

343. 0256  
Gun  
P CA

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA  
TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN**



**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

GUNAWAN, SH

B4B 001125

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003**

**TESIS**

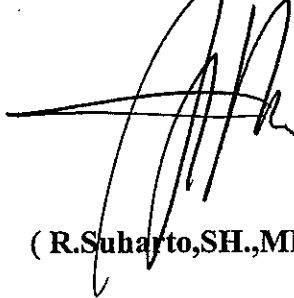
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA  
TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN**

Disusun Oleh :

**GUNAWAN, SH.**  
B4B001125

Telah Disetujui Oleh :

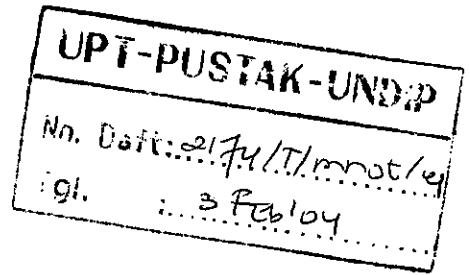
Dosen Pembimbing,



( R.Suharto,SH.,MHum.)

Tanggal : 01 - 2003

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003**



**LEMBAR PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR  
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA  
TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN**

Disusun Oleh :

**GUNAWAN, SH.**  
B4B001125

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
Pada tanggal 21 Agustus 2003 dan dinyatakan  
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Mengetahui :

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dosen Pembimbing,

**R. Suharto, SH., MHum**

**Prof. IGN. Sugangga, SH**

## PERNYATAAN

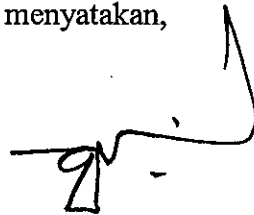
Dengan ini saya menyatakan bahwa, tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya di jelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan di mana perlu.

Semarang, 21 Agustus 2003.

Yang menyatakan,



Gunawan,SH.

## ABSTRACT

To guarantee the given payment of loan, banking creditor requires the existence of collateral. One of the guarantee institutions, which largely enthused, is guarantee rights not only can be loaded to Land Right which is not limited with a given time period like Property, but also can be imposed on land with the of Building Utility Rights as a vouch is ended, it will cause the loss of its land right and there by Rights Responsibility will also loss but the debt will still remain.

The aim of this research is to know how is the law protection for creditor with Guarantee Rights and using land with Building Utility Rights as the object where its period will be ended before the credit come to its due time, while Building Utility Rights cannot be lengthened again.

In this research , the approach is using empirical jurisdiction and is using the secondary data and primary data and then it will be analyzed by using qualitative data analysis.

Based on the research, it is found out that the ending period of Building Utility Rights will result in the loss of loaded Guarantee rights, to avoid this, the owner of the land should lengthen Building Utility Rights before the rights ended. If the duration or his lengthening right periods have ended, to acquire the new Building Utility Rights land someone should do the renewal of rights. In the case where the renewal Building Utility rights it should be done the encumbering of Guarantee Rights. In accepting land collateral with Building Utility Rights status which its duration is almost expired. If bank already accept the land collateral with Building Utility Rights status which its duration almost expired, hence it should be monitoring to make the proposal of the lengthening right is proposed 2 years before the right is over. If it is not done property, the Guarantee right will vanish but it will still loading the lengthened Building Utility Right.

It can be concluded that, UUHT can not bive the law protection for the Guarantee right creditors with Building Utility Right object which period id ended before the due time. Law protection for these creditors can be gained by requiring more collateral, collateral replacements, or refuse the Building Utility Right Collateral if the due time is almost over.

## INTISARI

Untuk menjamin pengembalian pinjaman yang diberikannya, kreditor khususnya perbankan mensyaratkan adanya agunan. Salah satu lembaga jaminan yang banyak diminati adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan selain dapat dibebankan terhadap hak atas tanah yang tidak dibatasi dengan suatu jangka waktu tertentu seperti Hak Milik, dapat pula dibebankan atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang jangka waktu haknya terbatas. Berakhirnya jangka waktu HGB yang dijaminakan itu, menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus sedangkan hutangnya tidak hapus.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan obyek tanah HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo sedangkan HGB tersebut tidak dapat diperpanjang lagi.

Dalam penelitian ini dipergunakan pendekatan yuridis empiris yang menggunakan data sekunder dan data primer yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, berakhirnya jangka waktu HGB yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya, dapat dihindari dengan perpanjangan HGB tersebut sebelum haknya berakhir. Apabila jangka waktu atau perpanjangan haknya telah berakhir, perolehan HGB baru atas tanah tersebut dilakukan melalui pembaharuan hak. Dalam hal demikian atas HGB yang diperbaharui tersebut harus di lakukan pembebanan Hak Tanggungan kembali. Dalam menerima agunan berupa tanah dengan status HGB, bank selalu berhati-hati, terutama HGB yang jangka waktunya hampir habis. Apabila bank sudah terlanjur menerima jaminan berupa tanah dengan status HGB yang jangka waktunya akan berakhir, maka perlu dimonitor agar permohonan perpanjangan hak diajukan 2 tahun sebelum haknya berakhir sebab dengan diperpanjangnya hak atas tanah maka Hak Tanggungan tidak menjadi hapus melainkan tetap membanai Hak Guna bangunan yang diperpanjang tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa, UUHT tidak memberi perlindungan hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal demikian diupayakan antara lain dengan meminta jaminan tambahan, penggantian jaminan atau menolak agunan HGB yang jangka waktunya segera berakhir.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang selalu melimpahkan kasih dan sayangNya sehingga penulisan tesis dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan”** dapat terselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana S-2 Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro.

Dengan telah selesainya penulisan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. IGN. Sugangga,SH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
2. Bapak R.Suharto,SH.,MHum., selaku Sekretaris Program Studi Kenotariatan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing.
3. Bapak Prof.Ir. Eko Budihardjo, MSc., selaku Rektor UNDIP Semarang.
4. Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadi Saputro, dr.,Sp.PD(K), selaku Direktur Program Pascasarjana UNDIP Semarang.
5. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di UNDIP.

6. Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan UNDIP yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Rekan-rekan Angkatan 2001 yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini.
8. Ayah, Ibu, isteri dan anak-anak ku tercinta, beserta seluruh keluarga yang telah memberi dorongan dan doa restu kepada penulis selama mengikuti pendidikan dan penyusunan tesis ini.
9. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Menyadari betapa dangkalnya kemampuan dan cakrawala dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mohon koreksi maupun kritik serta saran, guna menyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi perkembangan hukum jaminan dan ilmu hukum pada umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 21 Agustus 2003

Penulis,



( Gunawan, SH. )

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
ABSTRACT .....	v
INTISARI .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian .....	10
1.4. Kegunaan Penelitian .....	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	13
2.1. Arti Pentingnya Lembaga Jaminan .....	13
2.2. Sejarah Singkat dan Pengertian HT .....	19
2.3. Obyek Hak Tanggungan .....	23
2.3.1. Hak-hak atas Tanah .....	25
2.3.2. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah .....	32
2.4. HGB Sebagai Obyek Hak Tanggungan .....	34

2.4.1. Pengertian dan Jangka Waktu HGB .....	34
2.4.2. Sifat dan Ciri-ciri HGB .....	35
2.4.3. Perpanjangan dan Pembaharuan HGB ...	36
2.4.4. Kewajiban Pemegang HGB .....	38
2.4.5. Yang Boleh Memiliki HGB .....	39
2.4.6. Tanah Yang dapat dibebani dan Cara Terjadinya HGB .....	39
2.4.7. Hapusnya HGB .....	40
2.5. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	41
2.5.1. Memberi kedudukan yang diutamakan ..	41
2.5.2. Selalu mengikuti obyeknya .....	45
2.5.3. Memenuhi asas Spesialitas dan Publisitas	48
2.5.4. Perjanjian Accessoir .....	50
2.5.5. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya	51
2.6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	57
2.7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	64
2.7.1. Sebab-sebab Hapusnya HT .....	65
2.7.2. Tata cara Hapusnya HT .....	67
<b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>	<b>71</b>
3.1. Metode Pendekatan .....	71
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	72
3.3. Lokasi Penelitian .....	72
3.4. Populasi, Teknik Sampling, dan Sampel ...	73

3.5. Teknik Pengumpulan Data .....	74
3.6. Teknik Analisis Data .....	78
<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>79</b>
4.1. Perlindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungannya yang obyeknya Tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum Kreditnya jatuh tempo .....	79
4.2. Proses Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dan Pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo .....	105
<b>BAB V : PENUTUP</b> .....	<b>125</b>
5.1. Kesimpulan .....	125
5.2. Saran-saran .....	126

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Era globalisasi membawa serta meningkatnya pembangunan di segala bidang yang tentunya membutuhkan modal. Modal yang tersedia baik yang berasal dari dalam dan luar negeri lazimnya disalurkan melalui perbankan. Modal tersebut perlu dilindungi, karena dana yang disalurkan oleh perbankan itu berasal dari dana milik masyarakat. Jika modal (dana) itu tidak dapat dikembalikan atau macet, akan menimbulkan stagnasi atau gangguan dalam pembangunan dan akhirnya mengakibatkan keresahan dalam masyarakat.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang biasa. Perjanjian kredit Perbankan menyangkut kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-undang Perbankan yaitu Undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang antara lain menyatakan sebagai berikut:

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam menyaserasikan dan menyeimbangkan masing-masing unsur dari trilogi pembangunan

adalah perbankan. Peran strategis tersebut terutama disebabkan oleh fungsi utama bank sebagai wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Menghimpun dana dan meyalurkan dana masyarakat merupakan fungsi utama dari perbankan (Pasal 3 UU No.10/1998). Untuk melaksanakan peran tersebut, diperlukan ketentuan hukum – termasuk hukum jaminan - yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum baik bagi kreditor, debitor atau pemilik jaminan atau pihak ketiga atau masyarakat.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdota terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitor dan kreditor dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdota menegaskan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan.

Jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota mempunyai dua kelemahan yaitu:

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut dipindahtanggankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan

debitor, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor;

2. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.

Disamping jaminan yang bersifat umum tersebut, dalam KUHPerdara dikenal pula hak-hak yang bersifat memberikan jaminan secara khusus yang diatur dalam Bab XIX, XX dan XXI dari Buku II KUHPerdara. Hak-hak mana adalah privilege, gadai dan hipotik. Privilege, gadai dan hipotik dikatakan secara khusus karena disamping hak-hak jaminan tersebut masih ada hak-hak jaminan yang lain. Hak jaminan lain itu ada yang diatur di dalam maupun di luar KUHPerdara seperti credietverband yang diatur dalam Staatsblaad 1908-542 sebagaimana telah dirubah dengan Staatsblaad 1937-190.

Sejak berlakunya UUPA yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, hipotik dan credietverband sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 UUPA sudah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah ada sebelumnya yaitu Hypotheek dan Credietverband.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh

ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan Ketentuan Peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata) dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Ketentuan-ketentuan tentang hypotheek dan credietverband berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkan Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah

sebagaimana dimaksud oleh Pasal 51 UUPA, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan atau disingkat UUHT, yang dituangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dan Penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.<sup>1</sup>

Dengan mulai berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.<sup>2</sup>

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya (Pasal 1 angka 1, UUHT).

---

<sup>1</sup> Soni Harsono, " *Sambutan pada Seminar UUHT di Universitas Gajah Mada*", tgl. 25-3-1996.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA ( Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya )*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999, hal.402.

Dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (HP) (Pasal 4) dan Bangunan Rumah Susun serta Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27).

*Hak Milik* adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama *waktu yang tidak terbatas*, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA).

*Hak Guna Usaha* adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka *waktu terbatas*, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan (Pasal 28 UUPA).

*Hak Guna Bangunan* adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka *waktu yang terbatas* (Pasal 35 UUPA).

*Hak Pakai* adalah “nama kumpulan” dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain (Pasal 41). Hak pakai bisa dipergunakan untuk semua keperluan seperti halnya Hak Milik, tetapi jangka waktunya penguasaan tanahnya ada yang *terbatas* dan ada juga yang *tidak dibatasi*.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya.

Dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 disebutkan 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.

Hak Guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, namun Hak Tanggungan tersebut hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

Berakhirnya Hak Guna Bangunan, apalagi hak atas tanah tersebut sedang dijadikan agunan kredit dengan dibebankan Hak Tanggungan tentu akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari Hak Tanggungan itu sendiri, karena berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.10/241/10 hapusnya hipotik (baca : Hak Tanggungan) itu dimungkinkan juga karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu dan tanahnya kembali dalam kekuasaan Negara.

