



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN
YANG JANGKA WAKTUNYA AKAN BERAKHIR
DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG WONOGIRI**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Cintya Rachman

B4B 008 043

PEMBIMBING :

H. Kashadi, SH. MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Cintya Rachman, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 8 Juni 2010

Yang menyatakan,

Cintya Rachman

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan tesis dengan judul: **“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Akan Berakhir Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri”** dapat terselesaikan.

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

Selama penulisan tesis ini, penulis menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak H. Kashadi, SH, MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan sekaligus sebagai pembimbing penulis dalam penyusunan tesis ini, yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH, MS selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. R. Benny Riyanto, SH, CN, MHum selaku Dosen Wali penulis pada masa perkuliahan.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi penulis.
7. Staf Administrasi/Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Para responden yang telah membantu jalannya penelitian, yaitu Bapak Suyitno, SH selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Bapak Dwi Agus Purwanto, S.SiT, MH selaku Kepala Subseksi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, Ibu Ratna Murti Sujarwo, SH selaku Kepala Bagian Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, dan

Ibu Suzana Widijanti, SH selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Wonogiri, yang telah memberikan kesempatan dan ijin kepada penulis untuk mengadakan penelitian serta memberikan data-data yang penulis perlukan dalam penelitian ini.

9. Tim Reviewer Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis, yaitu Bapak H. Kashadi, SH, MH, Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH, MS, Bapak H. R. Suharto, SH, MHum, dan Ibu Siti Malikhatun, SH, MHum yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis selama menempuh studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga terselesainya tesis ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mohon koreksi maupun kritik serta saran-saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang positif bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan (Hak Tanggungan) pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 8 Juni 2010

Penulis,

Cintya Rachman

ABSTRACT

Credit fund is very important in the economic activities, therefore, it is in proper that the provider and receiver of credit and other parties related to it receive protection through a strong Security Right institution that is able to provide legal surety for the concerning parties. In relation to the land having the Concession Right status, a legal protection for the bank is required, so that the Security Right attached to that land can still be preserved because, by the end of Concession Right, it will cause the abolishment of the right upon land, and therefore, the Security Right attached to it is also abolished, while the debt remains, however, it is not guaranteed by a special guarantee anymore but it is guaranteed by the general guarantee of Article 1131 of Civil Code.

The objective that will be achieved in this research is to find out the execution of the attachment of Security Right upon the Concession Right land at Bank Rakyat Indonesia Ltd. Branch of Wonogiri and the legal protection efforts conducted by the bank in order to prevent loss in connection to the overdue term of Concession Right attached to Security Right.

In this research, the writer uses the juridical-empirical method of approach, which is a research conducted by analyzing data or problems orientated to the prevailing regulations. Besides that, the writer also tries to observe various things connected to the practice in the society.

The execution of Security Right attachment is conducted through three stages, which are, organizing a debit and credit agreement between the debtor and creditor, process of Security Right provision before the Land Deed Official, and the registration process is conducted by the Land Affairs Office. To protect its right as the preference creditor, therefore, in the Grant of Security Right Certificate, the power clauses should be attached so that the creditor may be able to manage its renewal of right if the term of Concession Right will be overdue later, offers a transfer to be a Property Right, and to demand for additional security and/or substitution security.

In accepting the security with the status of Concession Right, the bank need to be careful, especially if the term of the security will be overdue. Therefore, the bank should monitor this so that the request of the renewal of right is conducted at least two years prior to the end of right, so that, the conducted credit agreement is still covered with the security given by the debtor.

Keywords: Legal Protection, Security Right, Concession Right

ABSTRAK

Dana perkreditan sangat penting dalam kegiatan perekonomian, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Berkaitan dengan tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap pihak bank agar Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut tetap dapat diselamatkan, karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan akan menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus, sedangkan hutangnya tetap ada namun tidak lagi dijamin dengan jaminan khusus melainkan dengan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri dan upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisis data atau permasalahan yang berpedoman pada peraturan yang berlaku, selain itu juga berusaha menelaah berbagai hal dalam kaitannya dengan praktik dalam masyarakat.

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan melalui tiga tahap, yaitu tahap mengadakan perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor, proses pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, dan proses pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Untuk melindungi haknya sebagai kreditor preference, maka pada saat penandatanganan APHT haruslah dicantumkan klausula kuasa agar kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir, menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik, dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Dalam menerima jaminan yang berstatus Hak Guna Bangunan, bank perlu berhati-hati, terutama yang jangka waktunya akan berakhir. Oleh karena itu bank hendaknya selalu memonitor agar permohonan perpanjangan haknya dilakukan paling tidak dua tahun sebelum hak tersebut berakhir, agar pengikatan kredit yang dilakukan tetap tercover dengan jaminan yang telah diberikan debitor.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik	11
F. Metode Penelitian	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	25
1. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Tanggungan	25
2. Subyek Hak Tanggungan	28
3. Obyek Hak Tanggungan	29
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	32
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	40
6. Hapusnya Hak Tanggungan	45
7. Eksekusi Hak Tanggungan	48

