situasi yang akan diteliti.

Adapun teori-teori yang digunakan dalam mempermudah pemahaman dalam penelitian ini adalah :

a) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu bentuk perlindungan hukum terhadap tindakan semena-mena dari perbuatan manusia yang lain yang kemudian nantinya akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Setiap orang mengharapkan adanya suatu kepastian hukum, karena dengan adanya hal tersebut maka manusia akan lebih teratur. Hal ini karena hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁷ Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah Undang-Undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan Undang-Undang pada peristiwa yang konkrit.⁸

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diberikan oleh M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa kepastian hukum dibutuhkan di dalam masyarakat demi terciptanya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan setiap anggota masyarakat akan bertindak main hakim sendiri.⁹

Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁰ Kepastian hukum yang dimaksud di

⁷ Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

⁸ Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hlm. 42-43.

⁹ M. Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.76

¹⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 85

sini adalah kepastian akan berbagai aturan hukum yang di dalamnya tidak terkandung kekaburan norma, kekosongan norma, maupun konflik norma, guna memberikan kepastian bagi masyarakat dalam melaksanakan aturan yang berlaku tersebut.¹¹

Adanya Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) hingga Akta Pembebasan Hak Tanggungan (APHT) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, namun jika objek Hak Tanggungan telah berakhir jangka waktunya demikian menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum bagi para pihak, karena dengan berakhirnya jangka waktu objek Hak Tanggungan yakni Hak Guna Bangunan maka berakhir pula Hak Tanggungan nya, sedangkan Perjanjian Kredit belum selesai.

b) Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soetjipto Rahardjo perlindungan hukum merupakan adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dan hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.¹²

¹¹ Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis: Paradigma Ketidak berdayaan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 56

¹² Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alunmi, 1983, Bandung, hlm. 121

Hal ini senada dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Disisi lain, pakar perlindungan hukum lainnya yakni Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹³

Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴ Perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. hal itu harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.¹⁵

Lebih lanjut menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Jika berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak pelanggan tersebut. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu sebagai berikut:

¹³Philipus. M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Jakarta, 1987, hlm.38

¹⁴Satjipto Raharjo, B, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Adytia Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

¹⁵*ibid*

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perUndang-Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan-batasan tertentu dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi suatu sengketa atau telah dilakukannya suatu pelanggaran.¹⁶

Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini bertujuan menganalisa tentang bagaimana perlindungan terhadap kreditur, yang mana berhak memiliki hak tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh debitur sehingga menjadi kreditu preferen ata objek jaminan tersebut, yakni berupa hak guna bangunan, namun jika masa berlakunya telah berakhir sedangkan perjanjian kredit belum selesai, hal ini dapat merugikan pihak kreditur.

2. Kerangka Konseptual

Di dalam penelitian hukum normatif maupun empiris dimungkinkan untuk menyusun kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang dapat dijadikan pedoman operasional di dalam pengumpulan, analisis dan konstruksi data¹⁷

¹⁶Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm.14

¹⁷*Ibid*, hlm. 137.

Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.¹⁸

Untuk mempermudah pemahaman akan kerangka konseptual, berikut adalah beberapa penjelasan mengenai istilah-istilah yang dipakai dalam penulisan tesis ini yaitu;

- a) Kepastian Hukum yang dimaksud ialah kepastian akan berbagai aturan hukum yang di dalamnya tidak terkandung keaburan norma, kekosongan norma, maupun konflik norma, guna memberikan kepastian bagi masyarakat dalam melaksanakan aturan yang berlaku tersebut.¹⁹

Dalam penelitian ini kepastian hukum yang dituju ialah kepastian bagi para pihak, yakni PT. Padang Raya Real Estate dan Bank BTN Padang untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai KYG yang telah disepakati dan tidak ada pihak yang dirugikan.

- b) Pengikatan Hak Tanggungan ialah pemberian jaminan atas pelunasan hutang tertentu oleh debitur kepada kreditur, dengan tujuan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu²⁰

Yang dimaksud pengikatan hak tanggungan dalam penelitian ini ialah perjanjian untuk menjadikan HGB milik PT. Padang Raya Real Estate sebagai jaminan dalam KYG dengan Bank BTN Padang.

