

ABSTRAK

Pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 harus diberikan perlindungan hukum baik yang berupa preventif dan represif . Namun perlindungan belum dapat dilaksanakan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut.

Masalah yang diteliti dengan proses penetapan hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan tersebut.

Metode dalam penelitian ini dari jenisnya adalah penelitian empiris dan dari sifatnya adalah deskriptif untuk menggambarkan fenomena-fenomena terkait dengan proses dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan, data primer yang diperoleh melalui wawancara dan data sekunder yang diambil dari literatur-literatur jurnal diolah. Setelah data tersebut diyakini dapat menjawab masalah pokok dilakukan analisis dengan metode deduktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan proses penetapan hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan di kantor pertanahan kota pekanbaru. Namun, belum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh perundang-undangan antara lain terhadap peraturan Nomor 4 Tahun 1996 sedangkan dari perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan ,sudah dapat dilaksanakan baik secara Preventif maupun represif.

Kata Kunci : Perlindungan_Hukum, Pemegang_Hak_Tanggungan,
Tanah, Hak_guna_bangunan

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrahim

Tiada kata yang paling mulia yang pantas penulis ucapkan selain rasa syukur Alhamdulillah yang tiada henti-hentinya kepada Allah *Subhanahu wa Ta'ala*, karena hanya atas rahmat, berkah dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dalam bentuk skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap

Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru, sebagaimana persyaratan untuk menyelesaikan studi STRATA 1 (S1) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Riau. Terimakasih Ya Allah.

Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik dalam bentuk moril maupun dalam bentuk materiil. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan penghargaan setinggitingginya dan ucapan terimakasih yang tidak terhingga atas segala bentuk dukungan yang telah diberikan kepada penulis.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.

2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dekan Universitas Islam Riau dan juga selaku Pembimbing II, yang telah memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis dalam menyelenggarakan skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis dalam menyelenggarakan skripsi ini.
4. Bapak-Bapak serta ibu-ibu Dosen Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Riau khususnya Hukum Perdata, yang telah mendidik penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan pada Fakultas ini.
5. Bapak serta ibu, segenap Tata Usaha serta seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau khususnya penjurusan Hukum Perdata.
6. Pimpinan dan Karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Faiza Pradani Andi di Kota Pekanbaru, yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini.
7. Pimpinan dan Karyawan PT. Bank Perkreditan Rakyat Delta Dana Mandiri di Kota Pekanbaru, yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini.
8. Bapak H. Masrijal, A.Md., S.H., M.kn., MH., yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini.

9. Bapak Ashelfine, S.H yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini.
10. Ibu Hilma Mutia, S.H., M.kn. yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk wawancara dan mendapatkan data-data sehubungan dengan skripsi ini.
11. Terkhususnya buat Papa H. Masrijal, A.Md., S.H., M.kn., MH., dan Mama Hj. Lelis Marni S.pd., M.H dan Adikku Elsa Rijaldi, terimakasih banyak atas do'a dan dukungannya.
12. Buat semua teman penulis yang senasib seperjuangan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Riau, dan khususnya buat sahabat penulis yaitu Dalma Halmas, Wulan Sri Ramadhani dan Rahil Annisa, yang telah memberikan motivasi kepada Penulis.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya, dengan keterbatasan pengetahuan dan waktu yang penulis miliki, sehingga penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari sempurna, baik dari segi penulisan maupun dari segi materi dan pembahasannya, oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis menghargai semua kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan kearah yang lebih baik.

Kepada semua pihak yang telah disebutkan diatas penulis mendo'akan semoga Allah Subhanallah Wataala melimpahkan rahmat

dan karunia-Nya, serta mendapatkan balasan yang setimpal atas jasa-jasanya, Amin ya robbal'amin.

Pekanbaru, 22 Januari 2018

Penulis

ALDI RIJALDI



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Surat Pernyataan Plagiat.....	ii
Berita Acara Bimbingan Skripsi.....	iii
Tanda Persetujuan Skripsi.....	iv
SK Pembimbing I.....	v
SK Pembimbing II.....	vi
SK Tim Penguji.....	vii
Berita Acara Komprehensif.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	x
Abstrak.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan dan Manfaat penelitian.....	17
D. Tinjauan Pustaka.....	18

E. Konsep Operasional.....	34
F. Metode Penelitian.....	36
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	42
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	52
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan.....	73
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Proses Penetapan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru.....	84
B. Perlingungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggung Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru.....	102
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	124
B. Saran.....	125
 DAFTAR PUSTAKA.....	127
 LAMPIRAN	



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dipergunakan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Tanah juga sebagai kekayaan nasional yang harus dijaga kesuburan dan kelestariannya

Sesuai dengan yang di amanatkan dalam konstitusi khususnya dalam

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa “bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia”.¹ Artinya konstitusi tersebut sudah memberikan penegasan tanah merupakan suatu sumber kekayaan bangsa Indonesia yang digunakan untuk kemakmuran masyarakat.

Apabila dicermati makna yang terkandung didalam pasal tersebut di atas, dapat dipahami bahwa kata dikuasai mempunyai makna yang sangat penting, artinya kata dikuasai tersebut berarti Negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk mengatur masalah

¹ Pasal 33 ayat 3 *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*

tanah di Indonesia sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut (UUPA)

kewenangan negara tersebut adalah sebagai berikut :

- 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 yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan kewenangan negara tersebut A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa :

“Dengan demikian Negara sebagai suatu organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan ,kemudian menyelenggarakan artinya melaksanakan (*execution*) atas penggunaan/peruntukan (*use*), persediaan (*reservation*) dan pemeliharaannya (*maintenance*) dari bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari Hak Mengusai dari Negara tersebut. Dan

kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) sebagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²

Atas dasar kewenangan negara yang bersumber dari hak menguasai negara menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA ditentukan pula tentang hak atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut:³

Hak guna bangunan disamping hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah ,dan hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan.

Hak Guna Bangunan di dalam UUPA diatur secara khusus dalam

Pasal 35 sampai Pasal 40. Pasal 35 ayat (1) menyebutkan bahwa

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri

dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya dalam

ayat (2) disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dan

dengan mengingat keperluan serta keadaan

² A.P. *Perlindungan (I), Komentar Atas UUPA, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 39.* ³ Pasal 16 Ayat 1 *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

bangunanbangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan ketentuan diatas hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, namun apabila jangka waktunya berakhir dapat di perpanjang. Hal ini sesuai dengan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah Hak Guna Bangunan yang terdiri di atas tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal,dalam Pasal 1 ayat (1) berbunyi:³

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.

³ Pasal 1 Ayat 1 Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998

b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-

lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan tata cara diatur dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang dalam rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu untuk tersebut.

Dengan adanya dua (2) ketentuan yang berbeda, yang menjadi dasar hukum menyangkut waktu pengajuan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan, maka dapat menimbulkan

penafsiran serta implikasi berbeda-beda di dalam prakteknya, yang dapat mempengaruhi terselenggaranya kepastian hukum. Hal ini menjadi lebih signifikan, mengingat Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana diatur

dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996. Hal ini sesuai dengan apa ditetapkan oleh Pasal 4 ayat

(1) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, diantaranya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

Hak Tanggungan merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyebutkan “ Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak guna Usaha, dan Hak Guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undangan”. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, berdasarkan Pasal 29 undang-undangan tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak

Tanggungan merupakan pemenuhan atas tuntutan perkembangan hukum akan lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pak hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, keberadaan hukum jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya dangat didambakan.⁴

Di maksud dengan Hak Tanggungan menurut (Pasal 1 ayat (1)) sebagai berikut :⁵

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan adanya unsurunsur pokok Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

⁴ Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justiti, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hlm. 71.

⁵ *Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996* Pasal 1 ayat 1.

2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Objek-objek Hak Tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan Hak Pakai atas Hak milik dan bendabenda yang berkaitan dengan tanah yang dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki penandatanganan serta olah pemilikinya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.



Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan Tetapi juga berikud bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian “yang baru akan ada” adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.

4. Utang yang dialami harus suatu utang tertentu.

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan

dapat dijadikan jaminan untuk :



(a) Utang yang telah ada, (b). Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu,

(c). Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan. Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana “utang yang baru aka ada” sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada

debitor

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa Hak

Tanggungannya dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan

hukum. Jadi Undang-Undang memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

5. Memberikan kedudukan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pemberian hak tanggungan itu sendiri pada dasarnya didahului dengan adanya hak atas tanah yang berisi penetapan mengenai penegasan bahwa bidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya kepada kreditor untuk dijadikan jaminan hutang.



Sehubungan dengan mengenai penelitian yang berhubungan dengan masalah hak guna bangunan yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk dijadikan obyek hak tanggungan selalu menimbulkan konflik, karena hak guna bangunan mempunyai batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, apabila jangka waktu itu berakhir tanah kembali dikuasai oleh pemilik tanah sesuai perjanjian yang di sepakati para pihak.

Terdapat suatu kasus Di Kantor Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru. Terjadi kasus tersebut adalah jaminan yang berupa hak guna bangunan berakhir jangka waktunya namun hutangnya belum lunas yang dijadikan jaminan-jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan tentu saja akan mempunyai akibat hukum dari eksistensi dari hak tanggungan itu sendiri, berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 Nomor : 10/241/10 hapusnya hipotik (Hak

Tanggung), artinya tanah tidak dapat lagi dibebani dengan hak tanggungan.

Ketentuan hapusnya hak tanggungan juga diatur dalam Pasal

18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak

Tanggung Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Terkait

Dengan Tanah atau lebih dikenal dengan istilah Undang-

Undang Hak

Tanggung (UUHT) menegaskan bahwa Hak Tanggungan

hapus dengan sendirinya apabila objek hak atas tanah yang

dibebaninya hapus.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas

tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya

piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak

lagi mendapat jaminan secara preferen. Dalam hal hak atas

tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang

berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya

jangka waktu tersebut maka Hak Tanggungan tetap melekat

kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka

Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal

perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

Suatu hal yang penting dalam masalah utang piutang adalah adanya kesanggupan dari orang yang berutang untuk mengembalikan utangnya. Hal ini berhubungan dengan jaminan yang diberikan dalam pembayaran utang debitor, terutama bagi pihak yang meminjam utang, jaminan mutlak diperlukan dalam utang piutang sehingga ada kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar.