Dengan berlakunya UUHT, ketentuan tentang sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Pasal 18. Salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d adalah disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sejalan dengan hal itu, dalam Pasal 40 huruf a UUPA dan Pasal 35 ayat (1) huruf a PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan

pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Bisa jadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debitornya wanprestasi. Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dalam tesis ini dengan judul: “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijaminkan itu suatu waktu dapat berganti statusnya dan dengan demikian menghapuskan Hak Tanggungannya. Dalam hal demikian tidak terdapat sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya), tanah kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa HGB, yang akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo atau jangka waktunya telah berakhir sedangkan hak atas tanah tersebut tidak bisa diperpanjang lagi.
2. Bagaimana praktek pelaksanaan pembaharuan Hak Tanggungan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan dalam hal jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo sedangkan hak atas tanahnya tidak dapat diperpanjang lagi.
2. Untuk mengetahui praktek pelaksanaan pembaharuan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang masa berlaku haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

#### 1.4. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu praktis dan teoritis.

Dari sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi :

- a. Kreditor, agar dapat memahami kedudukannya terhadap obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo agar dapat melakukan tindakan-tindakan antisipatif untuk mengamankan kepentingannya;
- b. Kantor Pertanahan, agar memperhatikan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dijadikan agunan kredit pada Bank untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan;
- c. Debitor atau pemilik jaminan, agar ada kepastian kelangsungan dari fasilitas kredit yang disediakan oleh kreditor karena tetap di cover dengan jaminan yang memadai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah.
- d. PPAT, agar lebih hati-hati dalam pembuatan APHT atas HGB atau hak-hak atas tanah lainnya yang diberikan untuk waktu yang terbatas.

Dari sisi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Jaminan pada umumnya dan khususnya di bidang Hak Tanggungan, serta dapat dipergunakan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan Hak Tanggungan

agar lebih akomodatif terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Arti Penting Lembaga Jaminan

Menurut ketentuan undang-undang para kreditor mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitor baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (Pasal 1131 KUHPerdara). Jika hasil penjualan benda-benda tersebut ternyata tidak mencukupi bagi pembayaran piutang para kreditor, maka hasil tersebut dibagi-bagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 KUHPerdara).

Hak pemenuhan dari para kreditor yang demikian itu adalah sama dan sederajat satu dengan lainnya, tidak ada yang lebih diutamakan. Mereka mempunyai hak bersama-sama terhadap seluruh harta kekayaan debitor. Dan seluruh harta kekayaan tersebut berlaku sebagai jaminan bagi seluruh perutangan debitor, jadi untuk jaminan bagi semua kreditor. Kreditor-kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama dan sederajat untuk memperoleh pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitor demikian, disebut kreditor konkuren.<sup>3</sup>

Asas persamaan hak dari para kreditor itu tidak mengenal kedudukan yang diutamakan atau preferensi (*vorrang*), tidak ada yang lebih didahulukan terhadap yang lainnya. Juga tidak mengenal hak yang lebih tua dan hak yang lebih muda (*hak prioriteit*), hak yang lebih dulu terjadi sama saja kedudukannya dengan hak

---

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal.75.

yang terjadi kemudian. Hak dari kreditor atas benda-benda dari debitor disini merupakan hak yang bersifat perorangan (*persoonlijk*).<sup>4</sup>

Dalam hal-hal tertentu asas persamaan hak menurut keseimbangan piutang dari kreditor bersama ini dapat terganggu. Yaitu dengan adanya kreditor tertentu diantara para kreditor bersama itu mempunyai kedudukan preferensi, dimana pemenuhan piutangnya harus didahulukan dari yang lain, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lain.

Dalam hal demikian, dalam pemenuhan perutangan, eksekusi dan kepailitan tingkat-tingkat para kreditor itu tidak sama. Para kreditor konkuren mempunyai kedudukan yang lebih rendah / dikalahkan dengan para kreditor preferen. Para kreditor konkuren hanya mempunyai hak yang bersifat perorangan (*personlijk*) yang mempunyai tingkat yang sama satu dengan lainnya. Tidak mempunyai hak untuk didahulukan (*voorang*) pemenuhannya, baik karena adanya lebih dulu ataupun karena dapat ditagih lebih dulu (*opeisbaar*). Lain halnya dengan hak kebendaan dimana hak yang lebih tua didahulukan pemenuhannya daripada hak yang lebih muda (*asas prioriteit*).

Di samping para kreditor konkuren kita mengenal para kreditor preferen yang pemenuhan piutangnya didahulukan (*voorang*) dari pada piutang-piutang yang lain, mereka mempunyai hak preferensi. Menurut ketentuan undang-undang ditentukan para kreditor pemegang hipotik, gadai dan privilegi mempunyai kedudukan yang lebih tinggi (diutamakan) dari piutang-piutang lainnya (Pasal 1133 KUHPerdato). Mereka tergolong kreditor preferen yang pemenuhan

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

piutangnya harus diutamakan dari para kreditor yang lain, terhadap hasil penjualan dari benda yang dipakai sebagai jaminan.

Mengapa kedudukan gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari privilegi, karena pada dasarnya kehendak dari para pihak adalah lebih diutamakan dari ketentuan undang-undang. Peraturan khusus lebih diutamakan dari peraturan umum, maka privilegi khusus lebih diutamakan dari privilegi umum. Namun dalam hal-hal tertentu adakalanya privilegi mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik dan gadai. Yaitu sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1139 ayat (1) dan Pasal 1149 ayat (1) KUHPerdara, yaitu bahwa biaya-biaya perkara yang disebabkan karena penghukuman untuk melelang benda bergerak atau tidak bergerak, dibayar lebih dulu dari pada hipotik dan gadai (Pasal 1139 ayat 1 KUHPerdara). Juga biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian warisan, didahulukan pembayarannya daripada hipotik dan gadai (Pasal 1149 ayat 1 KUHPerdara). Juga dalam lapangan Hukum Dagang kita jumpai bahwa privilegi sebagaimana diatur dalam Pasal 318 c KUHD adalah lebih diutamakan dari hipotik atas kapal.<sup>5</sup>

Hak untuk didahulukan dalam pemenuhan itu timbul karena dua jalan. Pertama karena memang sengaja diperjanjikan lebih dulu bahwa piutang-piutang kreditor itu akan didahulukan pemenuhannya daripada piutang-piutang yang lain. Hal demikian terjadi pada piutang-piutang dengan jaminan hipotik dan gadai. Kedua, kemungkinan untuk pemenuhan yang didahulukan itu timbul karena

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal.77.

memang telah ditentukan oleh undang-undang. Yaitu bagi para pemegang hak privilegi yaitu kreditor pemegang piutang-piutang tertentu yang oleh undang-undang ditentukan lebih diutamakan/didahulukan dari kreditor-kreditor yang lain semata-mata sesuai dengan sifat perutangannya (Pasal 1134 KUHPerdara).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kreditor pemegang hak gadai dan hipotik (sepanjang mengenai hak atas tanah adalah Hak Tanggungan) menurut undang-undang mempunyai kedudukan yang terkuat (separatis) – Pasal 56 UU Kepailitan. Kemudian menyusul para pemegang hak privilegi, baru kemudian yang paling lemah ialah para kreditor konkuren yang kedudukannya satu dengan yang lainnya sama.

Selaku separatist para pemegang hipotik (Hak Tanggungan) dan pemegang gadai dapat melaksanakan haknya dengan cepat/mudah, tidak terpengaruh dengan adanya kepailitan. Prosedurnya lebih mudah karena tidak melalui prosedur beslag lewat jurusita, tak berlaku ketentuan-ketentuan beslag yang diatur dalam Hukum Acara.

Arti pentingnya piutang yang pemenuhannya didahulukan ini baik yang berupa hipotik (Hak Tanggungan), gadai maupun privilegi, terutama jika dihubungkan dengan eksekusi dan kepailitan serta apabila hasil lelang harta debitor tidak mencukupi menutup piutang dari kreditor-kreditornya. Apabila hasil penjualan lelang harta debitor cukup untuk untuk menutup semua utang-utangnya kepada semua kreditornya, tentunya hak preferensi tidak perlu dipermasalahkan lagi.

Tingkatan-tingkatan dari lembaga jaminan di Indonesia, dalam arti mana yang harus diutamakan lebih dulu/lebih didahulukan daripada yang lain dalam pemenuhan hutang, dapat diperinci sebagai berikut: Pertama kali yang paling diutamakan ialah Hipotik (Hak Tanggungan) dan gadai (antara hipotik/Hak Tanggungan dan gadai tidak ada persoalan yang mana lebih didahulukan karena obyeknya berbeda). Kemudian menyusul para pemegang hak privilegi. Mengapa demikian, karena pada dasarnya apa yang ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang. Sedangkan privilegi timbul dari undang-undang. Para pemegang hipotik dan pemegang gadai itu dan privilegi itu disebut kreditor preferen, yaitu kreditor yang pemenuhan piutangnya diutamakan dari kreditor lainnya, ia mempunyai hak preferensi (Pasal 1133 KUHPerdara).<sup>6</sup>

Kita mengenal privilegi umum dan khusus, menurut ketentuan undang-undang privilegi khusus lebih didahulukan daripada privilegi umum. Namun ada lagi pemegang privilegi ini, yaitu apa yang dikenal dengan fiscal privilegi (privilegi pajak), yang mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik (Hak Tanggungan) dan gadai. Setelah itu baru menyusul para kreditor konkuren. Yaitu para kreditor yang sama-sama berhak atas pemenuhan piutang, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Jika ada tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal.79.

<sup>7</sup> *Ibid.*

Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk mengcover utang karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.<sup>8</sup>

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Oleh karena itu jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a) yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b) yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c) yang memberi kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jamina setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Djuhaendah Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Makalah diisampaikan dalam Seminar Sosialisasi UU No.42/1999 tentang Jaminan Fidusia, di Jakarta tanggal 9-10 Mei 2000, hal.1.

<sup>9</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, *Op.Cit.* hal.19.

## 2.2. Sejarah Singkat dan Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya UUPA, selain hak-hak atas tanah yang beraneka perangkat, Hukum Tanah Perdata yang dualistik mengenal perangkat hak jaminan atas tanah yang dualistik juga.<sup>10</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, kita telah mengenal lembaga hak jaminan atas tanah. Apabila tanah barat yang dijadikan jaminan, seperti Hak Eigendom, hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hypotheek. Bila benda bergerak yang dijadikan jaminan utang, jaminan itu disebut gadai (pand), sedangkan kalau yang dipakai sebagai jaminan adalah benda tak bergerak, maka namanya adalah hypotheek.

Lembaga hypotheek pada waktu itu ketentuan hukum materiilnya diatur dalam Buku II KUHPerdata Indonesia, Pasal 1162 sampai dengan 1332. Tata cara pemberian, pendaftaran dan penerbitan tanda bukti haknya dilakukan oleh pejabat yang disebut Overschrivingsambtenaar, dengan menggunakan Overschrijvings Ordonantie (Stb.1934-27). Setelah dibuatkan aktanya oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda buktinya berupa Grosse Akte Hypotheek. Jadi, dengan pemberian hypotheek di hadapan Overschrijvingsambtenaar yang membuat aktanya dan sekaligus mendaftarkannya, maka terpenuhilah syarat publisitas.

Selanjutnya, apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah Credietverband, yang ketentuan materiilnya baik pemberian maupun pendaftarannya diatur dalam

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.Cit.*, hal.56.

Stb.1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 – 190 jo. Stb.1937 – 191. Pemberiannya dilakukan dihadapan Wedana yang bertugas membuat aktanya, dan sekaligus mendaftarkannya. Sebagai tanda buktinya diterbitkan Grosse Akta Credietverband dan lembaga jaminan ini hanya dapat diberikan oleh bank-bank tertentu.

Selain hipotik dan credietverband sebagai hak jaminan atas tanah, sejak zaman Hindia Belanda di Indonesia digunakan juga lembaga Fiduciaire Eigendoms Overdracht atau FEO sebagai hak jaminan atas tanah, yaitu atas tanah-tanah hak Grant Sultan di Sumatra Timur.<sup>11</sup>

Kelahiran UUPA telah membawa perombakan yang fundamental terhadap hukum pertanahan pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas tanah pada khususnya.<sup>12</sup>

Dalam hubungannya dengan lembaga hak jaminan Undang-undang Pokok Agraria memberikan penggarisan sebagai berikut :

- a. Mencabut Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria;
- b. Undang-undang Pokok Agraria menentukan adanya lembaga jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama dengan sebutan “Hak Tanggungan,” yang

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.* hal.58.

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, SH, *Pasal-pasal Tantang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1998,hal.7.

untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri, yakni Undang-undang Hak Tanggungan (pasal 51 UUPA);

- c. Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dalam pasal-pasal 25, 33 dan 39 UUPA;
- d. Selama Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara” yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUHPerdara Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Stb.1909-542 sebagai yang telah diubah dengan Stb.1937-190 (pasal 57 UUPA).

Pasal-pasal yang mengatur tentang hipotik tersebut dinyatakan tetap berlaku, karena :

- a. Hipotik sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 meter kubik (M3), seperti yang diatur dalam pasal 314 KUHD.
- b. Masih diperlukan untuk dapat mengoperasionalkan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah yang baru, melengkapi ketentuan-ketentuannya sendiri, sebelum undang-undang yang akan mengaturnya terbentuk (Pasal 51 jo. 57 UUPA).

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya undang-undang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 disahkan Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Kependekan resminya adalah Undang-undang Hak Tanggungan atau disingkat UUHT.

Sejak berlakunya UUHT maka, ketentuan-ketentuan hipotik dan ketentuan-ketentuan credietverband yang sementara diberlakukan atas dasar Pasal 57 UUPA, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 1 UUHT menyebutkan mengenai pengertian dari Hak Tanggungan, sebagai berikut :

Yang dimaksud dengan 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Yang membedakan lembaga-lembaga jaminan tersebut hanya obyeknya. Sedangkan maksud dan tujuan serta sifatnya sama.

Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin hutang debitor yang memberikan hak istimewa kepada kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam mendapat pelunasan piutangnya atas harta tertentu yang ditentukan secara khusus apabila debitor cedera janji. Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja. Hipotik kapal laut dan pesawat udara tetap berlaku. Disamping hak-hak jaminan berupa Hipotik atas kapal laut dan Hipotik atas pesawat udara, juga berlaku Gadai dan Fidusia sebagai hak jaminan. Dengan

demikian, ada beberapa jenis hak jaminan dengan nama yang berbeda-beda, tetapi asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokoknya dapat dikatakan sama.

### 2.3. Obyek Hak Tanggungan

Kita mengenal apa yang disebut dengan “subyek hak” dan kebalikannya ialah “obyek hak”. Kalau subyek hak itu ialah “badan pribadi” atau “persoon”, maka obyek hak itu disebut “benda”. Benda secara yuridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik (Pasal 499 KUHPerdara).<sup>13</sup>

Yang dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas suatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.<sup>14</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, hak kebendaan dibedakan menjadi hak kebendaan sempurna yaitu hak kebendaan yang memberikan kenikmatan yang sempurna (penuh) bagi si pemilik, dinamakan lembaga “hak kepemilikan”, dan hak kebendaan terbatas yaitu hak yang memberikan kenikmatan yang tidak penuh atas suatu benda dibandingkan dengan hak milik. Hak ini dapat diletakkan (mempunyai obyek) benda tetap atau benda bergerak yang diletakkan atas benda tetap dan dapat dibedakan dalam dua kelompok yaitu yang bersifat kuat dan lemah. Kuat karena mengandung “zakkelijke karakter” seperti pada Hak Guna

---

<sup>13</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal.13.

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal.24.

Usaha dan Hak Guna Bangunan. Hak kebendaan terbatas dan lemah ialah karena memiliki “persoonlijke karakter”.<sup>15</sup>

Apabila dibandingkan dengan hipotik, obyek Hak Tanggungan khusus mengenai hak atas tanah adalah lebih luas, oleh karena disamping Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, juga Hak Pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Namun, bila ditinjau dari obyek hipotik keseluruhannya, tampak jelas, bahwa obyek Hak Tanggungan adalah lebih sempit, oleh karena kapal yang berisi kotor 20 M3 dan pesawat terbang bukan obyek Hak Tanggungan.<sup>16</sup>

Ternyata tidak semua hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan. Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:

- 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 di daftar* menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi “*syarat publisitas*”.
- d. memerlukan *penunjukan khusus oleh suatu undang-undang*.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997, hal.43 dst dan hal.74 dst.

<sup>16</sup> Retnowulan Sutantio, *Eksekusi Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 235-236 (Hasil Seminar “Persiapan pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan”, diselenggarakan oleh Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan).

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.Cit.*, hal.408.

Dengan demikian, 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.<sup>18</sup>

### 2.3.1. Hak-Hak Atas Tanah

Berdasarkan Kamus Hukum, yang dimaksud dengan hak adalah kebebasan untuk berbuat sesuatu berdasarkan hukum, kekuasaan yang benar atas sesuatu berdasarkan sesuatu.<sup>19</sup>

Sebutan “tanah” dalam bahasa sehari-hari dapat dipakai dalam berbagai arti. Pengertian tanah dapat berupa materi (“diangkut dengan truk untuk mengurug”), faktor produksi sebagai materi kimiawi (“sawah yang subur, tanah yang cocok untuk tanaman tertentu”, dan sebagainya), dan sebagai ruang (“tanah perumahan seluas 100 hektar”).

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh UUPA.

---

<sup>18</sup> *Ibid.* hal.410.

<sup>19</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hal.225.

Dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan, bahwa :

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara ..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang .....”*  
Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis

adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>20</sup>

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dari Pasal 4 UUPA dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.Cit.*, hal.18.

hingga meliputi juga penggunaan sebagai tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>21</sup>

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itupun ada batasnya seperti dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dengan kata-kata :

*Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA penjelasan oleh penulis) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.*

Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan. Misalnya untuk pemancangan tiang-tiang pondasi, untuk basement, ruang parkir dan lain-lain keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang di bangun.

Dalam setiap Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai "hak penguasaan atas tanah". Dalam UUPA misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah kita, yaitu:

1. *Hak Bangsa Indonesia* yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. *Hak Menguasai dari Negara* yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata-mata beraspek publik;

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

3. *Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat* yang disebut dalam Pasal 3 UUPA, beraspek perdata dan publik;
4. *Hak-hak perorangan / individu*, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
  - a. *Hak-hak atas Tanah* sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53 UUPA;
  - b. *Wakaf*, yaitu Hak Milik yang sudah di wakafkan Pasal 49 UUPA;
  - c. *Hak Jaminan atas Tanah* yang disebut “ Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA.<sup>22</sup>

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>23</sup>

Misalnya hak atas tanah yang disebut Hak Milik dalam Pasal 20 UUPA memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki tanpa batas waktu, sedangkan Hak Guna Usaha yang disebut dalam Pasal

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal.23-24.

<sup>23</sup> *Ibid.*

28 dan Hak Guna Bangunan yang disebut dalam Pasal 35 dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya.

Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, juga berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik atau digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran hutang debitur kepada kreditor.

Lain lagi Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa ada yang terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA. Jika Negara sebagai Penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan Penguasa, melalui lembaga Pemerintah yang berwenang. Tanah yang diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai Badan Penguasa yang mempunyai Hak Menguasai yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal.24-25.

Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak Bangsa adalah apa yang disebut hak-hak primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, sebagai Petugas Bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari Hak bangsa, adalah apa yang disebut hak-hak sekunder, yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer, seperti hak sewa, bagi hasil, gadai dan lain-lain.<sup>25</sup>

Menurut UUHT hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan meliputi :

1) Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1):

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan;

2) Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2):

- Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Yang dimaksud adalah Hak Pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas.

Tidak termasuk sebagai obyek Hak Tanggungan, Hak Pakai yang diberikan kepada instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang peruntukannya tertentu dan biarpun terdaftar,

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal.231-232.

menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Juga bukan obyek Hak Tanggungan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah.<sup>26</sup>

Pernyataan bahwa Hak Pakai dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan menurut Boedi Harsono bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.. Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan. Demikian dijelaskan dalam penjelasan Umum angka 5 dari UUHT.

3) Yang disebutkan dalam Pasal 27 jo. UU No.16/1985):

- Bangunan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yan diberikan oleh Negara;
- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Dalam Penjelasan Pasal 1 UUHT, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

---

<sup>26</sup> *Ibid.* hal.409.

### 2.3.2. Banda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Sebagaimana diketahui KUHPerdata menganut asas *accessie* atau asas perlekatan, hal mana tercermin dari ketentuan Pasal 1165 KUHPerdata yang menentukan bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan. Dengan kata lain, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu, segala benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari demi hukum terbebani pula dengan hipotik yang telah dibebankan sebelumnya di atas hak atas tanah yang menjadi obyek hipotik.

Sebagaimana diketahui juga bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal.<sup>27</sup> Dalam rangka asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut.

Namun, apabila diperhatikan Angka 6 Penjelasan Umum UUHT, UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan menyesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horisontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal.20.

hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijaminakan itu, dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Asas tersebut tertuang di dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang menyatakan:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dari Pasal 4 ayat (5) UUHT dapat diketahui 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 oleh pihak lain. Namun, pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (5) disebutkan bahwa, dalam hal pemberian Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh kuasa pemiliknya, pemberian kuasa harus dilakukan dengan akta otentik.

Di dalam UUHT sengaja bukan dipakai istilah “bangunan yang berada diatas tanah tersebut” tetapi dengan istilah “bangunan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut”. Hal ini dimaksudkan agar supaya yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah juga bangunan-bangunan yang berada di bawah permukaan tanah yang pada saat ini telah

banyak dilakukan pembangunannya di Indonesia seperti halnya di luar negeri. Diberikan contoh dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (4) UUHT adalah basement, yaitu lantai di bawah tanah dari gedung-gedung bertingkat.<sup>28</sup>

Sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah kita, asas yang berlaku bagi Hak Tanggungan ialah bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah secara terpisah, tanpa membebankan Hak Tanggungan itu atas tanah yang bersangkutan. Benda-benda itu hanya dapat dibebani Hak Tanggungan bila atas tanahnya juga dibebani Hak Tanggungan. Sebaliknya, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanpa membebankan pula Hak Tanggungan atas benda yang berkaitan dengan tanah itu.<sup>29</sup>

## **2.4. Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan**

### **2.4.1. Pengertian dan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan**

Sebagai salah satu hak atas tanah seperti Hak Milik dan Hak Guna Usaha, maka Hak Guna Bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 16 ayat (1), Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut-sebut juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA.

Apa yang diatur dalam UUPA barulah merupakan ketentuan pokok saja, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 50 ayat (2) bahwa ketentuan-

---

<sup>28</sup> ST.Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm. 69-70.

<sup>29</sup> *Ibid.* hlm. 70-71.

ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan perundangan.

Berdasarkan amanat Pasal 50 ayat (2) UUPA, keluarlah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 25 PP 40/1996 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 bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Susudah 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.

#### **2.4.2. Sifat-sifat dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan**

Sebagai sifat-sifat dan ciri-ciri HakGuna Bangunan dapat disebutkan antara lain:<sup>30</sup>

- a. Sungguhpun tidak 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

---

<sup>30</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1994, hal.57.

Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA dan pasal 10 PP 10/1961);

- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA);
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir dan berakhir jangka waktu menyebabkan haknya hapus dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 35 ayat 1 dan 2 jis. Pasal 40 UUPA, Pasal 33 ayat (2) PP 40/1996);
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 PP 40/1996);
- 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 (2) PP 40/1996);
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang empunya hingga tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA).

#### **2.4.3. Perpanjangan dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan**

Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang haknya, baik HGB di atas tanah Negara atau di atas tanah Hak Pengelolaan, selambat-lambatnya 2 tahun sebelum hak yang bersangkutan berakhir (dalam hal HGB di atas Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan), dengan syarat:

- a. tanah masih digunakan 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.

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

HGB atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik, HGB tersebut dapat diperbaharui dengan HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak atas tanah tersebut wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan.

#### **2.4.4. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan**

Pemegang HGB mempunyai kewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlahnya dan caranya ditetapkan dalam keputusan pemberian hak;
- 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 HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang Hak Milik sesudah HGB hapus;
- e. menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

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

Pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak tersebut dalam waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

#### **2.4.5. Yang boleh memiliki Hak Guna Bangunan**

Baik orang perseorangan maupun badan hukum dapat memiliki Hak Guna Bangunan, karena berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

#### **2.4.6. Tanah yang dapat dibebani dan cara terjadinya HGB**

Tanah yang dapat diberi dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Sedangkan Hak Guna bangunan terjadi karena :

- a. HGB atas tanah negara, karena penetapan Pemerintah, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- b. HGB atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;
- c. HGB atas tanah Hak Milik, karena perjanjian yang berbentuk akta otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut. HGB atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib di daftarkan, dan karenanya mengikat pihak ketiga dan pemilik hak baru.

#### 2.4.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau perjanjian pemberiannya;
2. Sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, yaitu:
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang HGB;
  - b. Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan; atau
  - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
3. dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan UU No.20/1961;
5. ditelantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai HGB.

Hapusnya HGB 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 1 tahun setelah hapusnya hak tersebut, kecuali bila 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 HGB atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik, dan dengan demikian bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

## **2.5. Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

### **2.5.1. Memberi Kedudukan Yang diutamakan Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan**

Dari definisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak

Tanggung jawab memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di bagian lainnya, yaitu dalam dalam Angka 4 Penjelasan dari UUHT. Dijelaskan dalam penjelasan Umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” ialah:

“bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Juga hal itu dapat kita ketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan

dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dari Penjelasan Umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditor, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditor-kreditor lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain, hak Negara lebih utama dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Di dalam penjelasan ini tidak disebutkan apakah piutang-piutang Negara yang dimaksud, hanya terbatas kepada piutang-piutang Negara yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan saja, ataukah mengenai semua piutang-piutang Negara yang menjadi kewajiban debitor yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1137 ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan bahwa:

Hak dari Kas Negara, Kantor Lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk Pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut, diatur dalam berbagai undang-undang khusus yang mengenai hal itu.

Jadi, piutang Negara hanya didahulukan sepanjang hal itu ditentukan dalam undang-undang khusus. Untuk mengetahui jenis-jenis piutang negara yang mana saja yang harus didahulukan dari Gadai dan Hipotik serta Hak Tanggungan, haruslah kita

mempelajari adanya undang-undang khusus yang dimaksud oleh Pasal 1137 KUHPerdata itu.

Tentang hak mendahului dari negara terhadap tagihan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1137 KUHPerdata, dapat kita jumpai ketentuannya dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan umum dan Tata Cara Perpajakan, yakni diatur dalam Pasal 21 yang menyatakan:

Negara mempunyai hak mendahului untuk tagihan pajak atas barang-barang milik Penanggung pajak.