¹⁸ Lihat Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 132

¹⁹ Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis: Paradigma Ketidak berdayaan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 56

²⁰<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/> Diakses pada tanggal 6 November 2019, pukul 13.15

- c) Hak Guna Bangunan ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.²¹

HGB yang dimaksud dalam penelitian ini ialah milik PT. Padang Raya Real Estate yakni perumahan yang dibangun dengan modal dari KYG oleh Bank BTN Padang

- d) KYG atau Kredit Yasa Griya adalah kredit modal kerja yang diberikan oleh Bank BTN kepada Developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari biaya pembangunan konstruksi rumah sampai finishing, hingga biaya sarana dan prasarana.²²

Adapun KYG antara PT. Padang Raya Real Estate dan Bank BTN Padang untuk membangun perumahan di Desa Kolok Mudik, Sawahlunto, yang mana HGB atas perumahan tersebut yang dijadikan HT dan dipegang oleh Bank BTN Padang.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan hal yang paling penting dalam kegiatan penelitian, untuk mendapatkan data kemudian menyusun, mengolah dan menganalisisnya. Dalam penelitian ini metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

²¹ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²² <https://www.scribd.com/document/113041295/Kredit-Yasa-Griya> Diakses pada tanggal 6 November 2019, pukul 13.15

Berdasarkan pada masalah yang diajukan, maka penulis di dalam penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu mendekati masalah dari peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan penerapannya dalam kenyataan di tengah masyarakat.²³

2. Sifat penelitian

Penelitian Untuk tesis ini bersifat *deskriptif*, karena ingin menggambarkan kenyataan yang terjadi.

Penelitian *deskriptif* merupakan penelitian yang bertujuan melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu pada saat tertentu dan untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.²⁴

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai status hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir serta proses perpanjangan hak tanggungan terkait telah berakhirnya masa berlaku objek jaminan

2) Penelitian Kepustakaan

Buku-buku mengenai hukum tanah, Hak Guna Bangunan dan Hak Tanggungan, serta buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus

²³ Ronny Hanitiyo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm 11.

²⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.8.

Besar Bahasa Indonesia; Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai hak tanggungan pada hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari penelitian lapangan, melalui wawancara dengan beberapa orang Notaris serta petugas Badan Pertanahan Nasional di Kota Sawahlunto mengenai hak tanggungan pada hak guna bangunan yang masa berlakunya telah berakhir.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari peraturan perUndang-Undangan, dokumen-dokumen resmi, referensi berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian dan data sekunder juga terdiri dari buku, teks yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang ada, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur yang terdiri dari:

Bahan Hukum Primer

Yakni bahan hukum berupa peraturan perUndang-Undangan baik peraturan dari tingkat atas maupun peraturan terkait yang sesuai dengan hirarkis peraturan yang berlaku.

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah dan peraturan perUndang-Undangan lain yang terkait

Bahan Hukum Sekunder

“..yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.²⁵

Bahan hukum Sekunder meliputi buku-buku yang terkait dengan hukum perbankan, hukum jaminan , metode penelitian hukum, makalah, hasil penelitian, artikel dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya yaitu kamus hukum.

c. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara terstruktur, langsung, bebas, terpimpin, yang disesuaikan dengan

²⁵Peter Mahmud Marzuki, *op. cit*, hlm. 141.

situasi pada saat wawancara dilakukan yaitu terhadap beberapa Notaris/PPAT serta petugas Badan Pertanahan Nasional di Kota Sawahlunto

2) Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau biasa disebut kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian.²⁶

Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauh mana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik. Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

d. Pengolahan dan Analisis data

1) Pengolahan Data

Pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data. Cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan

²⁶Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan ke-24, Remaja Rosda Karya, 2007, hlm. 10.

pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan tahapan dalam pengolahan data yaitu ;

Editing/Edit

Editing merupakan proses meneliti kembali data yang diperoleh dari berbagai sumber yang ada. Hal tersebut sangat perlu untuk mengetahui apakah data yang telah di miliki sudah cukup dan dapat dilakukan untuk proses selanjutnya. Dari data yang yang diperoleh kemudian disesuaikan dengan permasalahan yang ada dalam penulisan ini, editing dilakukan pada data yang sudah terkumpul serta diseleksi terlebih dahulu dan diambil data yang diperlukan.

Coding

Setelah data-data yang tersedia telah lengkap dan sesuai dengan yang dibutuhkan dan dapat dipercaya kebenarannya, kemudian dilakukan pengklasifikasian, yaitu mengelompokkan data-data yang ada ke dalam bagian masing-masing.²⁷

2). Analisis data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dimaksud adalah suatu Analisa berdasarkan uraian-uraian kalimat yang logis.²⁸ Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

²⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin."Pengantar Metode Penelitian Hukum".Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2003 .hlm.106

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan Ke 3, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 250