Apabila jika bank sebagai kreditor, maka jaminan mutlak diperlukan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Yang menyatakan bahwa dalam memberikan

kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Di samping itu, dalam Ilmu Ekonomi Perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu yang dikenal dengan istilah *The Five C's Of Credit Analysis* (Prinsip 5C), artinya pada pemberian kredit tersebut harus diperhatikan lima faktor, yaitu *character* (watak, itikad baik) *capacity/capability* (kecakapan, kemampuan atau kesanggupan), *capital* (permodalan), *condition of economic* (prospek ekonomi atau prediksi usaha), dan *collateral* (jaminan, agunan). Dengan demikian ia selalu memperkuat kedudukannya sebagai kreditor.

Sebenarnya undang-undang telah memberikan sesuatu pengalaman kepada kreditor menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum, yaitu jaminan yang ditentukan undang-undang. Tanpa diperjanjikan

sebelumnya oleh para pihak, kreditor sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda-benda milik debitor, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren (persaingan), artinya kedudukan para kreditor adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara satu dengan yang lain. Apabila debitor wanprestasi, maka semua benda miliknya dijual lelang dan dibagi di antara para kreditor seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditor (secara *ponds-ponds gelijk*). Jaminan umum ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.

Oleh karena itu, perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman kepada kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu meminta jaminan khusus terutana yang bersifat kebendaan.

Jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada bendabenda khusus milik debitor (asas spesialisitas), dan hanya berlaku bagi kreditor tertentu (khusus). Dengan diperjanjikan secara khusus maka kreditor pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (separatis), artinya pemenuhan hak kreditor khusus itu didahulukan dari kreditor lainnya. Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Perbankan.

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman, mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan dari segi prospeknya nilai tanah menunjukkan kecenderungan yang semakin meningkat.

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Suatu hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekutif Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Kredit yang diberikan oleh bank sebagai salah satu lembaga keuangan, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu

perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu wadah lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kaitannya dengan pemberian kredit.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis dapat meneliti dan mengangkat sebagai karya ilmiah dalam

bentuk skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH

HAK GUNA BANGUNAN PADA KEMENTERIAN AGRARIA

DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR KOTA PEKANBARU”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang di kemukakan dalam latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penetapan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna

Bangunan Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan
Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru ?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan jawaban atau sasaran yang ingin dicapai penulis dalam sebuah penelitian. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses penetapan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru .

2. Manfaat Penelitian

Penelitian yang peneliti lakukan ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis

1. Dari sisi teoritis, penulis berharap hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan pada Hukum Jaminan pada umumnya, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian terhadap perkembangan Hak Tanggungan agar lebih bagus terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi di masyarakat.
2. Dari sisi praktis, diantaranya :
 - a. Kreditor, agar lebih memahami kedudukannya pada obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan, dan agar bisa melakukan tindakan yang antisipasif untuk mengamankan kepentingannya;
 - b. Debitor ,agar dapat memiliki kepastian kelangsungan dari fasilitas kredi yang di sediakan oleh kreditor dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya kepastian hukum terhadap ha katas tanah.

D. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

Dalam perlindungan hukum ini akan di bicarakan pengertian dan prinsip-prinsip perlindungan hukum.

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.⁶ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dalam mewujudkan perlindungan hukum secara preventif dan represif itu

⁶ Philip M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Peradaban, Surabaya, (selanjutnya disebut Philipus M.Hadjon II), 1987, hlm.2.

di perlukan adanya perjanjian menurut pasal 1313

KUHPerdata,perjanjian itu adalah

“ Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbul lah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak”

Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh di lakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga di harapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno

Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.

b. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila⁷ adalah:

a) Prinsip Negara Hukum

Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karna Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

b) Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

2. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang

⁷ Peter Mahmud Marzuki. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta. Kencana. 2008. hlm. 157-158

a. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan

sebagai barang yang

dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Menurut ketentuan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu

terhadap kreditor-kreditor lain.⁸

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 13.

Dalam penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah⁹ :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*)
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

Oleh karena itu untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialisitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan

⁹ Penelitian Ilmiah tidak di publikasikan Josi Andini, *Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Tahun 1998-1999*, Universitas Islam Riau, Tahun 2000

dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHTnya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.¹⁰

- 4) Mudahnya dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

b. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat dua subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm.42

bersangkutan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang), tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, misalnya milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik direktornya.¹¹

c. Obyek Hak Tanggungan

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani dengan hak Tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu :¹²

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.431

¹² *Ibid*, hlm.425

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas, dan
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu :¹³

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh

PPAT, yang didahului dengan perjajian utang piutang yang di jamin;

- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ad. 4.a. Tahan Pemberian Hak Tanggungan

¹³ Purwahid Patrick dan kashadi, hlm.62.

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atas perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁴

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuidengan peraturan perundangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari koverensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan

¹⁴ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan pertama, Bdan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996, nlm. 66.

sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

PPAT wajib menolka permin taan untuk membuat PPAT jika tanahnya masih dalam perselisihan/sengketa. Sehubungan dengan itu karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib ditanyakan tidka tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT perlu dicatumkan pemberian jaminan oleh pemberian Hak Tanggungan,bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.

Ad. 4.b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin

catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

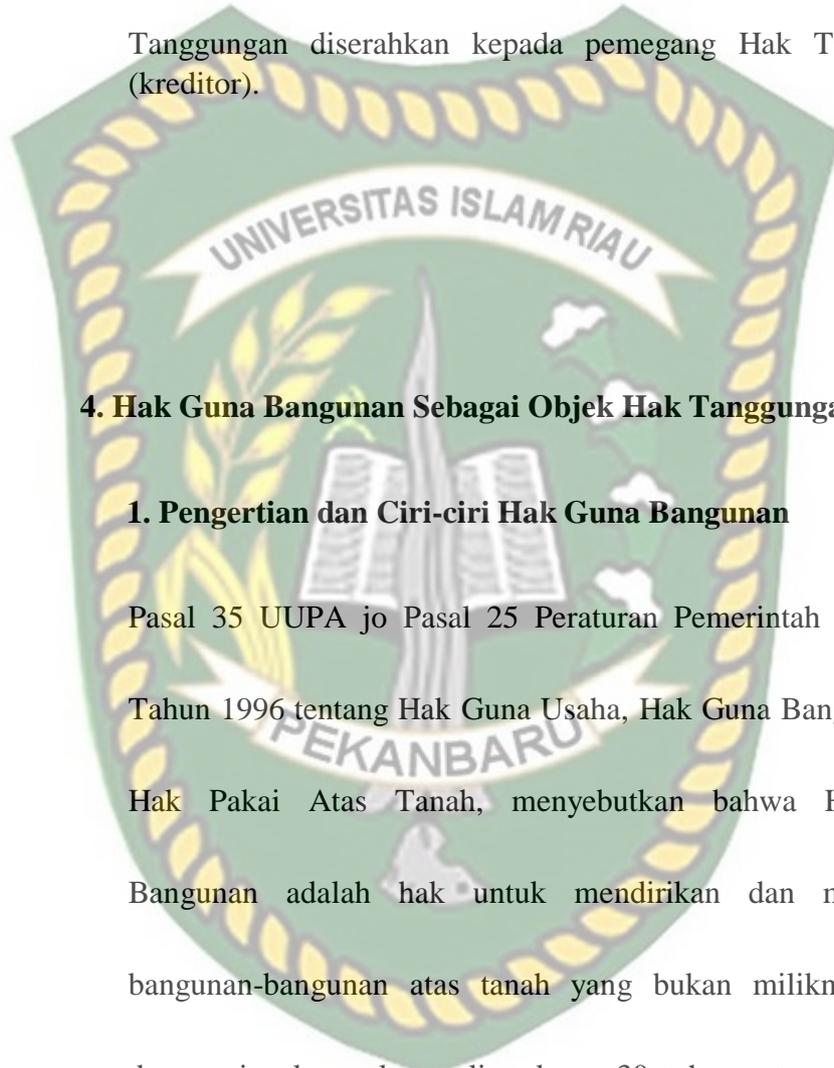
Setelah dipenuhinya semua syarat dan waktu sebagaimana tersebut diatas, maka kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, yang memuat irahirah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Apabila debitur cidera janji maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga eksekusi sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata.

Jika tidak diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan



dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat Hak

Tanggungjawab diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).



4. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak

Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan di catat pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Adapun ciri-ciri Hak Guna Bangunan sebagai salah satu dari hak atas tanah adalah :

- a. Hak guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang mempunyai hak (Pasal 35 ayat (3) UUPA jo Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996);
- b. Sungguh Hak Guna Bangunan tidaklah sekuat Hak Milik, namun Hak Guna Bangunan tergolong hak-hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu maka Hak Guna termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA jo Pasal 9 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);
- c. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);
- d. Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yang terbatas, artinya pasti akan berakhir dan berakhir jangka

waktunya tersebut akan menyebabkan haknya hapus dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 35 ayat (1) dan (2), Pasal 40 huruf a UUPA jo Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);

- e. Hak guna Bangunan dapat dilepaskan oleh pemegangnya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA);
- f. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

2. Subyek Hak Guna Bangunan

Baik orang perseorangan maupun hukum dapat memiliki Hak Guna Bangunan, karena berdasarkan Pasal 36 ayat (1) ayat UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 9 Tahun 1999, yang dapat mempunyai Hak Guna
Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan Hukum disini adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai Badan Hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan dan lain sebagainya.

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA, pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tenahnya kepada pihak lain memenuhi syarat. Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan

bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

3. Perpanjangan dan/atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lambat 20 tahun. Jadi total jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 50 tahun. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu berikut

:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan 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;

- d. Pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpajakan dan/atau pembaharuan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak Pengelolaan. Permohonan itu dapat dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Perpanjang dan/atau pembaharuan ini dicatat dalam buku tanah pada kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktunya paling lambat 30 tahun, dan kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbaharui dengan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang di buat oleh PPAT dan hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan di kantor Pertanahan.

4. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA jo Pasal 35 Peraturan Pemerintah

Nomor 40 Tahun 1996, hapusnya Hak Guna Bangunan

karena:

a. Jangka waktunya berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemerintah tentang pemberian atau perjanjian atau perjanjian pemberiannya;

b. Sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, yaitu:

1) Tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang Hak Guna Bangunan;

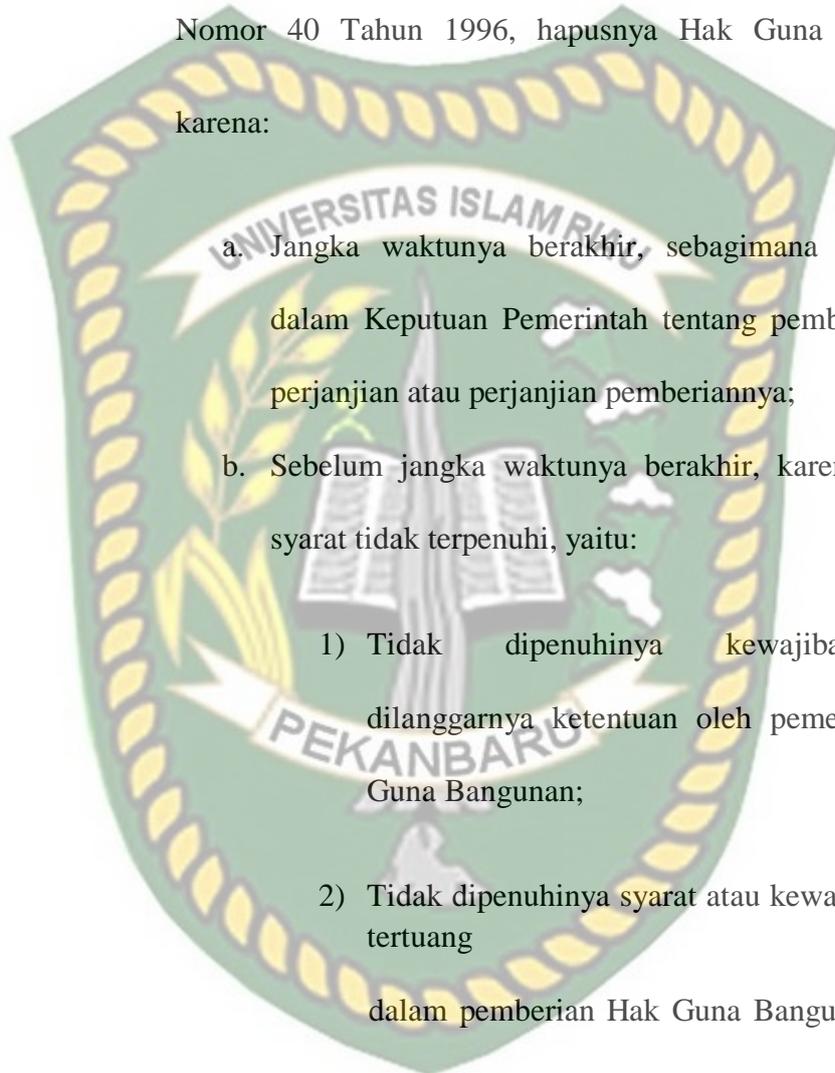
2) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang

dalam pemberian Hak Guna Bangunan antara

pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang

Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dan

3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.



- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Diterlantarkan;
- e. Tanahnya musnah;
- f. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah Negara.

Apabila hak tersebut hapus atau tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui lagi, maka bebas pemegang hak dengan biaya sendiri wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya dan menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-selambatnya satu tahun setelah hapusnya hak tersebut, kecuali bila bangunan-bangunan dan benda di atas tanah tersebut diperlukan,



maka kepada bekas pemegang hak diberi ganti rugi yang besarnya diatur dengan Keputusan Presiden.

E. Konsep Operasional

Konsep Operasional adalah konsep yang mendefinisikan yang didasarkan atas sifat-sifat variabel yang diamati oleh penulis, yaitu dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.¹⁵ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Perlindungan hukum atas tanah yang dimaksud dalam skripsi ini adalah perlindungan hukum pemegang hak tanggungan melalui pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan yang didahului

¹⁵ Philip M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Peradaban, Surabaya, (selanjutnya disebut Philip M. Hadjon II), 1987, hlm.2.

oleh perjanjian tujuannya adalah untuk kepastian hak tanggungan tersebut.

2. Kreditur adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas property atau layanan jasa yang diberikan (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) dimana diperjanjikan bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa. Pihak kedua ini disebut sebagai peminjaman atau yang berhutang.

3. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

4. Hak Guna Bangunan pada Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu.

5. Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru adalah tempat lokasi diadakannya penelitian ini dan ketersediaan data.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini ditinjau dari jenisnya adalah dapat digolongkan dalam penelitian hukum secara empiris, yaitu penelitian yang diperoleh data-data dari lapangan, sedangkan bersifat penelitian adalah deskriptif, yang akan digambarkan secara kualitatif, yaitu menjelaskan fenomena-fenomena yang muncul dan terjadi dalam perlindungan hukum terhadap kreditur selaku pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya.

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur selaku pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya Pada



Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan meliputi data primer sebagai unsur utama dan data sekunder sebagai unsur pendukung.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui wawancara kepada pihak terkait, yaitu Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru serta dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui keputusan atau dokumen terutama bahan hukum,yaitu:

(1) Bahan hukum primer,yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat,dan terdiri dari Norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungn Nomor 4

Tahun 1996, Peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008

Tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

(2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku para ahli, hasil-hasil penelitian dan artikel dari media massa yang berhubungan dengan penelitian.

(3) Bahan hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari: a. Kamus hukum b. Kamus Besar Bahasa Indonesia



4. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah semua bank sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan di pekanbaru, karena jumlahnya besar dan tidak mungkin diambil keseluruhannya maka dengan metode purposive di tentukan bank sebagaimana pemegang hak tanggungan yang dijadikan sampel, semua sampel dijadikan responden, sehingga terdiri dari bank :

- a) Kepala Bank Perkreditan Rakyat Delta 1 orang
- b) Kepala Bank Perkreditan Rakyat Faiza 1 orang
- c) Kepala dari Kementerian Agraria Dan
Tata Ruang/Badan Pertanahan
Nasional Kantor Kota Pekanbaru
1 orang
- d) Notaris di Pekanbaru
3 orang

b. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam pengambilan data, penulis memakai teknik *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel dilakukan atas dasar pertimbangan peneliti sesuai dengan tujuan penelitian dengan bekal pengetahuan populasi yang diambil.

5. Teknik Pengambilan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan teknik wawancara untuk memperoleh data yang akurat dari pimpinan bank, Kepala Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru, dan juga terhadap Notaris yang kesemuanya itu terlibat dalam proses pengikatan jaminan hak tanggungan atas hak guna bangunan ini. Sebelum wawancara, penulis terlebih dahulu mempersiapkan daftar pertanyaan yang disusun secara terstruktur, maksudnya penulis terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan yang akan dipertanyakan kepada responden.

6. Teknik Pengelolaan dan Analisa Data

Setelah data diperoleh dari penelitian lapangan dan kepustakaan, maka data tersebut akan diolah sehingga akan tersusun secara

sistematis dan disesuaikan guna memperkuat, dan menyelesaikan rumusan-rumusan yang dikemukakan secara teoritis dengan keyakinan praktis.

Analisa data dilakukan dengan penulisan kualitatif, yaitu suatu analisa yang dilakukan tanpa angka-angka tetapi berdasarkan uraian-uraian yang

dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, dokumen yang tersedia, pendapat-pendapat pakar, dan karya tulis ilmiah yang mendukung penelitian ini. Setelah itu dirumuskan dalam bentuk uraian dan akhirnya ditarik kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan-permasalahan di dalam penelitian ini. Adapun metode yang di gunakan penulis dalam karya ini adalah metode deduktif, yaitu cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk mengambil kesimpulan dari penelitian ini.

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit

1 Pengertian Jaminan

Penjaminan kredit pada dasarnya adalah suatu kegiatan pemberian jaminan kepada kreditor atas kredit atau pembiayaan yang disalurkan akibat tidak dipenuhinya syarat angsunan yang ditetapkan pihak kreditor. Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Sehingga dalam kesimpulannya bahwa pengertian jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.¹

Jaminan menurut Hadisoepreto Hartono yakni sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur

¹ Mariam Darus Badruzaman, Bab-Bab Tentang *Credietverband*, Gadai dan Fidusia, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 227-265.

akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.²

Pengertian jaminan yang juga dikemukakan oleh M. Bahsan yaitu jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat.³ Jaminan sangat penting kedudukannya didalam pemberian suatu kredit terhadap debitur ataupun calon peminjam dana pada suatu bank, sehingga didalam pemberian kredit tersebut tidak terlepas untuk memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Oleh karena itu jaminan disini memberikan keyakinan terhadap kreditur karena jaminan merupakan suatu unsur di dalam jaminan kredit atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya.

Hukum Perdata materiil mengenal dan mengatur tentang lembaga-lembaga jaminan utang. Lembaga-lembaga jaminan ini memang disediakan untuk dapat dijadikan jaminan oleh setiap calon debitur ketika dalam hal debitur memperoleh kredit dari kreditur. Pengertian jaminan dalam hal ini

² Hadisoepipto Hartono, 1984, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1984, Hlm. 70.

³ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm. 148.

sendiri menurut Hartono Hadisoeparto adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan berupa keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴ Suatu perikatan berdasarkan perjanjian pinjam meminjam sebaiknya disertai dengan salah satu bentuk lembaga jaminan penyelesaian utang.

KUHPerdata membedakan 2 (dua) jenis jaminan, yaitu jaminan yang bersifat perorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Perikatan dengan jaminan perorangan dikenal sebagai penanggungan (*borgthocht*), pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan suatu kedudukan (*privelege*) istimewa bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Fungsi jaminan seperti ini adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan bila mana debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.⁵

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa semua kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di

⁴ Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 192.