Hak mendahului untuk tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya, kecuali terhadap:

- a. biaya perkara, yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang bergerak dan atau barang tidak bergerak;
- b. biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang dimaksud;
- c. biaya perkara, yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Dalam penjelasan dari ayat (1) Pasal 21 Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 di jelaskan:

Ayat ini menetapkan kedudukan negara sebagai kreditor preferen yang dinyatakan mempunyai hak mendahului atas barang-barang milik Penanggung Pajak yang akan dilelang di muka umum. Setelah utang pajak dilunasi baru diselesaikan pembayaran kepada kreditor lain.

Maksud dari ayat ini adalah untuk memberi kesempatan kepada Pemerintah untuk mendapatkan bagian lebih dahulu dari kreditor lain atas hasil pelelangan barang-barang milik Penanggung Pajak di muka umum guna menutupi atau melunasi utang pajaknya.

Dengan demikian, tagihan pajak sebagai salah satu jenis piutang negara berkedudukan lebih tinggi daripada Gadai dan

Hipotik. Mengingat Hak Tanggungan merupakan pengganti dari Hipotik atas tanah, tagihan pajak harus pula didahulukan dari Hak Tanggungan. Berpedoman pada ketentuan Pasal 1137 KUHPerdata, piutang negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Angka 4 Pejelasan Umum UUHT hanya tagihan pajak saja.<sup>31</sup>

#### **2.5.2. Hak Tanggungan Selalu Mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (droit de suite)**

Salah satu kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu, jika seluruh atau sebagian harta kekayaan dari debitor tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya. Hal demikian tentunya dapat merugikan kreditor-kreditor terutama dalam menghadapi debitor yang mempunyai itikad buruk.

Pada umumnya kreditor perbankan pada masa sekarang tidak yakin atau tidak merasa nyaman dengan hanya mengandalkan atau mengharapkan jaminan umum. Lalu banyak yang meminta atau menjadikan syarat pemberian kredit dengan keharusan debitor untuk menyerahkan jaminan khusus. Dalam hal ini, jaminan

---

<sup>31</sup> ST.Remy Sjahdeini, *HAK TANGGUNGAN (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan*

khusus dapat berupa jaminan pribadi (personal guarantee atau borgtocht) maupun berupa jaminan barang/kebendaan.<sup>32</sup>

Tidak dapat disangkal untuk kasus-kasus tertentu, jaminan dari pribadi dari orang atau badan hukum yang memiliki reputasi tinggi akan memberikan rasa aman kepada kreditor. Akan tetapi, dalam kenyataannya, jaminan yang dikehendaki atau yang paling diminati oleh kreditor perbankan adalah jaminan kebendaan atau sering juga disebut dengan “agunan”.

Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Pada dasarnya yang dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun juga (menjual, menukarkan, menghibahkan).<sup>33</sup>

Apabila yang dijaminankan itu adalah barang bergerak, maka cara yang paling efektif untuk mencegah bahwa barang itu tidak dipindahkan hak miliknya oleh debitor, adalah menarik barang itu dari kekuasaan fisik si debitor (Pasal 1152 ayat (2) KUHPerdara).

Dalam hal yang diberikan sebagai jaminan adalah barang tidak bergerak, barang itu tetap dikuasai oleh si debitor atau pemilik barang jaminan. Walaupun kita ketahui bahwa sebagai

---

*Masalah yang Dihadapi Perbankan*), Alumni, Bandung, 1999.

<sup>32</sup> Bachtiar Sibarani, *Pembelian dan Penjualan Agunan oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Newsletter Nomor 24/IX/September/2000.

<sup>33</sup> R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT.Citra Aditya bakti, Bandung, 1991.

jaminan tanah tidak mungkin dicuri, namun yang perlu dihindari adalah tindakan dari pemilik untuk menjual tanah yang telah diberikan sebagai jaminan tersebut.

Pengamanan terhadap kemungkinan dipindahkannya hak milik atas barang yang telah dijaminakan, dalam hal hipotik telah diganti dengan suatu ketentuan undang-undang bahwa hipotik itu tetap akan membebani barang yang dijaminakan biarpun barang itu dipindahkan (dalam milik) ketangan siapapun juga (Pasal 1163 ayat (2) KUHPerdato).<sup>34</sup>

Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kemungkinan dipindahkannya hak milik atas barang yang telah dijaminakan dalam UUHT diatur dalam Pasal 7 yang menyatakan bahwa:

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

Dalam penjelasan dari Pasal 7 UUHT disebutkan:

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

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal.18.

**2.5.3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan**

Asas spesialitas menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam hipotik diatur dalam ketentuan Pasal 1174 KUHPerdota.

Menurut Remy Sjahdeini, dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT.<sup>35</sup>

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat 1) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat 2), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin memberikan uraian yang jelas sebagaimana dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum

---

<sup>35</sup> ST.Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal.42.

ada dan belum dikathui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek hak Tanggungan” dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan.

Disamping asas spesialitas, terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13, pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Demikian penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT.

Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.<sup>36</sup>

Dengan dibuat dan ditandatanganinya APHT, Hak Tanggungan belum lahir. Hak Tanggungan lahir setelah

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal.44.

didaftarkan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT).

#### **2.5.4. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accessoir**

Perjanjian Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan perkataan lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian accessoir.

Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan:

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian accessoir adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 18 ayat

(1) UUHT, yaitu karena:

- a. Pasal 10 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.

- b. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Dan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:

- Adanya tergantung pada perjanjian pokok.
- Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.
- Jika perjanjian pokok batal – ikut batal.
- Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.
- Jika perhutangan pokok beralih karena *cessie*, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.<sup>37</sup>

#### **2.5.5. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya**

Menurut hukum, apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian utang piutang ternyata debitur cidera janji, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan melalui gugatan perdata, tetapi kita mengetahui, bahwa penyelesaian utang-piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya. Tidak

---

<sup>37</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 37.

jarang setelah ada putusan dari Pengadilan Negeri ada kemungkinan salah satu pihak yang kurang puas naik banding, kalau masih belum puas mengajukan kasasi atau peninjauan kembali yang bila terjadi akan memerlukan tenaga dan biaya tidak sedikit dan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun sehingga sangat merugikan kreditor.

Dalam Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahuku dari pada kreditor-kreditor yang lain. Inilah yang disebut eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam pasal 20 UUHT.<sup>38</sup>

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di kanal 2 cara :

#### *1. Pelelangan Umum*

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.Cit.*, hal.440.

Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungn tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Agar pelaksanaan penjualan tersebut dilaksanakan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Ketentuan selengkapnya dari Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh 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 kreditor-kreditor lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Demikian bunyi Penjelasan Pasal 6 UUHT.

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (Pasal 14 ayat 2 UUHT), memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga tidak ada kemungkinan pihak debitor melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Eksekusi dimulai dengan teguran (somasi) dan berakhir dengan dijalankannya pelelangan. Khusus tentang penjualan lelang benda tetap wajib dijalankan setelah maksud penjualan lelang diumumkan menurut kebiasaan setempat. Sedangkan penjualan lelang tersebut tidak dapat dilakukan sebelum melewati hari kedelapan setelah barang-barang itu disita eksekutorial. Demikian pula ketentuan di dalam Pasal 200 HIR dan 215 RBG, antara lain menetapkan bahwa penjualan lelang

benda tetap harus diumumkan terlebih dahulu dua kali dengan selang lima belas hari di harian yang terbit di kota tempat obyek yang akan dilelang atau dikota yang paling berdekatan dengan obyek yang akan dilelang.<sup>39</sup>

## 2. *Penjualan Di Bawah Tangan*

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian - didahului dengan pengumuman sehingga mendatangkan banyak calon pembeli - diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual.

Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yang disebut dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di

---

<sup>39</sup> Ignatius Ridwan Widyadharna, *Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, hal.56.

bawah tangan, diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT yang berbunyi :

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

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Hal ini berbeda dengan ketentuan hipotik yang tidak secara tegas menentukan penjualan di bawah tangan sebagai hal yang diperbolehkan. Namun, tidak pula ada ketentuan yang melarang dilakukannya penjualan di bawah tangan, sehingga timbul banyak keraguan di dalam masyarakat. Dengan dicantumkannya secara tegas dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, keragu-raguan ini menjadi lenyap.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> ST.Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal.166-167.

## **2.6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. *Tahap Pemberian Hak Tanggungan*, yaitu 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.

### Tahap pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 UUHT, 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 lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pemsertifikatan 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 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.

Dalam Pasal 1 angka 5 UUHT disebutkan bahwa yang dimaksud dengan:

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Dari ketentuan 1 angka 5 UUHT, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan PPAT dalam membuat APHT bersifat monopoli.

Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada PPAT juga diberikan kepada Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Menurut UUHT dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif / tidak wajib sebagai berikut:

Dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara 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 (Pasal 11 ayat 1 UUHT).

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantulkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT

seperti tersebut di atas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan pasal 11 ayat 1 UUHT).

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentuka atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih 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 letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan 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;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih 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 (Pasal 11 ayat 2 UUHT).

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut 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.

Yang walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya 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 APHT dihadapan PPAT.

Janji-janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT sifatnya tidak limitatif. 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.

Disamping 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.

Pembuatan APHT (sebagai partij acte) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi.

Tugas pokok dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998).

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2) PP 37/1998).

#### Pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan

Pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu "*rechtkadaster*" atau "*legal cadastre*"). Sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum PP 24/1997, rincian tujuan pendaftaran tanah seperti dinyatakan dalam Pasal 3 PP 24/1997 adalah :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (pasal 4 ayat 1).

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon kreditor atau pembeli, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Oleh kantor Pertanahan diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2), pasal 33 dan 34). Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT itu merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta (Pasal 97 PMNA/Kepala BPN No.3/1997).
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan,

pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ketentuan Pasal 4 ayat (3) PP 24/1997.

Pasal 13 UUHT menetapkan, bahwa: *Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.*

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran.

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 UUHT). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh UUHT, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference* (Pasal Pasal 1 jo. Pasal 6), Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak berpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT jo. Pasal 56 UUKepailitan yaitu UU No. 4/1998), dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti (Pasal 6 jo. 20).

## **2.7. Hapusnya Hak Tanggungan**

Salah satu sifat dari Hak Tanggungan adalah *accessoir* terhadap suatu piutang tertentu yang artinya baik lahir maupun beralih dan hapusnya tergantung dari perjanjian pokok (utang piutang) tertentu, namun sebaliknya hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hutang piutangnya menjadi hapus.

### 2.7.1. Sebab-Sebab Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *accessoir* ;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. Pembersihak Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Pembersihan Hak Tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 UUHT.;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan

diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.<sup>41</sup>

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.<sup>42</sup>

Dalam UUPA telah disebutkan hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena ditelantarkan;
  4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah

Selanjutnya Pasal 34 dan 40 UUPA jo Pasal 17 ayat (1) dan 35 ayat (1)

PP 40 1996, menyebutkan bahwa HGU dan HGB hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ... Op.Cit.* hal.436.

<sup>42</sup> ST.Remi Sjahdeini, *Op.Cit.*, hal.152-153.

- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah.

Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, kemungkinan-kemungkinan hapusnya hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan (dibatalkan) sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat batal telah dipenuhi.
- c. Dicabut untuk kepentingan umum (*onteigening*).
- d. Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah.<sup>43</sup>

### **2.7.2. Tata Cara Hapusnya Hak Tanggungan**

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa Hak Tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan, baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan itu sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (2) UUHT).

---

<sup>43</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal. 54.

Setelah pemberi Hak Tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan dilampiri surat pernyataan tertulis tersebut agar Hak Tanggungan tersebut dicatat pada buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Hanya dengan demikian, Hak Tanggungan itu menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.<sup>44</sup>

Adapun mengenai masalah pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 19 UUHT yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pemberi obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- (2) Permebrsihak obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melabihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melabihi harga pembeliannya tersebut, pembeli benda dapat mengajukan permohonan kepada Ketua pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil

---

<sup>44</sup> *Ibid.* hal.161.

penjualan lelang diantara para kreditor dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sekarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (4) UUHT mengatur tentang hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu berarti yang hapus bukan perutangan pokoknya yang berupa perjanjian peminjaman uang atau perjanjian kredit, melainkan Hak Tanggungannya sebagai perjanjian yang *accessoir* itu yang hapus, sehingga kreditor tidak lagi merupakan kreditor preferen yang dijamin dengan tanah. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hipotik (kini Hak Tanggungan, penulis), Hak Tanggungan menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada Negara.<sup>45</sup>

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan, adanya kemungkinan hapusnya hipotik (Hak Tanggungan) dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan kurang-pastian hukum bagi lembaga hipotik (Hak Tanggungan), karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya/subyeknya dan dengan demikian menghapuskan perjanjian Hipotik (Hak Tanggungan)-

---

<sup>45</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal.55.

nya. Disini tidak terdapat *zaaksgevolg*, tanah kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.<sup>46</sup>

Hipotik (Hak Tanggungan) yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan yang tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan modern dan internasional. Terlebih-lebih dalam alam pembangunan sekarang ini dimana banyak diperlukan kredit untuk pembangunan, investasi-investasi modal baik dalam negeri maupun luar negeri di mana memerlukan lembaga hipotik (Hak Tanggungan) sebagai jaminan, kemampuan Hipotik harus dipertahankan dan ditingkatkan.<sup>47</sup>

Selain Hak Milik, semua hak atas tanah yang ditunjuk oleh undang-undang sebagai obyek Hak Tanggungan, mempunyai jangka waktu yang terbatas dan suatu saat waktunya akan berakhir, haknya menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada Negara.

Menurut Pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat syarat tidak dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA.

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal.56.

## BAB III METODE PENELITIAN

### 3.1. Metode Pendekatan

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis atau normatif dipergunakan untuk mengetahui kedudukan dan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah khususnya Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sedangkan pendekatan empiris untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh kreditor dalam memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo serta untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan jika ternyata Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diperpanjang.

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karena memang seringkali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*ansich*) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang lebih memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.16

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum, dapat ditinjau dari segi dan sudut-sudut: sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu.<sup>49</sup>

Dari sudut sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif* (*descriptive research*) karena bertujuan untuk menggambarkan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu, dan biasanya dalam penelitian demikian, peneliti sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.

Dari sudut bentuknya, penelitian ini adalah penelitian preskriptif karena penelitian ini bertujuan untuk merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/fakta yang ada.

Sedangkan dari sudut tujuannya, penelitian ini adalah penelitian problem identification, karena penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi masalah-masalah yang ada untuk kemudian diklasifikasikan dan selanjutnya dicarikan suatu jalan keluar.

### 3.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah Wilayah Kota Semarang. Lokasi ini dipilih karena selain kota Semarang merupakan ibu kota Propinsi Jawa Tengah, juga dapat dipastikan menjadi pusat lalu lintas

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 7-11.

perdagangan. Dengan demikian untuk menunjang kegiatan usaha tersebut sering kali berkaitan dengan perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang obyeknya dapat saja berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kredit (perjanjian pokoknya) jatuh tempo.

### **3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel/responden**

#### ➤ Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah:

- c. Bank Umum, baik bank pemerintah maupun bank swasta yang ada di kota Semarang yang pernah menjadi kreditor dengan jaminan tanah dengan Hak Guna Bangunan;
- b. PPAT yang ada di kota Semarang yang pernah melaksanakan pembuatan APHT dengan obyek HGB; dan
- c. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### ➤ Teknik Sampling

Mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, maka tidak semua populasi akan diteliti, tetapi penelitian dilakukan terhadap sampel yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Penentuan sampel dalam penelitian ini ditentukan secara purposive sampling. Purposive Sampling atau penerikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Ronny Hanitjo Soemitro,SH., *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.51.

Adapun kriteria yang digunakan dalam menentukan sampel yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk Bank, bank yang bersangkutan pernah memberikan kredit dengan jaminan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo sedangkan hak atas tanahnya tidak dapat diperpanjang lagi.
- 2) Untuk PPAT, kriteria selain didasarkan pada lamanya menjalankan profesi yaitu minimal 5 tahun juga pernah melaksanakan pembuatan akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan obyek Hak Guna Bangunan, sehingga mempunyai pengalaman dan wawasan yang memadai tentang masalah yang diteliti.

➤ Sampel dan Responden

Adapun sample yang akan diambil dari populasi tersebut adalah :

- 1) BRI Cabang Semarang dan BTN Cabang Semarang;
- 2) 5 (lima) orang PPAT.

Sedangkan yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **3.5. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan untuk penulisan tesis ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Penelitian data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan, yang meliputi :

- 1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan pustaka yang terdiri dari :

- (a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD);
- (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- (c) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- (d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- (e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
- (f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-kredit tertentu;
- (h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tunggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik; dan
- (i) Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri dari :
  - a. Buku-buku hasil karya para sarjana;
  - b. Hasil-hasil penelitian;
  - c. Berbagai hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, yang terdiri dari :
  - a. Kamus Hukum;
  - b. Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

b. Penelitian Data Primer

Penelitian data primer dimaksudkan untuk memperoleh data dan informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan upaya perlindungan hukum terhadap hak preferen dari pemegang Hak Tanggungan dan praktek pelaksanaan perpanjangan atau pembaharuan atas obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, dalam rangka memberi perlindungan kepastian hukum bagi debitor, kreditor dan pihak lain yang terkait.

Untuk memperoleh data primer tersebut, maka akan dilakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan

pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*).<sup>51</sup>

Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan fakta-fakta yang ada dan pendapat (*opinion*) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.<sup>52</sup>

Dalam wawancara ini, responden yang diwawancarai mempunyai pengalaman tertentu atau terjun langsung pada obyek tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Dari hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam praktek tentang pelaksanaan perpanjangan, pembaharuan atau peningkatan hak atas obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersebut diperdalam untuk mendapat informasi lebih lanjut. Dengan demikian diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam atas permasalahan yang diteliti, dan hasil yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer untuk mendukung data sekunder.

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal. 60-61.

<sup>52</sup> Bambang Waluyo, *Op.Cit.*, hal.57.

### **3.6. Teknik Analisis Data**

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh.

Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini dipergunakan metode Analisis Kualitatif, terhadap data sekunder yang dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

#### 4.1. Perlindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap dua bank yang pernah menerima agunan berupa tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo yaitu BRI dan BTN<sup>53</sup> yang dijadikan sample dalam penelitian ini, diperoleh data yang kemudian olah penulis diolah untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank apabila menerima HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya akan dianalisis berdasarkan landasan teori atau tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya.

Adapun data primer yang diperoleh dan selanjutnya telah diolah adalah sebagai berikut :

- Secara teoritis pada umumnya bank dapat saja memberikan kredit tanpa collateral, karena pada dasarnya kredit itu adalah kepercayaan dari kreditor kepada seorang debitor bahwa ia mampu membayar utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang sudah di tandatangani. Kepercayaan bank timbul karena hubungan baik yang begitu lama dengan nasabahnya. Namun asas perbankan yang sehat menghendaki setiap fasilitas kredit

---

<sup>53</sup> Berdasarkan hasil Wawancara dengan Bapak F.Janu Hardjoko, selaku Pejabat Sementara Pemimpin Cabang Bank BRI (Persero), Kantor Cabang Semarang, tanggal 14 Juli 2003 dan hasil Wawancara dengan Ibu Ade Prawita, selaku Pembantu Pemimpin Cabang Bank BTN Cabang Semarang pada tanggal 11 Juli 2003.

hendaknya di cover dengan agunan. Pemberian agunan oleh debitor dari sisi bank/kreditor dapat menunjukkan kesungguhan dan komitmen dari calon debitor dalam menjalankan usahanya. Misalnya, calon debitor yang punya tujuan tertentu yang kurang baik enggan memberikan *fixed assetnya* yang likuid (*marketable*) seperti rumah tinggal atau tempat usaha tapi hanya mau memberi jaminan yang berupa tanah kosong yang lokasinya berada di pinggir kota atau lokasi lainnya yang kurang *marketable*. Hal demikian bagi bank menunjukkan itikad buruk dari calon debitor.

- Khusus untuk tanah dengan HGB, dapat diterima sebagai jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas 2 tahun sebelum SHGB-nya jatuh tempo. Dalam kenyataan karena berbagai alasan sering kali fasilitas kredit “terpaksa” di perpanjang (*restruktur*) misalnya karena debitor tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan HGB tersebut, bank selalu meminta kuasa untuk mengurus perpanjangan HGB tersebut atas beban debitor.
- Setiap penerimaan jaminan HGB yang jangka waktunya sudah dekat masa berakhirnya, bank selalu meminta jaminan tambahan seperti jaminan stok barang, jaminan pribadi, jaminan tagihan piutang atau kendaraan roda empat/mobil. Fasilitas kredit dengan kondisi jaminan yang demikian diberikan dengan sangat selektif.
- Pada akhirnya yang menentukan disetujui atau tidaknya suatu permohonan fasilitas kredit, selain unsur *collateral*, faktor lain yang menentukan adalah kelayakan dan prospek usaha calon debitor dan *track record* dari calon debitor dalam menjalankan usahanya.

- Proses yang dilakukan oleh bank untuk mempertimbangkan suatu permohonan fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

- ❖ Nasabah menandatangani formulir permohonan fasilitas kredit dengan dilampiri antara lain :

- foto copy identitas/Akta pendirian badan usaha;
- Laporan keuangan 3 tahun terakhir (untuk perusahaan besar) atau Rekening Koran bank/tabungan 3 bulan terakhir (perorangan/usaha kecil);
- Foto copy sertifikat jaminan;
- Foto copy ijin-ijin usaha

- ❖ Bagian Administrasi kredit melakukan *BI cheking* dan *Bank cheking* (bank cheking keseluruhan bank lain dalam satu wilayah kliring), untuk mengecek apakah ada dan berapa fasilitas kredit yang sedang dinikmati oleh calon debitur dari bank-bank lain beserta kolektibilitasnya (apakah lancar, kurang lancar atau macet). Hal ini mencegah *over finance* yang akhirnya mengakibatkan debitur tidak mampu membayar beban bunga kredit sehingga akhirnya menjadi kredit macet);

- ❖ Bagian Taksasi melakukan taksasi atas agunan yang diberikan, untuk mengetahui berapa nilai pasar dari barang agunan dan apakah ada masalah dengan barang agunan misalnya terkena pelebaran jalan berdasarkan rencana tata kota, digunakan untuk apa misalnya untuk

rumah ibadah, tempat tinggal, dsb.; (Barang agunan yang dipergunakan untuk tempat ibadah tidak bisa dijual).

- ❖ Analisis Kredit (*Account Officer*) membuat memorandum kredit yang antara lain memuat:
  - ✓ Jumlah kredit yang dimohon dan jaminan apa yang diberikan (kredit yang diberikan tidak boleh *over finance* dan jaminan yang diberikan harus mengcover kredit yang diminta).
  - ✓ Sejarah usaha calon debitur (Sejarah usaha ini dapat menunjukkan kemampuan (*capacity*) calon debitur dalam mengelola suatu usaha);
  - ✓ Fasilitas-fasilitas usaha yang dimiliki saat ini dan kapasitas produksinya seperti pabrik, toko, angkutan, dll. (Untuk mengetahui apakah kapasitasnya sudah maksimal sehingga perlu tambahan sarana usaha yang memerlukan tambahan dana);
  - ✓ Berapa omset usaha dan berapa margin keuntungannya (untuk mengetahui kemampuan calon debitur untuk membayar bunga/cicilan dan kewajiban lain yang timbul dari kredit);
  - ✓ Bagaimana prospek usahanya (usaha yang prospeknya ke depan kurang baik besar kemungkinannya macet ditengah jalan);
  - ✓ Analisa resiko kredit , untuk mengidentifikasi tinggi-rendahnya resiko yang dihadapi bank untuk pemberian fasilitas kredit pada debitur yang bersangkutan, yang antara lain mencakup:

- *Demand risk*, untuk mengetahui apakah permintaan terhadap barang yang diproduksi/dijual oleh calon debitur banyak peminatnya atau hanya kalangan yang sangat terbatas, kalau hanya untuk kalangan terbatas risikonya tinggi.
  - *Supply risk*, untuk mengetahui apakah bahan baku/supliernya hanya satu saja atau banyak – kalau sedikit kredit bisa bermasalah jika *supply* terhenti.
  - *Collateral risk*, untuk mengetahui mudah tidaknya atau tinggi atau rendahnya harga penjualan agunan jika debitur ternyata macet. Juga termasuk resiko apabila HGB yang dijaminakan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo.
  - *Management risk*, untuk mengetahui apakah calon debitur dalam menjalankan usahanya punya keahlian untuk itu, misalnya manajemen hanya dikendali oleh satu orang (*one man show*) tentu mengalami masalah jika tiba-tiba orang tersebut meninggal dunia atau berhalangan dan bagaimana sistem pengawasannya. Pengawasan yang kurang baik berakibat kebocoran-kebocoran yang akhirnya membuat usaha berantakan dan akhirnya kredit menjadi kredit menjadi macet.
- Setelah kredit cair, monitoring terhadap penggunaan kredit harus tetap dilakukan, sebab jika fasilitas kredit dipergunakan menyimpang dari tujuan permohonannya dapat mengakibatkan kreditnya menjadi macet.

Misalnya permohonan kredit untuk modal kerja akan bermasalah jika dipakai untuk investasi saham karena investasi di saham itu adalah spekulasi. Pengawasan kredit dilakukan oleh bagian Administrasi Kredit dan Account Officer. Bagian Administrasi kredit mengawasi kelancaran pembayaran bunga/cicilan kredit dan laporan-laporan yang menjadi kewajiban debitor (pengawasan administratif), sedangkan Account Officer melihat secara langsung penggunaan dari fasilitas kredit yang diberikan dan kemajuan usaha si debitor setelah kredit diberikan serta mendengar keluhan-keluhan sehingga dapat memberi arahan kepada debitor untuk lebih mengembangkan usahanya sehingga akhirnya kredit yang diberikan bisa lancar.

#### 4.1.2. Analisis

Salah satu faktor penyebab runtuhnya beberapa bank yang menjadi problem besar bisnis perbankan di Indonesia adalah kredit macet. Dalam praktek tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang disalurkan meskipun sudah dipertimbangkan dan dianalisis oleh bank secara matang sering kali mengalami kegagalan.