⁵ *Ibid*, hlm. 193.

kemudian hari semua menjadi jaminan atas segala hutangnya, sehingga jika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau ingkar janji maka semua kekayaan debitur dapat disita dan dilelang, dari hasil tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan besar kecilnya piutang para kreditur. Perikatan dengan jaminan kebendaan dapat diadakan melalui pemakaian lembaga jaminan seperti gadai, hipotik, hak tanggungan ataupun *fidusia*.⁶Pemberian jaminan dalam suatu perikatan seperti pemberian kredit perbankan yaitu untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa debitur akan dapat melunasi kewajibannya dari hasil penjualan barang jaminan di mana kewajiban tersebut harus dapat dinilai dengan uang. Adanya pemberian jaminan untuk suatu perjanjian harus diperjanjikan terlebih dahulu secara tegas, oleh karena memberikan suatu barang sebagai jaminan berarti melepaskan sebagian dari kekuasaan barang tersebut.

Mengacu pada jenis pinjaman yang terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, maka agunan dapat dikelompokkan sebagai jaminan kebendaan. Adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, terhadap peraturan mengenai pengikatan

⁶ Hadisoeperto Hartono, *op.cit.* hlm. 134.

agunan telah mengalami perubahan yang signifikan. Jaminan yang dimaksud dalam pemberian kredit perbankan yaitu keyakinan pihak kreditur (bank) atas kesanggupan pihak debitur untuk melunasi hutang kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan, dan untuk memperoleh jaminan dalam setiap pemberian atau pelepasan kredit, maka bank melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, modal, kemampuan agunan dan prospek usaha debitur (*The Five of Credit Analysis*), sehingga kreditur memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kredit yang diberikan.

2 Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Pada dasarnya jenis-jenis jaminan untuk mendapatkan ataupun memperoleh suatu kredit yang sangat bermacam-macam yang dapat dijadikan jaminan. Sehingga dapat dibedakan suatu jaminan yaitu : 1. Jaminan perorangan;

2. Jaminan kebendaan.

Ad.2.1. Jaminan Perorangan

Hak jaminan perorangan yang timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan ini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur,

berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi

kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji yaitu wanprestasi.

Pasal 1820 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”.

Jaminan perorangan ini tidak adanya suatu benda yang diikat sebagai jaminan didalam perikatan sehingga tidak jelas untuk jaminan apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji dengan demikian para kreditur pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja. Terjadinya kepailitan pada debitur maupun penjamin

(pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam

Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: ”Segala kebendaan si

berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah

ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.⁷

Personal Guarantee (Jaminan Perorangan) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Bahkan pada saat ini bukan jaminan perorangan saja melainkan pula sudah sering dikenal dengan istilah *corporate guarantee*, yang dimaksud *corporate guarantee* yaitu penanggungan yang diberikan oleh badan hukum. Dapat terlihat bahwa penanggungan atau jaminan perorangan dapat diberikan baik oleh orang perorangan atau oleh badan hukum. Dalam hal penanggungan tersebut diberikan oleh perorangan, maka disebut dengan *personal guarantee* (jaminan perorangan).

Jaminan penanggungan tergolong pada jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang pihak ketiga (badan hukum) yang menjamin memenuhi perutangan manakala debitur wanprestasi. Pada jaminan yang bersifat perorangan demikian, pemenuhan prestasi hanya dapat

⁷ Abdullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata*, Jilid 1.Ind.Hill-Co, Jakarta, 2002, hlm. 70.

dipertahankan terhadap orang-orang tertentu, yaitu si debitur atau penanggungnya. Uraian tersebut dapatlah suatu unsurunsur dalam suatu penanggungan hutang yaitu :

- a) Adanya hubungan hutang piutang (antara si berhutang dan si berpiutang);
- b) Disepakatinya persetujuan penanggungan hutang dengan masuknya pihak ketiga (penanggung) dalam hubungan hukum tersebut di atas ;
- c) Masuknya pihak ketiga dinyatakan dalam suatu persetujuan yang berisi kesanggupan penanggung untuk memenuhi perikatan debitur jika ia melakukan wanprestasi.

Ad.2.2. Jaminan Kebendaan.

Pasal 499 KUHPerdara menyebutkan, menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh Hak Milik.⁸ Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur ingkar janji. Kekayaan itu sendiri dapat

berupa kekayaan milik debitur dengan kekayaan orang ketiga lainnya.

Penyendiriaan atas benda objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang

⁸ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 73.

telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditur tersebut. Kreditur tersebut mempunyai suatu kedudukan sebagai kreditur preferen yang didahulukan dari kreditur lainnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan bahkan dalam kepailitan debitur ia mempunyai kedudukan sebagai kreditur separatis.

Jaminan kebendaan adalah jeminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin

kewajibankewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Jaminan kebendaan menurut sifatnya dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (*materiel*) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (*immateriel*).

Menurut Martin Dixon memberikan pengertian mengenai tanah sebagai “*Land is both the physical asset which the owner may enjoy in or over it*”²⁵ (tanah baik aset fisik yang dimiliki dapat menikmati di atasnya), sehingga tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan

hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas. Pasal 4 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

²⁵ Martin Dixon, 2004, *Principles of Land Law*, Cavendish Publishing Limited, London, 2004, hlm.

24.

Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah, Tanah yang dapat dijadikan jaminan

adalah :

- a. Tanah Hak Milik;
- b. Tanah Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Tanah Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

3 Fungsi Jaminan Kredit.

Hukum jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan.⁹ Fungsi dari jaminan kredit dalam dunia perbankan mempunyai suatu arti yang sangat besar. Kewajiban debitor untuk menyerahkan jaminannya terhadap hutang oleh pihak peminjam dalam rangka memberikan suatu pinjaman uang sangat erat berkaitan dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam uang

⁹ H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 1.

yang sudah disepakati di dalam suatu kontrak yaitu perjanjian kredit. Pada dasarnya pihak pemberi pinjaman yaitu kreditor memberikan syarat adanya suatu jaminan hutang yang diterima oleh debitor itu sendiri. Keharusan dalam penyerahan jaminan tersebut sering pula terdapat pada aturan-aturan dan syarat-syarat oleh peraturan intern pihak pemberi jaminan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Fungsi Jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang-piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Fungsi jaminan itu sendiri dapat pula disimpulkan gambaran secara umum seperti :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri

atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.

3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Hukum jaminan yang diatur dalam buku ke II KUHPerdara yang tercantum tentang benda, hak kebendaan, warisan, tentang piutang yang diistimewakan, gadai dan hipotik. Benda dan hak kebendaan merupakan asas dari buku ke II KUHPerdara.

Waris yang dimasukkan kedalam buku ke II KUHPerdara oleh karena pengaruh dari hukum Romawi. Piutang yang diistimewakan mempunyai hubungan yang erat mengenai gadai dan hipotik. Buku KUHPerdara memiliki sistem yang tertutup dimana artinya adalah hak-hak kebendaan diluar dari buku ke II tidak diperkenankan dan para pihak yang membuat perjanjian tidak bebas dalam memperjanjikan hak kebendaan yang baru.

4 Jenis-Jenis Pengikatan Barang Jaminan Kredit

Kepentingan suatu lembaga perbankan dalam hal menjamin suatu pengembalian kredit yang telah disalurkan tersebut maka terhadap jaminan

yang diserahkan oleh debiturnya harus dilakukan pengikatan terhadap barang jaminan tersebut. Mengenai pengikatanya oleh Bank Indonesia berdasarkan Surat Edaranya (SE-BI) nomor 4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 yang menyebutkan bahwa untuk benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fidusia dan atau gadai, dan untuk benda-benda tidak bergerak dipakai lembaga jaminan Hak Tanggungan. Kemudian dalam Surat Edaranya (SE-BI) nomor 23/6/UKU tanggal 28 Pebruari 1991 yang menyebutkan bahwa pengikatan jaminan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan perundang-undangan ini berarti hukum positif Indonesia termasuk tentunya peraturan perundang-undangan yanag merupakan peninggalan colonial yang dasar hukumnya adalah Pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Demikian halnya UUHT merupakan suatu dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pelaksana dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjut UUHT yang berturut-turut lahir suatu ketentuan peraturan yang mengatur Hak Tanggungan.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁰

Dalam penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak

Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah :

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama Kencana, Jakarta, 2005, hlm.13.

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya

(droit de preference);

Dalam arti, bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada *(droit de suite);*

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang

berkepentingan; *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Oleh karena itu untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialisitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan.

Selain disebut dalam APHTnya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor

Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.¹¹

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan.

Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.¹²

2. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat dua subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang Hak

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm.42

¹² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.190

Tanggung. Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang), tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, misalnya bangunan milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik direktornya.¹³

Selanjutnya dalam Pasal 9 UUHT, menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Orang itu bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm.431

Republik Indonesia.

3. Obyek Hak Tanggungan

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu:¹⁴

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas, dan
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Adapun yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT adalah sebagai berikut:

- a. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (1)
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan

Sebagaimana juga disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

¹⁴ *Ibid*, hlm.425

b. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

c. Yang ditunjuk Pasal 27

- 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.

Sebagaimana juga disebut dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, maka tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan biarpun sudah didaftar, tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat lagi dipindahtangankan. Demikian juga tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, biarpun dikuasai dengan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, tanah-tanah yang bersangkutan baru boleh dibebani Hak Tanggungan apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:¹⁵

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya

Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ad. 4.a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁶

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hlm.62.

¹⁶ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta BendaBenda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, hlm. 66.

pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk member kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan dari desa yang bersangkutan. Sebelum APHT ditandatangani, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.

PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanahnya masih dalam perselisihan/sengketa. Sehubungan dengan itu karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.

Menurut Pasal 11 UUHT isi APHT dibedakan menjadi dua macam, yaitu yang sifatnya wajib dicantumkan dan tidak wajib/fakultatif. Isi yang sifatnya wajib maksudnya adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat

substansi yang harus ada di dalam APHT. Hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT, meliputi:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili 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;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun hutang yang dijamin.

Isi APHT yang sifatnya tidak wajib/fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan

untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau

dibatahkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun sifatnya fakultatif, dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan dihadapan PPAT. Janji-janji tersebut sifatnya tidak limitatif tetapi enumeratif, maksudnya diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Di samping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT, yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak

Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Ad. 4.b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak

Tanggungannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku Hak Tanggungan adalah hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan memberikan kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum

dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah dipenuhinya semua syarat dan waktu sebagaimana tersebut di atas, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Apabila debitor cidera janji maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata.