Mestinya, untuk menutupi kerugian bank akibat kegagalan kredit itu, termasuk keuntungan yang diharapkan jika kredit berjalan dengan lancar, bank dapat menjual agunan yang telah diberikan oleh debitor, yang selama ini kebanyakan dikenal dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat *pertama*, nilai pasar atau harga barang agunan tersebut (menurut taksiran bank sebelum kredit diberikan) selalu lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan. *Kedua*, peminat

atau calon pembeli tanah dan atau bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu terbatas.

Berkaitan dengan hal tersebut, masih segar dalam ingatan kita bagaimana nilai asset yang merupakan jaminan kredit macet yang dialihkan ke BPPN setelah dihitung kembali ternyata nilainya jauh dibawah perhitungan nilai jaminan tersebut berdasarkan penilaian bank-bank yang memberikan kredit macet tersebut, bahkan nilai dari agunan-agunan tersebut jauh dibawah kredit macetnya sendiri. Padahal, kita mengetahui bank itu harus dijalankan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential*).

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang antara lain menyatakan bahwa perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berdasarkan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi penghimpunan dan penyaluran dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang

dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Dana yang disalurkan oleh perbankan perlu mendapat perlindungan, karena dana itu milik masyarakat. Jika dana itu tidak dapat dikembalikan atau macet, akan menimbulkan stagnasi/gangguan dalam pembangunan dan keresahan dalam masyarakat.

Dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memang tidak dijumpai ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberi kredit apabila ada agunan. Secara teoritis agunan (collateral) bagi bank bukan merupakan syarat utama bagi pemberian suatu fasilitas kredit. Bank bukanlah rumah gadai. Dalam Pasal 8 ayat (1) UU No.10 Tahun 1998 ditegaskan bahwa:

*Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.*

Selanjutnya dalam penjelasan dari Pasal 8 ayat (1) UU No.10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut:

*Kredit yang diberikan oleh Bank juga mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya berupa girik, petok, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan".*

Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil, yang dikenal dengan istilah “*Five C's of credit*”, seperti tersebut dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, yaitu “Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy”.<sup>54</sup>

Yang dimaksud dengan Character adalah kepribadian, sifat, moral dari calon debitur atau pengusaha yang meminta kredit, apakah ia dalam kondisi yang sulit tetap mengutamakan kewajibannya untuk membayar hutangnya. Hal ini dapat diketahui oleh petugas Bank baik dengan cara melakukan diskusi atau wawancara dengan calon debitur maupun dengan melakukan cross check atas informasi yang diterima dari calon debitur tersebut kepada Supplier, teman bisnis bahkan kompetitornya. Seseorang yang dikenal misalnya sebagai penipu, pemabok, penjudi berarti mempunyai character yang kurang baik dan biasanya cenderung menghindar dari tanggung jawab.

Capacity adalah kemampuan calon debitur untuk mengelola usahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usaha maupun keuntungan. Kemampuan seorang calon debitur dalam mengelola usaha dapat diketahui antara lain dari laporan keuangan dan sejarah berdirinya usaha yang ditekuni, misalnya dari menjalankan usaha dalam rumah sewaan dengan tiga orang karyawan dan omset penjualan hanya puluhan juta perbulan, setelah beberapa tahun mempunyai gedung sendiri dan cabang-cabang usaha dengan

---

<sup>54</sup> Purwahid Patrik, *Segi-segi Keperdataan Masalah Kredit Macet*, Magelang, Makalah Dalam Dies Natalis ke 29, Universitas Muhammadiyah, Magelang, 1993, hal.5.

puluhan atau ratusan karyawan dan omset milyaran rupiah perbulan dan sebagainya.

Capital adalah modal usaha yang dimiliki oleh calon debitur sendiri. Pada umumnya Bank tidak memberikan fasilitas kredit 100% dari kebutuhan calon debitur. Bagian yang tidak dibiayai dengan kredit harus dipenuhi dari modal sendiri, dan ini tujuannya adalah agar debitur selalu mempunyai rasa memiliki atas usahanya serta menghindari risiko spekulasi usaha yang tidak wajar.

*Collateral* adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitur atas fasilitas kredit yang diterima dan pada saat diperlukan dapat dijual guna pelunasan hutangnya apabila ternyata debitur wanprestasi. *Collateral* merupakan sumber pembayaran terakhir dari penyelesaian suatu kredit macet. Oleh karena itu pengikatan jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, tidak cukup hanya sampai ditandatanganinya SKMHT atau APHT saja, tetapi harus didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat, sebab tanpa pendaftaran Hak Tanggungan belum lahir.

*Condition of Economy*, yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan, misalnya tingkat inflasi, resesi karena situasi dalam maupun luar negeri, yang jika terjadi akan berpengaruh langsung terhadap usaha debitur dan akhirnya dapat mengalami kesulitan dalam mengembalikan kreditnya.

Dari segi asas hukum kita mengetahui bahwa hak jaminan pada umumnya termasuk Hak Tanggungan -- karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang berobyekkan tanah - adalah perjanjian .

Cara berakhirnya hipotik yang lazim terjadi ialah karena hapusnya hutang pokok. Hapusnya hutang itu, mengakibatkan hipotik sebagai hak accessoir menjadi hapus (Pasal 1381 KUHPerdara). Jika pembayaran itu terjadi sebagian, maka hipotik tetap berlaku sepenuhnya, sebagai akibat asas tidak dapat dibagi-bagi.

Di dalam sistem UUPA terdapat juga ketentuan-ketentuan mengenai berakhirnya hipotik (yang dimaksud hipotik setelah UUPA adalah Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hipotik), sebagaimana yang termaksud di dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 No.BA 10/241/10, karena hapusnya hak atas tanah. Tanahnya kembali dalam kekuasaan negara.

Kemungkinan-kemungkinan hapusnya hak atas tanah itu adalah sebagai berikut:

- Jangka waktunya berakhir;
- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal dipenuhi.
- Dicabut untuk kepentingan umum.
- Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah

Hapusnya hipotik ini secara berdiri sendiri, terlepas dari hutang yang ada. Hal ini menimbulkan masalah terhadap hipotik sebagai hak accessoir dan sebagai

hak kebendaan yang mempunyai *droit de suite*, hal ini merugikan pemegang hipotik (kreditor), karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan. Memang kreditor masih dapat jaminan pelunasan piutangnya dengan benda-benda lain milik debitor, akan tetapi kedudukannya tidak lagi preferen, tetapi konkuren.

Untuk mengatasi ini, maka sebelum sesuatu benda diikat dengan hipotik, maka kreditor perlu meneliti, sekalian syarat-syarat yang melekat pada benda hipotik, agar jangan terjadi kekecewaan di belakang hari.

Berbicara perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka Hak Tanggungan tentu saja tidak dapat terlepas dari perlindungan hukum terhadap debitor atau pemilik jaminan serta pihak-pihak terkait lainnya. Hukum yang diskriminatif pada dirinya sudah menjadi sumber ketidakadilan.<sup>55</sup> Oleh karena itu pembicaraan mengenai perlindungan hukum terhadap hak preferensi dari kreditor tidak dapat dilakukan terlepas dari perlindungan hukum yang terhadap pihak yang terkait langsung seperti debitor dan/atau pemilik jaminan maupun pihak yang tidak terkait langsung ketiga/masyarakat dalam suatu Hak Tanggungan.

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu

---

<sup>55</sup> Nyoman Serikat Putra Jaya, *Politik Hukum*, Badan Penyediaan Bahan Kuliah Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hal.23.

khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli obyek Hak Tanggungan.<sup>56</sup>

Mendapat perlindungan hukum merupakan dambaan setiap orang dalam hal salah satu pihak dalam suatu perjanjian 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 (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara). Sedangkan perikatan bisa lahir karena perjanjian atau karena undang-undang.

Oleh karena itu, upaya perlindungan hukum terhadap hak preferen dari kreditor pemegang Hak Tanggungan, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo sedangkan haknya tidak bisa diperpanjang lagi, setidaknya-tidaknya dapat dilihat dari 3 aspek, yaitu :

- a. Keabsahan Perjanjian;
- b. Tindakan antisipatif dari kreditor/bank; dan
- c. Ketentuan undang-undang.

#### Ad a. Keabsahan Perjanjian

Seperti diketahui, pembebanan Hak Tanggungan tida cukup hanya dengan dicapainya kata sepakat antara pemberi dan penermia Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT dihadapan PPAT, namun harus ditindak lanjuti dengan pandaftarannya di Kantor Pertanahan. Hak

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA ...Op.Cit.*, hal.405.

Tanggungan baru lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan (*asas publisitas*).

Sistem publikasi yang dianut UUPA dan PP No.24/1997 adalah sistem *negatif yang mengandung unsur positif*. Dalam sistem negatif bukan pendaftaran, tetapi *sahnya perbuatan hukum* yang menentukan berpindahnya hak kepada pemegang hak yang baru. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh sesuatu hak atas tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru ("*nemo plus juris*").<sup>57</sup>

Dalam Penjelasan Umum C/7 dari PP 10/1961 dinyatakan:

*Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.*

Mengingat bahwa pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT merupakan suatu proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan, maka agar pembebanan Hak Tanggungan itu lahir tanpa cacat hukum, maka tahap demi tahap harus dilalui dengan sempurna sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini PPAT sebagai pejabat umum yang satu-satunya diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta pembebanan Hak Tanggungan mempunyai peranan sangat penting dalam menentukan keabsahan dari suatu pembebanan Hak Tanggungan. Hal ini

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, hal.81.

dapat dimaklumi karena dalam praktek penandatanganan APHT itu dilakukan setelah penandatanganan akad kredit (karena PPAT tersebut juga biasanya sekaligus selaku Notaris).

Agar kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapat perlindungan hukum seperti yang diperjanjikan oleh para pihak dalam APHT, maka terlebih dahulu syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi, dan dalam hal ini peranan Notaris/PPAT menentukan.

Seperti kita ketahui Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang sifatnya *accessoir* terhadap perjanjian utang piutang. Oleh karena itu keberadaannya Hak Tanggungan tergantung dari keberadaan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang. Apabila perjanjian pokoknya batal demi hukum, maka Hak Tanggungan yang mengikutinya juga ikut batal. Jadi, dengan demikian peranan Notaris juga tidak dapat diabaikan dalam menentukan keabsahannya pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Proses pembebanan suatu Hak Tanggungan setelah keluarnya UUHT selalu melibatkan pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, PPAT dan Kantor Pertanahan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian formal, karena untuk lahirnya Hak Tanggungan tercapainya konsesus atau kata sepakat para pihak vide Pasal 1320 KUHPerdara saja tidak cukup. Tetapi harus melalui tahap-tahap tertentu yang disebut proses pembebanan Hak Tanggungan.

Seperti diketahui Notaris atau PPAT, hanya membuat akta atas permintaan para pihak. Ini tidak berarti bahwa setiap ada permintaan

pembuatan akta selalu harus dipenuhi. Hal ini logis karena produk yang dihasilkan merupakan akta otentik. Hal ini harus disadari betul oleh setiap Notaris dan PPAT. Walaupun dalam praktek kita mendengar pelanggaran yang sering dilakukan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya secara sengaja dengan motif ekonomis. Padahal undang-undang sudah mengatur dengan jelas dan semestinya sudah diketahui oleh setiap Notaris/PPAT tentang syarat-syarat yang harus ditaati untuk melahirkan suatu perjanjian beserta bentuk formal aktanya beserta prosedur-prosedur yang harus dilakukan dalam membuat perjanjian tertentu.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan telah diatur dengan jelas tentang subyek, obyek, bentuk akta dan prosedur yang harus dilalui sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Sebab, sesuatu yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tentu tidak mendapat perlindungan hukum dalam hal terjadi persengketaan di muka Pengadilan. Oleh karena itu, dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan harus diperhatikan siapa yang berhak menjadi subyek, hak atas tanah apa saja yang dapat di bebani dan bagaimana proses pembebanannya Hak Tanggungannya.

### **Pemberi Hak Tanggungan**

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Dengan demikian, karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu, yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara.

Mengenai siapa-siapa saja yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, dapat dibaca dalam PP No.38/1973, dan UUPA dalam Pasal: 21, 30, 36, dan 42.

Pertanyaan pertama yang harus mendapat jawaban berkaitan dengan pemberi Hak Tanggungan adalah: “apakah ia berwenang berbuat demikian?” Keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan baik perbuatan hukum itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan surat kuasa, bertindak berdasarkan persetujuan suami/isteri untuk menjaminkan harta bersama, atau mewakili suatu Perseroan Terbatas harus dapat dibuktikan dengan data yuridis atau alat bukti yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (Bandingkan dengan Pasal 23 dan 24 PP 24/1997).

Adapun alat-alat bukti yang merupakan sumber data yuridis yang dipergunakan untuk menilai keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan antara lain: asli sertifikat, bukti identitas diri (KTP), Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Persetujuan, Surat Kuasa, Surat/Akta Jual-Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Hak Waris, Akta Pendirian Perseroan

Terbatas (PT), Berita Acara RUPS, Surat Petuk Pajak/Girik, Surat Keterangan Lurah, dan sebagainya. Apakah semua dokumen tersebut selalu harus diminta setiap kali hendak membebankan Hak Tanggungan? Tentu saja tidak. Dokumen apa yang diperlukan sebagai sumber data yuridis dalam pembuatan suatu akta sangat tergantung dari subyek dan obyek Hak Tanggungannya. Disinilah letak peranan PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah yang ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tugas PPAT dalam hal ini adalah mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

### **Pemegang Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Dengan demikian, seperti dikemukakan oleh Remy Sjahdeini, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, baik itu orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.