Jika tidak diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT, yaitu antara lain:

- (1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;

Dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

b. Tidak memuat kuasa substitusi;

Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan, sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang

bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

- (2) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.
- (4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas

tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dengan surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit

pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

- (6) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin

pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak

Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan;

Dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

Terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut

dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut

Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Beda halnya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus, kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak

Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak

Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena

hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan adanya beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.

Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh debitor dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan tersebut. Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal sebagai berikut:

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan

tertulis bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan;

- b. Pelaksanaan royas parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran, dan
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Perlu diketahui bahwa penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali.

Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Dalam Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor kreditor yang lain, inilah yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 20 UUHT, maka pelaksanaannya dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditorkreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT).

- b. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Syarat-syarat penjualan di bawah tangan itu sebagai berikut:

- 1) Hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Pelaksanaan penjualan dapat dilakukan setelah satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- 3) Diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta
- 4) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan yang dimaksud ialah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

1 Pengertian dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan

pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Adapun ciri-ciri Hak Guna Bangunan sebagai salah satu dari hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sungguhpun tidak sekuat Hak Milik, namun Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.

Oleh karena itu maka Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA jo Pasal 9 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997);

- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang mempunyai hak (Pasal 35 ayat (3) UUPA jo Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir dan berakhirnya jangka waktu akan menyebabkan haknya hapus dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 35 ayat (1) dan (2), Pasal 40 huruf a UUPA jo Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);
- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat (3) UUPA jo Pasal 34 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996);
- f. Hak Guna Bangunan dapat dilepaskan oleh pemegangnya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA);

g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan-bangunan.

2 Subyek Hak Guna Bangunan

Baik orang perseorangan maupun badan hukum dapat memiliki Hak Guna Bangunan, karena berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan Hukum disini adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai Badan Hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan dan lain sebagainya.

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA, pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut,

maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan

Peraturan

Pemerintah.

3 Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan serta Cara Terjadinya

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah tanah-tanah yang

berstatus sebagai berikut:

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara atau tanah yang tidak mempunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Tanah hak pengelolaan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, sedangkan tanah hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA.

Istilah turun-temurun artinya Hak Milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya, sedangkan istilah terkuat dan terpenuh diuraikan dalam UUPA dan penjelasannya yang menyebutkan bahwa kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, Hak Miliklah yang “ter” (artinya: paling), jadi “paling kuat dan paling penuh”.

Dalam ketentuan Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, disebutkan bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan adalah sebagai

berikut:

- a. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Negara terjadi karena penetapan pemerintah, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- c. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang

bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar di Kantor Pertanahan dan sebagai tanda bukti bahwa pemegang hak telah diberi Hak Guna Bangunan, kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik kepada penerima Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik ada pada waktu dibuatnya akta oleh PPAT dan hak tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini dilakukan untuk mengikat pihak ketiga dan pemilik hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

4 Perpanjangan dan/atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jadi total jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 50 tahun.

Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan 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;
- d. Pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan itu

dapat dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan, sehingga untuk perpanjangan dan/atau pembaharuannya nanti hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan. Persetujuan perpanjangan dan/atau pembaharuan hak serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik, Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbaharui dengan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang

dibuat oleh PPAT dan hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

5 Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Hal ini diuraikan dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

1996, dimana kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala

Kantor Pertanahan.

Pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberi jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lainnya jika tanah-tanah dengan hak tersebut letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup bidang tanah lainnya dari lalu lintas umum atau

jalan air.

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya dengan Hak

Tanggungan.

6 Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA jo Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

1996, hapusnya Hak Guna Bangunan karena :

- a. Jangka waktunya berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemerintah tentang pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya;
- b. Sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, yaitu:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang Hak Guna Bangunan;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dan
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Apabila hak tersebut hapus atau tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui lagi, maka bekas pemegang hak dengan biaya sendiri wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya dan menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya satu tahun setelah hapusnya hak tersebut, kecuali bila bangunan-bangunan dan benda di atas tanah tersebut diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberi ganti rugi yang besarnya diatur dengan Keputusan Presiden. Jika pembongkaran tersebut tidak dilakukan oleh bekas pemegang hak, maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah dengan biaya ditanggung oleh bekas pemegang hak.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik, dan dengan demikian bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penetapan Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Pekanbaru

Tanah merupakan benda yang mempunyai nilai tinggi dalam kehidupan manusia, baik secara materil maupun spritual. Bahkan dalam konsepsi hukum adat tanah merupakan suatu aset yang memiliki pertalian yang erat dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat tersebut. Kepemilikan tanah dipandang sebagai suatu bentuk manifestasi komunal relegius. Hukum Adat sendiri dikemudian hari merupakan dasar dari pemikiran terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lebih dikenal dengan singkatan resminya UUPA.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2)

UUPA, menentukan bahwa hak dari menguasai dari Negara termasuk 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 yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai negara tersebut menurut pasal 4 UUPA negara dapat memberikan hak atas tanah baik kepada orang maupun badan hukum, hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan

Hak Guna Bangunan sebagai salah satu di antara hak-hak yang diatur dalam UUPA dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan hal ini sesuai dengan pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa tanah sebagai objek hak tanggungan itu adalah hak guna bangunan disamping hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, adapun proses hak guna bangunan atas tanah hak guna bangunan melalui beberapa tahap :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2

(dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Peraturan 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh

pemegang dalam rentang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak tersebut. Dalam prakteknya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru melakukan pembedaan terhadap ketentuan Pasal 27 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 dan ketentuan Pasal 41 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, 2 (dua) Peraturan tersebut sama-sama di gunakan di terapkan. Selama jangka waktu HGB itu masih ada dan belum berakhir maka pemegang hak masih mempunyai hak untuk mengajukan perpanjangan haknya. Penentuan selambat-lambatnya 2 (dua) sebelum berakhirnya hak sebagaimana ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 atau dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhir haknya sebagaimana ditetapkan dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 hanya merupakan pertimbangan ketatausahaan di teknik semata.¹

Lebih lanjut dijelaskan bahwa berdasarkan Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 500 – 049, tanggal 6 Januari 2005 tentang petunjuk penerapan beberapa ketentuan dalam peraturan pertanahan, dikemukakan bahwa ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

¹ Hasil Wawancara dengan MASRIJAL, SH., M.Kn., MH, Notaris/PPAT di Pekanbaru, tanggal 01 Agustus 2017.

mengatur permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, di ajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya hak sedangkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang pada intinya mengatur permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan dalam waktu tenggang 2 (dua) tahun dalam pengajuan permohonan perpanjangan hak, lebih bersifat ketatausahaan yakni untuk memberikan ruang waktu yang cukup bagi Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk dalam memproses surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu dari hak yang bersangkutan. Oleh karena itu sepanjang masa berlakunya Hak Guna Bangunan yang tercatat dalam sertipikat dan hak atas tanah yang bersangkutan belum berakhir, maka pemegang hak atas tanah tersebut tetap berhak mengajukan permohonan jangka waktu dari hak yang bersangkutan.

Sedangkan hasil wawancara oleh Notaris dan PPAT yakni bapak ASHELFINE ,S.H. menyatakan sama dengan wawancara pada sebelumnya yang peneliti lakukan dengan bapak MASRIJAL,Amd.,S.H.,M.kn.,M.H dimana sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan jenis sertifikat yang dimana pemegang sertifikat tersebut diperbolehkan untuk membangun

beragam jenis properti di atas tanah yang bukan miliknya. Tanah tersebut, bisa dimiliki oleh negara atau perorangan.

Sertifikat HGB memiliki masa berlaku yaitu selama 30 tahun dan boleh diperpanjang lagi selama 20 tahun. Nah, bagi Anda yang saat ini ingin memperpanjang masa berlaku sertifikat HGB berikut ini caranya :

Syarat Perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

- Isi formulir permohonan di loket pelayanan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- Surat Kuasa apabila dikuasai
- Fotokopi KTP dan KK pemohon
- Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- Sertifikat asli
- Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan bukti Pembayaran Uang Pemasukan

Cara Memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

- Datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional

Langkah pertama memperpanjang sertifikat HGB adalah datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional di wilayah di lokasi terdaftar sertifikat tersebut. Di sana Anda langsung datang ke loket pelayanan dan mengisi

formulir pengajuan, saat mengisi jangan lupa untuk mengisi identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan pernyataan tanah dikuasai secara Fisik

- **Loket Pembayaran**

Setelah mengisi formulir dan beberapa dokumen lainnya, kemudian Anda bisa langsung ke loket pembayaran untuk melakukan pembayaran biaya pemeriksaan tanah dan pendaftaran hak.

- **Proses Layanan Berlangsung**

Setelah melakukan pembayaran, maka proses layanan sudah bisa berlangsung dengan terlebih dahulu pihak BPN akan melakukan pemeriksaan tanah, Penerbitan Surat Keputusan Perpanjangan Jangka Waktu Kantah kemudian melakukan

Penerbitan Surat Keputusan Perpanjangan Jangka Waktu Kanwil, Penerbitan Surat

Keputusan Perpajakan Jangka Waktu BPN RI dan Pendaftaran Hak dan Penerbitan

Sertipikat setelah itu baru sertifikat bisa langsung diambil di loket pelayanan Kantor

Pertanahan.

Biaya & Waktu Perpajang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Untuk biaya memperpanjang sertifikat HGB ini sebenarnya sangat bervariasi tergantung dari lokasi, luas tanah, nilai tanah, dan jenis tanah. Waktu proses pembuatannya sendiri memakan waktu 30 hari untuk luas tanah tidak lebih dari 2.000 m², 49 hari untuk luas tanah lebih dari 2.000 m² hingga 150.000 m² dan 89 hari untuk luas tanah lebih dari 150.000 m².²

Serta pada wawancara yang diteliti oleh penulis yakni pada Notaris dan PPAT ibuk HILMA MUTHIA, S.H., M.Kn menyatakan sama dengan pendapat sebelumnya dimana Mengenai perpanjangan HGB kedaluwarsa Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Untuk memperoleh hak atas tanah karena daluwarsa, pihak yang hendak memperoleh hak tersebut harus mengajukan permohonan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan wilayah yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Keputusan pemberian hak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.9

Tahun 1999 kemudian harus didaftarkan sesuai dengan Peraturan

² Hasil wawancara dengan Ashelfine, SH Notaris/PPAT di Pekanbaru, tanggal 04 Agustus 2017.

Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ,Bisa diperpanjang atas nama ahli waris berdasarkan surat kematian dan pembagian waris.

Biaya HGB tergantung LUAS TANAH/BANGUNAN, dan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) yang tertera pada surat tagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ,Notaris yang kekuasaannya berada di tanah HGB tersebut bisa menguruskan semuanya.³

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan persyaratan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Keterangan Mengenai Pemohon Perorangan Dan Badan Hukum.

Pemohonan harus menyertakan fotocopy identitas pemohon, atau kuasanya (KTP,

Surat Keterangan Domisili, dan SIM) yang aslinya ditunjukkan dihadapan

Kasubag Tata Usaha/Petugas yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan Kota

Pekanbaru Dan Akta Pendirian Badan hukum dan atau akta

perubahannya yang telah disahkan oleh pejabat berwenangan.

³ Hasil wawancara dengan HILMA MUTHIA, SH.M.kn.Notaris/PPAT di Pekanbaru, tanggal 07 Agustus 2017.

2. Keterangan Mengenai Data Yuridis

- a. Foto copy sertipikat yang dilegalisir oleh Kasubsi Pendaftaran Hak dan

Informasi Kantor Pertanahan setempat.

- b. Peta Bidang/Surat Ukur (apabila terjadi perubahan luas).

3. Data Pendukung

- a. Surat pernyataan tidak dalam sengketa yang dibuat oleh pemohon di atas kertas bermaterai secukupnya.

- b. Info NJOP (SPPT PBB/Bukti Lunas PBB) tahun berjalan.

Tahapan pelaksanaan perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor

Pertanahan Kota Pekanbaru didasarkan pada Standar Prosedur Operasional

Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) yang akan diuraikan sebagai berikut :⁴

I. Petugas loket II

1. Menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan hak

2. Apabila sudah lengkap

- a. Membuat Perintah setor (SPS) dan membuat surat tanda terima dokumen

(STDD)

- b. Memberikan tanda terima berkas permohonan hak yang lengkap

- c. Menyampaikan dokumen ke Petugas Loker III

- d. Menerima Biaya dari pemohon sesuai SPS

- e. Membuat kwitansi

- f. Mencantumkan Nomor dan tanggal pada STTD

⁴ HILMA MUTHIA, SH.M.kn. Notaris/PPAT di Pekanbaru, tanggal 07 Agustus 2017

- g. Menyerahkan dokumen ke loket II

Pengurusan hal-hal tersebut di atas dapat diselesaikan dalam waktu 1 (satu) hari kerja.

II. Petugas Loket II kembali melakukan:

- a. Melakukan Pencatatan pada
- b. Mencantumkan Nomor dan tanggal dan pada STTD dan menyerahkan kembali pada pemohon
- c. Menyerahkan dokumen ke kepala seksi pemberian Hak atas Tanah

III. Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Atas Tanah

1. Menentukan petugas pelaksana
2. Mendistribusikan berkas Permohonan
3. Memberikan arahan teknis
4. Mengendali pelaksanaan tugas-tugas pengurusan

IV. Kepala Kantor Pertanahan

Menandatangani surat tugas bagi petugas pelaksana pemeriksaan tanah

(*Konsstatering*)

1. Memeriksa data meneliti kelengkapan Administratif, Yuridis dan Fisik
 - a. Apabila telah lengkap dan sesuai maka diteruskan ke petugas pemeriksaan tanah (*Konstatering Report*) yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah).
 - b. Apabila tidak lengkap atau tidak sesuai, maka dibuat surat pengembalian berkas atau permintaan kelengkapan data.

2. Melakukan koordinasi dengan petugas pelaksana penguasaan pemetaan dan konversi untuk merencanakan kegiatan pelaksanaan tanah A ke lapangan bersama-sama ke petugas ukur.
3. Menyerahkan berkas kepada petugas pemeriksaan tanah (*Konstatering Raport*).
4. Membuat surat pengembalian berkas/permintaan kelengkapan data jika dokumen kurang lengkap atau tidak benar
5. Menyerahkan dokumen ke Kasubsi Pengurusan Hak-hak atas Tanah
Pengurusan hal-hal tersebut di atas dapat diselesaikan dalam waktu 3 (tiga) hari kerja.

V. Petugas Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Raport*)

1. Melakukan penelitian data yuridis dan fisik ke lapangan
2. Membuat risalah pemeriksaan tanah (*konstatering raport*)
3. Meneruskan dokumen dan kelengkapannya ke petugas pelaksana (pengelola data).

Pengurusan hal-hal tersebut di atas dapat diselesaikan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja.

VI. Petugas Pelaksana/Pengelola Data

1. Membuat surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak.
2. Membuat surat pengantar berkas apabila pemberian/penolakan pemberian haknya menjadi kewenangan Kakanwil atau Kepala Badan
Pertanahan
Nasional.

3. Membuat surat pengembalian berkas atau permintaan kelengkapan data.
4. Meneruskan dokumen berkas permohonan kepada Kepala Sub Seksi.

VII. Kepala Sub Seksi :

1. Memeriksa dari aspek teknis dan administratif, serta membubuhkan paraf pada:

- Surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak
- Surat pengantar berkas permohonan
- Surat permintaan kelengkapan data atau pengembalian berkas permohonan

VIII. Kepala Seksi Pemberian Hak atas Tanah

1. Memeriksa dari aspek Yuridis, penerapan peraturan serta membubuhkan paraf pada :

- Surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak
- Surat pengantar berkas permohonan
- Surat permintaan kelengkapan data atau pengembalian berkas permohonan

2. Meneruskan dokumen berkas permohonan kepada kepala seksi pemberian hak atas tanah

Pengurusan hal-hal tersebut di atas dapat diselesaikan dalam waktu 4

(empat) hari kerja.

IX. Kepala Kantor Pertanahan

1. Memeriksa surat permintaan kelengkapan berkas, surat keputusan pemberian atau penolakan pemberian hak atas tanah, surat pengantar dokumen permohonan kepada pejabat yang berwenang (Kakanwil BPN Propinsi atau Kepala BPN Melalui BPN Propinsi) dari Aspek Yuridis dan Kebijakan Pemerintah.
2. Menentukan untuk mengabulkan atau menolak pemberian hak atas tanah yang menjadi kewenangannya dan menandatangani surat keputusan.
3. Menandatangani surat kelengkapan dokumen permohonan hak atas tanah apabila dokumen yang disampaikan tidak lengkap.
4. Menandatangani surat pengembalian kepada pemohon apabila dokumen permohonan yang bersangkutan tidak lengkap dan data administratif, fisik maupun yuridis tidak sesuai.
5. Menandatangani surat pengantar yang meneruskan dokumen permohonan hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang (Kakanwil BPN Propinsi atau Kepala BPN).
6. Meneruskan arsip dokumen permohonan hak atas tanah dan dikelola secara sistematis, sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah. X. Loker IV :

Menyerahkan surat keputusan pemberian/penolakan pemberian hak, surat permintaan kelengkapan data atau surat pengembalian berkas dokumen permohonan.

XI. Petugas Arsip :

Menyimpan arsip dokumen permohonan hak atas tanah secara sistematis sebagai bahan pelayanan informasi di bidang hak-hak atas tanah (waktu 6 hari).

Permohonan perpanjangan Hak Guna harus dilakukan dengan mempertimbangkan waktu yang cukup untuk tata usaha menyiapkan surat keputusan pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan, apabila permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut diajukan terlalu dekat dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka dapat berakibat berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut dan menjadi tanggungjawab atau resiko dari pemegang hak atas tanah

tersebut.

Dalam Hak Guna Bangunan tersebut merupakan obyek jaminan Hak

Tanggungan dalam prakteknya dapat diketahui bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut selalu dilakukan jauh-jauh hari sebelum jangka

waktunya berakhir. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan oleh

Bank selaku kreditor yang bertindak berdasarkan kuasa dari pemberi hak tanggungan (pemegang hak atas tanah) yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 apabila Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya telah berakhir, maka pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut menjadi kewenangan dan merupakan tindakan aktif dari Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat yang bersangkutan data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Apabila Hak Guna Bangunan sudah hapus, tetapi surat keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan telah terlanjur diterbitkan, maka terhadap surat keputusan tersebut dapat dilakukan pembatalan atas dasar terdapat cacat hukum administratif, yaitu telah salah menerapkan peraturan perundangan-undangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 104 PMNA/KBN No. 9 Tahun 1999.

Adapun Pasal 107 PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun Pasal 107/PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menentukan bahwa cacat hukum administratif adalah :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang-undangan
- c. Kesalahan subyek hak
- d. Kesalahan obyek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Resiko kredit macet atau bermasalah dapat diperkecil dengan jalan melakukan analisis kredit. Analisis kredit yang dilaksanakan secara proporsional dapat berperan sebagai saringan pertama dalam usaha perbankan untuk menekan seminimal mungkin resiko, apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang telah diberikan kreditur. Adapun

yang biasa digunakan sebagai acuan untuk penilaian pemberian kredit perbankan adalah dengan memperhatikan prinsip *The Five C's of Credit*

Analysis (Prinsip 5C), meliputi :⁵

1. *Character* (kepribadian)

Untuk memastikan apakah calon debitur mempunyai karakter atau kepribadian yang baik dan bersedia mengembalikan kredit pada waktunya. Karakter pemohon kredit ini dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya mengenai perilaku, kejujuran dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi.

2. *Capacity/Capability* (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, baik yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan, sehingga dapat diprediksi kemampuan untuk melunasi utangnya.

3. *Capital* (permodalan)

Hal yang menjadi perhatian dari segi modal adalah mengenai besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri, yang bisa terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca

⁵ Hasil Wawancara dengan Jemi, Kepala Bagian Kredit pada PT. BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru, tanggal 15 Agustus 2017.

lajur ini akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan.

4. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Menyangkut keadaan perekonomian yang sangat cepat berubah, yang bisa saja disebabkan oleh kebijakan pemerintah, politik, dan dari segi ekonomi itu sendiri, apakah nantinya akan bersifat menunjang atau menghambat usaha calon debitur yang dapat berpengaruh pada kelancaran kredit yang diberikan.