### **Persiapan PPAT Sebelum Membuat APHT**

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP 24/1997 jo. Pasal 97 PMNA/KBPN 3/1997, PPAT wajib terlebih dahulu

melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan sertifikatnya yang asli. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut.

Pertama, apabila *Sertifikat* tersebut *sesuai dengan daftar-daftar* yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat 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 sertifikat*”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

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

Ketiga, apabila ternyata *Sertifikat 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 Sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (“sertifikat palsu”) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan.

Langkah apa yang kemudian harus ditempuh setelah perjanjian pokok diadakan? Menurut Pasal 10 ayat 2 UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri negara Agraria/kepala BPN nomor 3 Tahun 1997). Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-kantor Pos.

Dalam Pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri 3/1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan HT yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

## **Pelaksanaan Pembuatan APHT**

Tentang pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PMNA/KBPN 3/1997.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Suyanto, SH. Pada tanggal 3 Juli 2003 dan BIP Suhendro, SH pada tanggal 9 Juli 2003 serta Muhammad Hafidh, SH. Pada tanggal 2 Juli 2003 Selaku PPAT Kota Semarang dijelaskan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Tugas dari para saksi tersebut adalah memberi kesaksian mengenai:

- a. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- b. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan
- c. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta di tandatangani PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

Dalam Pasal 102 ditentukan, akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar yang semuanya asli (*"in originali"*), satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

Hukum itu bersifat statis, namun kebutuhan manusia bersifat dinamis dan terus berkembang dari waktu ke waktu. Hukum bukan tujuan, hukum hanya merupakan sarana untuk mencapai suatu tujuan. Tujuan hukum pada umumnya adalah keadilan. Sedangkan tujuan pemberian Hak Tanggungan adalah untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji. Apakah dapat dikatakan memberikan kepastian hukum dan perlindungan terutama kepada kreditor apabila Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah, karena tanahnya kembali kepada Negara? Oleh karena itu, sebagai sarana, hukum seyogianya selalu disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang terus berkembang.

Jadi, keabsahan perjanjian merupakan syarat untuk mendapat perlindungan hukum. Suatu perjanjian yang dibuat tanpa mengindahkan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian tersebut, tidak dapat menimbulkan akibat hukum seperti yang dikehendaki oleh para pihak. Misalnya, dalam pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta PPAT, menggunakan formulir yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan. Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat tanpa mengindahkan ketentuan dan prosedur

sebagaimana tersebut di atas tentu tidak dapat melahirkan Hak Tanggungan dan dengan sendirinya kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak akan mendapat perlindungan hukum.

#### **Ad b. Tindakan antisipatif dari pihak bank**

Bila diperhatikan proses pemberian dari suatu fasilitas kredit oleh bank, nampak bahwa dalam memorandum/usulan kredit yang dibuat oleh analis kredit/Account Officer untuk mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang untuk memberi persetujuan, salah satu bagian yang cukup menonjol adalah analisa resiko dari kredit tersebut jika diberikan. Semakin kecil resiko macet, semakin baik bagi kreditor.

Setiap usaha mempunyai resiko yang berbeda-beda. Resiko dari setiap kredit adalah "kredit macet". Menurut kalangan perbankan kredit macet tidak selalu disebabkan karena kesalahan debitor. Banyak faktor yang dapat menyebabkan suatu fasilitas kredit yang semula lancar akhirnya menjadi macet. Bisa saja kemacetan itu disebabkan oleh kreditor atau bank itu sendiri. Misalnya nilai kredit terlalu besar sedangkan nilai jaminan jauh lebih kecil (karena ada kolusi) atau penggunaan kredit tidak diawasi, sehingga dipakai untuk tujuan lain seperti untuk konsumtif atau spekulasi.

Oleh karena itu, untuk sampai pada keputusan pemberian suatu fasilitas kredit harus melalui pertimbangan yang menyeluruh atas segala aspek agar kredit yang diberikan berjalan dengan lancar. Disamping pertimbangan resiko dari segala aspek, pengawasan penggunaan dana kredit setelah dicairkan juga menentukan kelancaran dari kredit tersebut.

Pada akhirnya, sebaik apapun analisa atau prediksi yang dibuat oleh manusia tetap tidak sempurna karena apa sebetulnya yang akan terjadi beberapa bulan atau tahun kemudian tentu tidak ada yang tahu. Hanya Tuhan yang tahu.

Demikian halnya dengan fungsi agunan dalam suatu fasilitas kredit. Usaha debitor sewaktu-waktu bisa mengalami kesulitan atau pailit sebagai akibat yang tidak dapat diperhitungkan sebelumnya. Dalam hal demikian, agunan merupakan dewa penyelamat bagi si kreditor.

Jadi, persyaratan adanya agunan oleh bank merupakan tindakan antisipatif yang sangat berguna dalam hal usaha-usaha lain untuk dari debitor untuk melunasi kredit yang sudah macet tidak mendatangkan hasil. Oleh karena itu dalam praktek agunan ini selalu dipersyaratkan dalam setiap pemberian fasilitas kredit dan tidak jarang jaminan yang diminta tidak hanya satu macam atau berupa tanah atau bangunan saja, melainkan bisa mencakup harta milik debitor yang lain seperti tanah dan bangunan ditambah dengan jaminan : borgtocht, stock barang, piutang dagang, mobil.

Dalam praktek perbankan jaminan tambahan yang demikian selalu dipersyaratkan, apalagi jaminan utamanya berupa tanah dengan HGB yang jangka waktu hak akan segera berakhir. Hal ini dilakukan mengingat ketentuan perundang-undangan (UUPA dan UUHT) telah mengatur dengan tegas bahwa dengan berakhirnya HGB, Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut juga ikut hapus.

### **Ad c. Ketentuan Perundang-undangan**

Dalam UUHT tidak dijumpai ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan hak atas tanah (HGB) bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut (Pasal 40 UUPA).

Dengan berakhirnya jangka waktu HGB, maka hak atas tanahnya menjadi hapus, dan hapusnya HGB mengaibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tentu tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Menjadi hapus. Jadi, sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang dari si kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Kreditor untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren (Pasal 1131 KUHPerdara).

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek, terutama kreditor. Dengan demikian menimbulkan kurang kepastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian utang piutang.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan, bahwa dalam hal demikian tidak terdapat *zaaksgevolg*, HGB yang jangka waktunya berakhir

kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah. Lebih lanjut beliau mengemukakan, hipotik (baca : Hak Tanggungan) yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional. Terlebih dalam alam pembangunan sekarang ini di mana diperlukan banyak kredit untuk pembangunan, investasi-investasi modal baik dalam negeri maupun luar negeri dimana memerlukan lembaga hipotik (baca : Hak Tanggungan) sebagai jaminan, kemampuan Hak Tanggungan harus dipertahankan dan ditingkatkan.<sup>58</sup>

Sebagai sumber pembayaran atau pelunasan utang yang terakhir (pelunasan utang dengan penjualan jaminan hanya ditempuh oleh bank jika upaya-upaya lain tidak mendatangkan hasil) apabila debitor cidera janji, perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan termasuk jika terjadi hak atas tanah (HGB) dijadikan agunan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo, sangat diperlukan. Jika dalam hal demikian kreditor tidak mendapat perlindungan hukum, maka hal itu dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat, mengingat dana kredit tersebut tidak lain adalah dana milik masyarakat.

---

<sup>58</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah, Op.Cit.*, hal. 55-56

Dalam UUPA ternyata suatu hak atas tanah jatuh kembali kepada Negara tidak selalu menyebabkan hak pihak lain yang membebaninya ikut hapus. Misalnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang berbunyi :

*Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. (Garis bawah oleh penulis).*

Mengingat lembaga perkreditan memegang peranan yang penting dalam menunjang pembangunan ekonomi di suatu negara, serta mengingat dana yang diberikan dalam bentuk kredit oleh perbankan itu adalah milik masyarakat, maka seyogianya perlu diberi perlindungan hukum yang khusus (misalnya dalam Peraturan pelaksanaan yang berbentuk Peraturan Pemerintah) kepada pihak kreditor sekalipun hak atas tanah (HGB) yang dijadikan agunan berakhir jangka waktunya, seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut di atas.

#### **4.2. Proses Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dan Pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang Jangka Waktunya Berakhir sebelum Kreditnya Jatuh Tempo**

Seperti diketahui bahwa Hak Tanggungan itu membebani “hak atas tanah”, bukan “tanahnya”. Sebagai benda tidak bergerak, tanah-nya tidak kemana-mana, namun “hak atas tanah” bisa beralih atau dialihkan atau berakhir jangka waktunya

seperti Hak Guna Bangunan. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus dan dengan demikian hak-hak yang membebaninya seperti Hak Tanggungan ikut hapus. Hapusnya Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya terjadi demi hukum, roya oleh Kantor Pertanahan hanya diperlukan untuk tertibnya administrasi pertanahan.

Menurut 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 25 PP No.40/1996, 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 bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu 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.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Juni 2003 diperoleh data anatra lain sebagai berikut :

Wilayah Kota Semarang dengan luas 373,70 Km<sup>2</sup> terdiri dari 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan. Luas wilayah tersebut terbagi atas :

- a. 34,56 Km<sup>2</sup> (9,25%) tanah sawah;
- b. 33,91 Km<sup>2</sup> (90,75%) bukan lahan sawah.

Sampai dengan tahun 2001 telah diterbitkan sejumlah 365.907 sertifikat dengan perincian :

a. HM	:	365.885
b. HGB	:	98.082
c. HPakai	:	1.088
d. HPengelolaan	:	9
e. HGU	:	306
f. Satuan Rumah Susun	:	537

Sumber data: BPN Kota Semarang

Dengan demikian hanya sebagian kecil saja tanah yang belum bersertifikat tersebar di seluruh kota Semarang, yaitu tanah-tanah dengan status tanah Negara bebas dan tanah yasan.

Dari data tersebut di atas kita dapat mengetahui bahwa di kota Semarang tanah dengan status Hak Guna Bangunan menempati urutan kedua dari jumlah tanah yang sudah didaftarkan atau bersertifikat. Walaupun dari sudut jumlah sertifikat Hak Guna Bangunan jauh lebih kecil dibandingkan dengan Hak Milik, namun dari peta pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat diketahui, bahwa kebanyakan tanah Hak Guna Bangunan terletak di daerah-daerah "strategis" sehingga mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi.

Berdasarkan wawancara terhadap bank yang menjadi sample dalam penelitian ini, penulis memperoleh informasi sebagai berikut : bahwa dalam praktek perbankan syarat atau kriteria utama yang dijadikan acuan dan

pertimbangan dalam menilai agunan khususnya yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah (1) letak yang “strategis” dan (2) nilai ekonomis yang tinggi. Kriteria demikian sudah semestinya, mengingat tujuan dari kreditor meminta jaminan tersebut adalah jika debitur cidera janji, maka jaminan hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitur. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan yang letaknya strategis dan punya nilai ekonomi tinggi, peminat atau calon pembelinya banyak sehingga harga lelang lebih meningkat. Bahkan dalam praktek, pada saat kredit sudah mulai “batuk-batuk” (pembayaran tersendat-sendat) pihak bank menawarkan jalan keluar kepada debitur untuk mencarikan pembeli agunan tersebut (juga dibeli melalui fasilitas kredit bank) guna menutup kredit yang mulai mengalami masalah, untuk menghindari proses eksekusi lelang yang dapat mengurangi reputasi dan nama baik si debitur.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya “strategisnya” dan nilai ekonominya tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara. Keadaan demikian dapat merugikan kreditor dalam hal debitur pada saat tersebut cidera janji.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui *perpanjangan hak*; kedua *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 (Pasal 1 angka 6 dan 7 PP 40/1996).

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian *diperpanjang*, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak atas tanah tidak hapus, hanya jangka waktu hak atas tanah (HGB-nya) saja yang diperpanjang. Sebaliknya, jika hak atas tanah yang bersangkutan *diperbaharui* itu berarti hak atas tanah (HGB) yang semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu HGB hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus. Walaupun kepada pemegang HGB semula melalui pembaharuan hak diberikan sertifikat HGB terhadap tanah yang sama, namun nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda dengan nomor sertifikat HGB yang lama (yang berakhir jangka waktunya). Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab dengan dikeluarkannya sertifikat

HGB yang baru, walaupun subyek dan obyeknya tetap sama, menyebabkan tidak terpenuhinya syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan ternyata pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sementara kreditnya belum jatuh tempo tidak selalu berjalan dengan mudah. Terkadang ada debitor/pemilik jaminan yang enggan untuk datang menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru. Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau klausula yang melindungi kepentingan pihak bank/kreditor sendiri, yaitu pada saat penandatanganan perjanjian kredit pertama kali dilakukan, karena biasanya dalam keadaan demikian debitor lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani perjanjian yang berisi klausula atau kuasa kepada bank untuk pada waktunya atas nama debitor atau pemilik jaminan untuk melakukan perpanjangan hak atas HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Sebelum sampai pada pembahasan tentang praktek pelaksanaan pembebanan ulang atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, terlebih dahulu penulis kemukakan bagaimana praktek pelaksanaan perpanjangan atau pembaharuan dari Hak Guna Bangunan itu sendiri agar dapat diperoleh gambaran yang lebih lengkap.

#### **4.2.1. Praktek Pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Juni 2003 serta ditambah dengan pengalaman yang diperoleh penulis sebagai pegawai Kantor Pertanahan selama 15 tahun (yaitu 13 tahun di Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan 3 tahun di Kantor Wilayah Pertanahan Jawa Tengah) diketahui bahwa saat ini praktek pelaksanaan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Adapun urutan kegiatan yang harus dilalui untuk melakukan perpanjangan atau pembaharuan HGB adalah sebagai berikut :

##### **A. Pemohon :**

Permohonan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Surat permohonan tersebut memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

- b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    - a. Dasar penguasaan atau alas haknya yaitu sertifikat HGB;
    - b. Letak, batas-batas dan luasnya (Surat Ukur atau gambar Situasi dengan menyebutkantangal dan nomornya);
    - c. Jenis tanah (pertania/non pertanian);
    - d. Penggunaan tanah;
    - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
  3. Lain-lain:
    - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
    - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut menurut Pasal 34 dilampiri dengan :

1. Non fasilitas Penanaman Modal:
  - a. Mengenai pemohon:
    - 1) Jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan RI;
    - 2) Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya:

- 1) Data yuridis : sertifikat;
- 2) Data fisik : surat ukur, gambar situasi;
- 3) Surat lain yang dianggap perlu.

2. Fasilitas Penanaman Modal:

- a. Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- b. Rencana perusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen non teknis bagi non Penanaman Modal dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- f. Surat ukur, apabila ada.

**B. 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.

**C. Kepala Kantor Pertanahan :**

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diroses lebih lanjut.
- b. Memerintahkan kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan perpanjangan 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 HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan

menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- e. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

#### **D. Kepala Kantor Wilayah :**

- a. Setelah menerima berkas permohona 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 Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk 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 atau pembaharuan HGB tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Dalam hal keputusan pemberian, Perpanjangan atau pembaharuan HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah

mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan perpanjangan atau pembaharuan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- d. Dalam hal keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

**F. 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 untuk melengkapinya.
- b. Memeriksa 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 perundang-undangan yang berlaku.
- c. Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan atau pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

### **G. Pemohon:**

Menerima Keputusan perpanjangan atau pembaharuan HGB atau keputusan penolakan perpanjangan atau pembaharuan HGB melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Dengan demikian selesailah proses perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut.

#### **4.2.2. Proses Pembaharuan Hak Tanggungan atas HGB yang telah Diperbaharui sementara Kreditnya belum Jatuh Tempo**

Menurut UUHT, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui suatu proses yang terdiri dari dua tahap :

- a. *tahap pemberian Hak Tanggungan*, yaitu 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.<sup>59</sup>

Seperti diketahui, bahwa berakhirnya jangka waktu HGB yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut. Dan hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus. Namun, hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan) sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan sebagai kreditor konkuren.

Dalam hal sebelum jangka waktu HGB berakhir haknya sudah diperpanjang, maka Hak Tanggungannya tidak sempat hapus, sehingga tetap membebani HGB yang diperpanjang tersebut, karena dalam hal perpanjangan HGB, yang berubah hanya jangka watunya karena ditambah sedangkan haknya tetap. Hal ini berbeda dengan pembaharuan HGB.

---

<sup>59</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Op.Cit.*, hal. 64

Dalam hal pembaharuan HGB, hak semula hapus dan diikuti dengan royalti, kemudian diberikan kepada pemilik yang sama dengan hak yang baru. Walaupun pemilik, luas tanah dan jenis haknya tetap ( HGB) tapi nomor sertifikat HGB yang baru pasti beda. Perbedaan nomor sertifikat HGB tersebut tentu menyebabkan tidak terpenuhinya asas specialitas yang harus dipenuhi dalam pembebanan Hak Tanggungan.

Jika terjadi pembaharuan HGB, maka apabila hak atas tanah tersebut tetap dijadikan agunan kredit, maka atas HGB yang diperbaharui tersebut harus dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan.

Dalam praktek (berdasarkan hasil penelitian terhadap 2 bank dan 5 orang PPAT di Kota Semarang), proses pembebanan ulang Hak Tanggungan atas HGB yang diperbaharui tetap melalui 2 tahap, yaitu :

- a. *Tahap pemberian Hak Tanggungan*, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT atas sertifikat HGB hasil pembaharuan. Jadi, harus dilakukan penandatanganan APHT baru, namun tidak didahului dengan perjanjian utang-piutang, karena Hak Tanggungan yang baru tersebut tetap merupakan aksesoir dari perjanjian utang-piutang yang lama.
- b. *Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan*, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Tentang pembebanan ulang Hak Tanggungan atas sertifikat HGU hasil pembaharuan hak, Notaris/PPAT Suyanto,SH dan BIP Suhendro,SH mengemukakan :<sup>60</sup>

- Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah diperbaharui haknya (oleh kedua nara sumber), tetap melalui 2 tahap sebagaimana disebutkan di atas, namun lebih lanjut kedua nara sumber tersebut mengemukakan, bahwa dalam praktek belum ada keseragaman persepsi di kalangan para PPAT yang ada di kota Semarang tentang hal tersebut, karena ada PPAT yang berpendirian bahwa pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB hasil pembaharuan hak dapat dilaksanakan berdasarkan SKMHT yang telah dibuat sebelum jangka waktu HGB-nya berakhir.<sup>61</sup> Kelemahan dari persepsi yang demikian adalah, bahwa SKMHT tersebut adalah cacat hukum karena dengan berakhirnya jangka waktu HGB maka haknya juga hapus dan dengan sendirinya SKMHT atas HGB yang telah hapus itu juga tentu tidak dapat dipakai lagi sebagai dasar untuk membuat APHT atas HGB hasil pembaharuan, karena walaupun pemiliknya dan jenis haknya tetap sama, namun nomor HGB hasil pembaharuan pasti berbeda dengan HGB sebelumnya, sehingga bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang disyaratkan dalam UUHT.

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara dengan : Notaris/PPAT Suyanto,SH tanggal 3 Juli 2003, Notaris/PPAT BIP.Suhendro,SH tanggal 9 Juli 2003.

<sup>61</sup> Praktek demikian dilaksanakan antara lain oleh Notaris/PPAT Muhammad Hafidh, berdasarkan wawancara tanggal 2 Juli 2003.

- Guna memberi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal HGB yang dibebani Hak Tanggungan yang berakhir hak atas tanahnya sehingga Hak Tanggungannya menjadi hapus, sementara kreditnya belum jatuh tempo, dapat dilakukan dengan cara membuat akta Fidusia atas bangunannya dan akta Kuasa Untuk Menjual, yang berlaku sementara semenjak berakhirnya jangka waktu HGB sampai dengan keluarnya sertifikat HGB hasil pembaharuan hak. Setelah itu baru dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan atas HGB hasil pembaharuan hak tersebut.

Selanjutnya proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, khususnya Pasal 114 s/d 119, sedangkan prosedurnya diatur dalam Instruksi Kepala BPN No.3/1998 yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

1. PPAT (pemohon) membawa dokumen untuk diserahkan kepada petugas teknis di loket II. Apabila dokumen lengkap petugas yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar dari PPAT sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu. Bersamaan dengan tanda terima berkas tersebut pemohon akan menerima SPS (Surat Perintah Setor) biaya pendaftaran Hak Tanggungan untuk disetor ke bagian keuangan (loket III).

2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan dokumen yang disyaratkan maupun karena pada dokumen yang diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas yang bersangkutan Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
3. Loker III menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kuitansi dan salinannya yang diberikan kepada pemohon, membukukan pembayaran tersebut dan selanjutnya menyampaikan bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan ke petugas teknis (loker II) kembali.
4. Loker II (petugas teknis) membukukan dan meneruskan ke Kasubsi PPH & PPAT yang kemudian akan : dipelajari, memneri pengarahan, menunjuk petugas pelaksana sub seksi PPH & PPAT untuk menangani dan menyampaikan seluruh dokumen ke petugas pelaksana.
5. Petugas pelaksana akan :
  - ✓ Mencocokkan data fisik dan yuridis sertifikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dari bagian arsip;
  - ✓ Meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti alas hak lainnya);
  - ✓ Membukukan pada buku daftar Hak Tanggungan mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah;

- ✓ Membuat konsep : buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah :
    - a. tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, jika obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
    - b. tanggal hari ketujuh setelah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak tanggungan;
    - c. tanggal hari ketujuh setelah tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
    - d. tanggal hari ketujuh setelah pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal hari kerja berikutnya;
  - ✓ Meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH & PPAT.
6. Kasubsi PPH & PPAT akan:
- ✓ meneiti kembali seluruh dukumen;
  - ✓ membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan,
  - ✓ Meneruskan kepada Kasi P & PT.

7. Kasi P & PT akan :
  - ✓ Meneliti ulang seluruh dokumen;
  - ✓ Membubuhkan paraf di buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
  - ✓ Meneruskan ke Kepala Kantor.
8. Kepala Kantor akan :
  - ✓ Melakukan pengecekan terakhir;
  - ✓ Menandatangani buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah hak tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan;
  - ✓ Meneruskan kepada petugas pelaksana.
9. Petugas pelaksana : Membukukan dan meneruskan ke loket III (bagian keuangan).
10. Loket III (Bagian Keuangan) akan membukukan dan meneruskannya ke loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah).
11. Loket IV (petugas yang menyerahkan sertifikat) melakukan :
  - ✓ Mencatat nomor pembukuan loket III, petugas pelaksana dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah;
  - ✓ Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan oleh pemohon;
  - ✓ Mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan.

Sertifikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila dalam APHT tidak dicantumkan janji bahwa sertifikat akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedang apabila didalam APHT tercantum janji tersebut maka sertifikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan analisis data tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut :

#### **5.1. Kesimpulan**

- 1) Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HGB yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, tidak mendapat perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Berakhirnya jangka waktu HGB mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus. Oleh karena itu, agar tetap memperoleh perlindungan hukum jika terjadi hal demikian kreditor harus melakukan tindakan antisipasi dengan cara meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan atau meminta kuasa untuk melakukan perpanjangan hak atas HGB yang jangka waktunya akan berakhir serta memperhatikan dengan cermat keabsahan perjanjian, baik perjanjian pokok maupun aksesoirnya.
- 2) Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbaharui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo), tetap dilaksanakan melalui dua tahap yaitu :
  - (1) tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT, hanya saja tidak didahului dengan perjanjian utang piutang;
  - (2) tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

## 5.2. Saran-saran

- 1) Dalam rangka melindungi kepentingan bank dan dana milik masyarakat yang disalurkan melalui kredit, bank hendaknya tidak semata-mata melihat dari aspek *collateral* saja, namun: (1) harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*); (2) harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan; (3) wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank; (4) harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.
- 2) Bank pemberi kredit harus waspada dalam menerima jaminan dengan HGB yang jangka waktu hanya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus. Untuk mengantisipasi hak itu maka bank pemberi kredit harus:
  - (a) meminta kuasa dari pemilik jaminan dan semua dokumen untuk proses perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan jaminan;
  - (b) perpanjangan hak atas tanah tersebut kiranya mulai diurus jauh sebelum jangka waktunya habis;
  - (c) Apabila ternyata HGB yang dijaminan tersebut tidak dapat diperpanjang lagi sedangkan debitor tidak dapat melunasi utangnya dengan seketika lunas, bank segera meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Songgono, Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Harsono, Boedi, *HUKUM AGRARIA INDONESIA (Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya)*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 2002.
- Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jamina Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Hirisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1994.
- Perangin, Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
- Ridwan, Widyadharma Ignatius, *Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.
- Salindeho, Jhon, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Badruzaman, Mariam Darus, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Alumni, Bandung, 1980.
- \_\_\_\_\_, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Parlindungan, AP, *Komentor Atas Undan-undang Pokok Agraria*, CV.Mandar Maju, Bandung, 1998.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Kebendaan, Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1997.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Hukum Benda dan Hukum Jaminan, Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1989.
- Wiraatmadja, Rasjim, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, Kantor Advokat Rasjim Wiraatmadja SH, 1998.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1998.
- Sutantio, Retnowulan, *Eksekusi Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Rahardjo, Satjipto, *Hukum Dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1981.
- \_\_\_\_\_, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Harsono, Soni : *"Sambutan pada Seminat Hak Undang-undang Hak Tanggungan di Universitas Gajah Mada Yogyakarta"*, pada tanggal 25-3-1996.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.

Maschoen, Sofwan Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN, Departemen Kehakiman, 1980.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, 1983.

\_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, 1980.

Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

\_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

#### **Peraturan Perundang-undangan :**

1. Undang-undang Dasar 1945.
2. TAP MPR-RI No. IX/MPR/2001 Tentang Pembaharuan Agrarian dan Sumberdaya Alam.
3. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
4. Kitab Undang-undang Hukum Dagang.
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang UUPA.
6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
7. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
8. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

9. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
10. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
11. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah
12. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
13. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.
14. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tetentu.
15. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.