5. *Collateral* (jaminan)

Untuk menilai bahwa jaminan yang diserahkan oleh calon debitur cukup untuk menutup resiko kredit apabila calon debitur tidak dapat melunasi utangnya, jangan sampai harga jual obyek jaminan lebih rendah daripada kredit yang diberikan. Hal-hal yang menjadi syarat dalam penilaian jaminan adalah:

- a. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (*marketable*), dalam arti dapat diperjualbelikan bebas, mudah dipasarkan, kondisi dan lokasi yang strategis, tidak cepat rusak, dan manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

- b. Jaminan tersebut harus mempunyai kekuatan yuridis, dalam arti tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikan, belum dijaminkan pada pihak lain, jaminan tersebut sebaiknya milik sendiri, memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan, dan tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank dalam eksekusi jaminan apabila nantinya debitur wanprestasi.

Berdasarkan hasil analisis ini, bank nantinya akan dapat memperkirakan tinggi rendahnya resiko yang ditanggung apabila meluluskan kredit yang dimohon oleh calon debitur. Dengan demikian dapat diputuskan apakah permintaan kredit yang diajukan ditolak, diteliti lebih lanjut ataupun diluluskan. Apabila permohonan disetujui, maka segera dilakukan pengikatan kredit antara debitur dan kreditur dengan menandatangani perjanjian utang piutang yang telah disepakati bersama, dan kemudian diikuti dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya, dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang wajib dilakukan oleh setiap kreditur khususnya perbankan dalam melakukan

perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan dihadapan PPAT, yaitu dengan dibuatnya APHT dalam bentuk akta otentik.⁶

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 97

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu

melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai

kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan

daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Untuk keperluan itu harus

diperlihatkan sertipikatnya yang asli. Dari pemeriksaan tersebut, ada tiga

kemungkinan hasil yang didapat.

Pertama, apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang

ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada

⁶ Hasil Wawancara dengan MASRIJAL, SH., M.Kn., MH, Notaris/PPAT di Pekanbaru, tanggal 01 Agustus 2017.

halaman perubahan sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT..... telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....”, kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan (dalam surat tersendiri). Pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Kantor Kementerian Agrarian Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

Salah satu faktor penyebab runtuhnya beberapa bank yang menjadi problem besar bisnis perbankan di Indonesia adalah kredit macet. Dalam praktik tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang disalurkan meskipun sudah dipertimbangkan dan dianalisis oleh bank secara matang seringkali mengalami kegagalan. Untuk menutupi kerugian bank sebagai akibat kegagalan kredit tersebut, termasuk juga keuntungan yang diharapkan jika kredit berjalan dengan lancar, bank dapat menjual jaminan yang telah diberikan oleh debitor, biasanya dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat pertama karena nilai pasar atau harga tanah dan bangunan selalu lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan oleh bank, kedua karena peminat atau calon pembeli tanah dan bangunan itu terus meningkat karena tanah yang

tersedia terbatas.

Berkaitan dengan hal tersebut, bank dalam menerima jaminan kredit berupa Hak Guna Bangunan akan tetap memperhatikan hal-hal yang

mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini berarti dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan yang melekat atas tanah tersebut, namun tidak menyebabkan hapusnya utang yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pihak bank disini tentu akan mengalami kerugian karena kedudukannya tidak lagi sebagai kreditor preference, melainkan sebagai kreditor konkuren, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan hak atas tanah tersebut kembali kepada Negara. Hal ini tentunya tidak dikehendaki oleh bank yang tetap menghendaki sebagai pemegang Hak Tanggungan yang

mempunyai *droit de preference* dan *droit de suite*.

Di dalam Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir untuk tetap menjadi

pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir.

Dengan dilakukannya perpanjangan hak atas tanah yang permohonannya diajukan sebelum haknya berakhir, maka Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut tidak menjadi hapus, melainkan yang berubah hanya jangka waktunya saja karena telah ditambah sedangkan hak atas tanahnya masih tetap ada. Jadi, APHT yang pernah dibuat tidak perlu dilakukan perubahan, karena dengan perpanjangan tersebut nomor sertipikat Hak Guna Bangunannya tidak berubah, akan tetapi yang berubah adalah jangka waktu berlakunya hak.

Sebaliknya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, berarti Hak Guna Bangunannya memang sejak semula telah berakhir dan

dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, hak atas tanahnya menjadi hapus yang menyebabkan Hak Tanggungannya ikut menjadi hapus. Dalam hal pembaharuan hak, maka pemegang Hak Guna Bangunan semula diberikan sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru terhadap tanah yang sama tetapi nomornya pasti berbeda dari sertipikat yang lama.

Oleh karena itu, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab perbedaan nomor sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru tentu menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialisasi dari Hak Tanggungan itu sendiri.

Pada praktiknya proses pembebanan Hak Tanggungan baru terhadap tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidaklah berjalan dengan lancar. Terkadang ada debitor atau pemilik jaminan yang enggan untuk menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru.

Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal yang demikian, maka pihak bank akan sangat selektif menerima Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, yaitu dengan tetap memperhatikan jangka

waktu berakhirnya hak atas tanah dengan jangka waktu kredit yang akan diberikan, agar tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank itu sendiri.

Oleh karena itu apabila ada jaminan dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir, maka biasanya PT. BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru senantiasa memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, dengan alasan:⁷

1. Agar kredit yang diberikan tetap tercover dengan Hak Tanggungan, karena apabila hak atas tanah tersebut belum berakhir jangka waktunya maka Hak Tanggungannya masih tetap ada.
2. Untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditor preference yang tetap dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan.
3. Bank tanpa perlu merasa was-was akan berakhirnya hak tersebut, karena telah dibentengi dengan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo hak itu sendiri.

Apabila debitor menolak jangka waktu kredit yang diberikan diperpendek dari permohonannya, maka bank selalu memberikan penawaran

⁷ Hasil Wawancara dengan Jemi, Kepala Bagian Kredit pada PT.BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru,tanggal 15 Agustus 2017.

kepada debitor agar realisasi kreditnya tetap dapat diberikan sesuai dengan permohonannya, yaitu :⁸

1. Pada saat penandatanganan APHT haruslah mencantumkan klausula kuasa agar kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya, jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitor.

Tindakan pencegahan ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, bahwa bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak

Tanggungan harus dilengkapi dengan syarat-syarat:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibubuhi catatan adanya Hak

Tanggungan;

⁸ Hasil Wawancara dengan Jemi, Kepala Bagian Kredit pada PT.BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru, tanggal 15 Agustus 2017.

- b. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) – PBB tahun terakhir;
- c. Fotocopy bukti identitas pemohon atau kuasanya.

Serta pada wawancara yang di teliti oleh penulis yakni pada Bank Prekeditan Rakyat delta kota Pekanbaru menyatakan sama dengan pendapat sebelumnya dimana Mengenai status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir, Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya tersebut diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu HGB atau perpanjangannya. Jika HGB tersebut tidak diperpanjang dan jangka waktunya telah berakhir, maka HGB tersebut hapus. Bagaimana jika HGB hapus? Jika HGB hapus, maka hak tanggungan juga menjadi hapus, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”). Jika hak tanggungan hapus, maka tidak ada lagi jaminan yang dipegang oleh bank yang dapat dieksekusi jika debitur lalai membayar utangnya.

Akan tetapi, pada umumnya bank sebagai kreditur akan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan

(debitur/pihak ketiga) memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk atas biaya pemberi hak tanggungan (debitur/pihak ketiga) mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan untuk mencegah hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.⁹

Adapun urutan kegiatan yang harus dilalui untuk menyelesaikan proses perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁹ PT.BPR DELTA DANA MANDIRI pada tanggal 21 Agustus 2017

Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, adalah sebagai berikut :¹⁰

Pemohon

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33, disebutkan bahwa Permohonan perpanjangan diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Surat permohonan tersebut memuat:

- a. Keterangan mengenai pemohon
 - 1) Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai suami/isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
 - 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - 1) Dasar penguasaan atau alas haknya, dapat berupa sertipikat Hak Guna Bangunan;
 - 2) Letak, batas-batas dan luasnya (surat ukur atau gambar situasi dengan menyebutkan tanggal dan nomornya);
 - 3) Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 - 4) Rencana penggunaan tanah;

¹⁰ Hasil Wawancara dengan kepala bagian sub (...), tanggal 10 Agustus 2017.

- 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).
- c. Lain-lain
- 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - 2) Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pejabat atau Petugas Seksi Hak Atas Tanah

- a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
- b. Mencatat dalam formulir isian;
- c. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian;
- d. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan melakukan pemeriksaan kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Memerintahkan Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan dan/atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);

- c. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;
- d. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
- e. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Kepala Kantor Wilayah

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat permohonan tersebut dalam daftar isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk segera melengkapinya;
- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan perpanjangan

dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan perpanjangan dan/atau pembaharuan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;
- d. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat permohonan tersebut dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya;

- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor

Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Pemohon

Menerima keputusan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Dengan demikian selesailah proses perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut.

2. Melakukan perubahan hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan

sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Adapun untuk peningkatan hak tersebut, dengan mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Pasal 1 dari peraturan tersebut menyatakan bahwa :

- (1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- (2) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Di dalam praktiknya, calon debitor cenderung lebih banyak memilih perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kreditnya pertama kali dari pada memperpanjang jangka waktu Hak

Guna Bangunan tersebut pada saat nanti akan berakhir haknya, apalagi jika pihak bank akan memberikan kredit dengan jangka waktu yang cukup lama, yaitu di atas lima tahun sampai maksimal limabelas tahun yang biasanya diberikan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan alasan:

- a. Adanya kekhawatiran dari debitor, apabila tidak dirubah saat ini akan semakin sulit untuk melakukan pengurusan perubahan haknya dikemudian hari.
- b. Akan lebih menghemat biaya, waktu dan tenaga, karena dengan langsung dirubahnya menjadi Hak Milik, debitor tidak perlu mengeluarkan biaya untuk royalti, menyediakan jaminan dalam bentuk lain dan pasang Hak Tanggungan lagi jika akan merubah hak tersebut dikemudian hari.

Terhadap kredit yang telah berjalan, sebenarnya tidak tertutup kemungkinan bagi debitor untuk merubah status tanahnya yang semula dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan dalam bentuk lain, karena memang dimungkinkan oleh Peraturan Menteri

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Agar pihak bank tetap mendapatkan perlindungan hukum, maka yang perlu mendapat perhatian lebih lanjut adalah dengan diubahnya Hak Guna

Bangunan tersebut menjadi Hak Milik, maka Hak Guna Bangunannya menjadi hapus dan secara otomatis Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut menjadi gugur. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan sendirinya apabila hak atas tanah yang dibebaninya hapus.

Sehubungan dengan itu untuk tetap memberi kepastian kepada kreditor akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut, yang kemudian dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT setelah Hak Milik tersebut didaftar apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir. Hal ini dimungkinkan karena walaupun belum didaftar obyek Hak Tanggungan itu sudah pasti.

Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain member kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin, di samping itu perubahan hak tersebut

memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitemnya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas.

Untuk perubahan dari Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik harus dilengkapi dengan syarat-syarat :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan diadakan perubahan;
- b. Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Surat pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) – PBB tahun terakhir;
- e. Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya;
- f. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), atau jika IMB belum ada, maka dilengkapi Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menerangkan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah yang dimohon telah berdiri bangunan rumah tinggal;
- g. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya tersebut, yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari lima bidang tanah seluruhnya meliputi luas tanah tidak lebih 5.000 m².

Adapun proses perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak

Tanggungannya menjadi Hak Milik, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Permohonan persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Guna Bangunan mengenai akan dimohonkannya perubahan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik;
- b. Pembuatan SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada kreditor tersebut menjadi Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang akan diperoleh sebagai perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
- c. SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan diserahkan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan;
- d. Pemberian persetujuan pemegang Hak Tanggungan mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan disertai penyerahan sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan;
- e. Penyerahan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
- f. Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak Milik oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan;

- g. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan baru;
- h. Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- i. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- j. Pendaftaran Hak Milik hasil perubahan Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- k. Penyerahan sertipikat Hak Milik kepada kreditor oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- l. Pemberian persetujuan oleh pemegang Hak Milik, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani Hak Tanggungan;
- m. Pembuatan APHT dihadapan PPAT oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang Hak Milik dan untuk diri sendiri;
- n. Pendaftaran Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- o. Penyerahan sertipikat Hak Milik kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- p. Pembuatan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- q. Penyerahan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Dalam proses perubahan hak terhadap kredit yang telah berjalan, dimungkinkan pada saat pendaftaran perubahan hak tersebut adanya sita jaminan dari pihak lain. Oleh karena itu, sebelum dilakukan proses perubahan hak, PPAT wajib melakukan cek terhadap sertipikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan. Apabila ternyata ada sita jaminan dari pihak lain, tentu bank tidak akan mengizinkan perubahan hak tersebut, karena hal ini akan sangat merugikan bank sebagai kreditor.

3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitur masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti.

Dalam praktek perbankan jaminan tambahan selalu dipersyaratkan, apalagi jaminan utamanya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir. Hal ini dilakukan mengingat bahwa dengan berakhirnya

Hak Guna Bangunan, maka Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus. Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil,

maupun asset berupa mesin/stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitor kepada bank untuk memblokir, memperpanjang, maupun mencairkan deposito tersebut.

Jaminan pengganti diminta oleh bank, karena jaminan yang diberikan oleh debitor tidak dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit, mungkin saja pada saat akan memperpanjang hak tersebut ternyata tanah tersebut dalam sengketa, sehingga tidak dapat dilakukan proses perpanjangannya.

Mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka pemberian Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dari apakah akibat dari perlindungan hukum yang diberikan oleh bank tersebut sudah mengamankan posisi bank sebagai kreditor preference, karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit tidak menimbulkan masalah bagi pihak bank. Suatu peraturan yang diterapkan dapat dikatakan efektif, apabila dampak dari peraturan tersebut dapat dirasakan membawa manfaat dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, baik kreditor maupun debitor.

Mendapat perlindungan hukum merupakan dambaan setiap orang dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan isi kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu perjanjian. Jadi perlindungan hukum merupakan akibat hukum dari perikatan, karena perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1138 ayat (1) KUHPerdara.

Oleh karena itu, upaya perlindungan hukum terhadap hak preference dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya harus memperhatikan mengenai keabsahan perjanjian yang telah dibuat antara kreditor dan debitor.

Dalam hal pemberian kredit dengan jaminan tanah yang obyeknya Hak Guna Bangunan, perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor dikatakan berlaku efektif apabila dampak dari perlindungan hukum tersebut membawa akibat :

1. Jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan, yang akan memberikan posisi aman kepada kreditor sebagai kreditor preference;

2. Jatuh tempo Hak Guna Bangunan lebih pendek dari jangka waktu kredit, namun debitor bersedia memperpanjang hak tersebut ataupun melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik. Hal tersebut tidak terlepas karena adanya pemantauan dan pendekatan dari pihak bank;
3. Kredit yang diberikan kepada debitor adalah lancar. Lancar dalam arti disini tidak menjadi kredit macet yang menyebabkan hak tersebut berakhir dan debitor tidak dapat melakukan pembayaran;
4. Masalah yang ditimbulkan dari akibat jatuh tempo Hak Guna Bangunan bagi kredit adalah kecil.

Dari segi debitor, perlindungan hukum yang diberikan kepada debitor dikatakan berlaku efektif apabila :

1. Kredit yang dinikmati oleh debitor tetap dijamin oleh Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya lebih panjang dari jangka waktu kredit itu sendiri;
2. Bank selalu melakukan pemantauan terhadap jatuh tempo Hak Guna Bangunan, agar tanah yang dimiliki debitor tidak jatuh kepada Negara;
3. Bank melakukan pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada saat hak itu akan jatuh tempo atau menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik, dengan tetap melakukan tindakan yang benar terhadap perjanjian kreditnya.

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, mengenai kebijakan yang diambil oleh PT. BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru dalam

penyelesaian kredit terhadap jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, penulis dapat menganalisisnya sebagai berikut:

1. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan

Penulis sependapat dengan tindakan yang diambil oleh pihak bank dalam mengantisipasi kerugian yang berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu Hak Guna

Bangunan yang dijadikan jaminan kredit. Hal ini karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap jaminan yang telah diterima oleh bank dan jatuh temponya kreditnya lebih pendek daripada jatuh tempo hak atas tanahnya, maka pihak bank selalu memonitor agar permohonan perpanjangan haknya diajukan dua tahun sebelum berakhir, sebab dengan dilakukannya perpanjangan hak maka Hak Tanggungannya tidak menjadi hapus, melainkan tetap membebani Hak Guna Bangunan yang diperpanjang tersebut.

Oleh karena itu, pada saat penandatanganan APHT haruslah mencantumkan klausul kuasa agar kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya, jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitor. Tindakan pencegahan ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, bahwa bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

2. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Penulis sependapat dengan alternatif lain yang ditawarkan oleh pihak bank, yaitu dengan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, karena selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 UUPA, Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan member kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang

tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin, di samping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas.

Dalam hal kreditnya telah berjalan, untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan SKMHT dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.

SKMHT tersebut termasuk dalam golongan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT. Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat APHT atas tanah Hak Milik yang bersangkutan

sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT dan Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak

Tanggungjawab tersebut di atas.

3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti

Penulis berpendapat jika pihak bank dalam setiap menerima jaminan berstatus Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya sudah dekat masa berakhirnya, selalu meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti seperti jaminan stok barang, jaminan pribadi, jaminan tagihan utang-piutang atau kendaraan roda empat/mobil. Fasilitas kredit dengan kondisi jaminan yang demikian diberikan dengan sangat selektif, guna menjamin kepastian pengembalian kreditnya apabila debitur wanprestasi. Hal ini dilakukan mengingat ketentuan perundang-undangan telah mengatur dengan tegas bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. BPR Faiza Pradani Andi Kota Pekanbaru termasuk efektif baik dari sudut pandang kreditor maupun debitur.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengajuan Permohonan perpanjangan hak guna bangunan yang sedang dibebani dengan hak tanggungan, dalam prakteknya pihak Kantor Pertanahan mensyaratkan adanya surat persetujuan dari Bank. Apabila di ajukan sendiri oleh pemohon (Pemegang Hak Guna Bangunan/pemberi Hak Tanggungan) namun apabila bank melaksanakan kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam APHT, maka dengan sendirinya tidak perlu di buat persetujuan dari Bank.
2. Untuk melindungi haknya sebagai kreditor preference, maka upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu :
 - a. Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya, dalam hal ini debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitor.

- b. Melakukan perubahan hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- c. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti, apabila Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena tanahnya masih dalam sengketa.

B. Saran

1. Bank sebagai pemberi kredit harus waspada dalam menerima jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sebab apabila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus, sedang hutangnya tetap ada. Oleh karena itu, maka perlu dimonitor agar permohonan perpanjangan hak dilakukan paling tidak dua tahun sebelum hak tersebut berakhir, agar pengikatan kredit yang dilakukan tetap tercover dengan jaminan yang telah diberikan debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A.P. Parlindungan (I), *Komentar UUPA*, Bandung, 2006
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis – Jaminan Fidusia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas, Djambatan, Jakarta, 2000.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1994.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- H. B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2007.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.
- JJJ. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial Jilid I*, Penyunting M. Hisyam, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

J. Van Kan dalam Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial, Suatu Tinjauan Teoritis Serta Pengalaman di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983.

Lexy J Moeleng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1993

Mariam Darus Badruzaman (selanjutnya disebut Mariam Darus Badruzaman II), *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1986

M. Solly Lubis, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994

Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana. 2008.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1996

Jurnal/ karya Ilmiah / Skripsi / Artikel

Josi Andini, *Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Pada Kantor Kota Pekanbaru Tahun 1998 – 1999*, Skripsi , Fakultas Hukum Universitas Islam Riau ,2000

Purwanita Mardiana, *Tinjauan terhadap peralihan hak milik atas tanah dalam perkara perdata nomor 178/PDT/G/2010/PN.PBR (STUDI KASUS)* , Skripsi , Fakultas Hukum Universitas Islam Riau , 2013

Mohd.Arief, *Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah menurut peraturan menteri agrarian/kepala badan pertanahan nasional nomor 9 tahun 1999 pada kota pekanbaru* , Skripsi , Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2009

Nuraida, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya (Studi Pada PT. BPR FAIZA PRADANI Kota Pekanbaru)*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2015

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.