B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan	52
1.	Pengertian dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan	52
2.	Subyek Hak Guna Bangunan	54
3.	Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan serta Cara Terjadinya	56
4.	Perpanjangan dan/atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan	58
5.	Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	60
6.	Hapusnya Hak Guna Bangunan	62
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri	65
B.	Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan jika obyek tanahnya yang berstatus Hak Guna Bangunan akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo	86
BAB IV	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	113
B.	Saran	114

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Suatu hal yang sangat penting dalam masalah utang piutang adalah adanya kesanggupan dari orang yang berutang untuk mengembalikan utangnya. Hal ini berhubungan dengan jaminan yang diberikan dalam pembayaran utang debitor, terutama bagi pihak yang meminjamkan utang, jaminan mutlak diperlukan dalam utang piutang sehingga ada kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar. Apalagi jika bank sebagai kreditor, maka jaminan mutlak diperlukan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹

Di samping itu, dalam Ilmu Ekonomi Perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu yang dikenal dengan istilah *The Five C's of Credit Analysis* (Prinsip 5C), artinya pada pemberian kredit tersebut harus diperhatikan lima faktor, yaitu *character* (watak, itikad

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001), hal.90

baik), *capacity/capability* (kecakapan, kemampuan atau kesanggupan), *capital* (permodalan), *condition of economic* (prospek ekonomi atau prediksi usaha), dan *collateral* (jaminan, agunan). Dengan demikian ia selalu memperkuat kedudukannya sebagai kreditor.²

Sebenarnya undang-undang telah memberikan suatu pengamanan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum, yaitu jaminan yang ditentukan undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, kreditor sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda-benda milik debitor, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren (persaingan), artinya kedudukan para kreditor adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara satu dengan yang lain. Apabila debitor wanprestasi, maka semua benda miliknya dijual lelang dan dibagi di antara para kreditor seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditor (*secara ponds-ponds gelijk*). Jaminan umum ini diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.³

Oleh karena itu, perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum memberikan rasa aman kepada kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal.23-24

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal.75

perlu meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan. Jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitor (asas spesialisasi), dan hanya berlaku bagi kreditor tertentu (khusus). Dengan diperjanjikan secara khusus maka kreditor pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (separatis), artinya pemenuhan hak kreditor khusus itu didahulukan dari kreditor lainnya.⁴ Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang telah ditentukan dalam UU Perbankan.⁵

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

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, serta jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu,

⁴ Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda* (Surabaya: Bina Ilmu, 1991), hal.17

⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal.15

hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Suatu hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan itu dapat segera kembali kepada kreditor (bank), dan dana tersebut dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.

Sebagai lembaga jaminan, Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶

⁶ Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hal.19-20

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

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

Menurut UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (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).⁷

⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah* (Jakarta: Djambatan, 1999), hal.79

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.

Di dalam Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, 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.

Keterbatasan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini berarti dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang

dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan yang melekat atas tanah tersebut.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah Hak Guna Bangunan tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, meskipun debitor tersebut tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah dijanjikan (Pasal 18 ayat (4) UUHT). Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi karena kredit yang diberikan tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum dalam hal pembayaran hutangnya.

Untuk melakukan tindakan pencegahan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dalam tesis ini dengan judul: "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Akan Berakhir Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri".

B. Perumusan Masalah

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktik. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijaminkan itu suatu waktu dapat berganti statusnya ataupun subyeknya dan dengan demikian menghapuskan Hak Tanggungannya. Hal ini tentunya akan sangat merugikan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila kredit dengan jaminan tanah tersebut belum berakhir.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan jika obyek tanahnya yang berstatus Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentunya tidak akan terlepas dari tujuan yang hendak dicapai. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan jika obyek tanahnya yang berstatus Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo.

D. Manfaat 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:

1. Kreditor, agar dapat memahami kedudukannya terhadap obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, dan agar bisa melakukan tindakan-tindakan antisipasif untuk mengamankan kepentingannya;

2. Kantor Pertanahan, supaya lebih memperhatikan permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang sedang dijadikan agunan kredit pada bank untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan;
3. Debitor atau pemilik jaminan, agar ada kepastian kelangsungan dari fasilitas kredit yang disediakan oleh kreditor karena tetap dicover dengan jaminan yang memadai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah, dan
4. PPAT, agar lebih hati-hati dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Guna Bangunan 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.

E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoretik

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan meningkatkan taraf kehidupannya.⁸

Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional telah membantu pemenuhan kebutuhan dana dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Pengertian kredit itu sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 mengatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁹

⁸ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal.1

⁹ I Made Soewandi, *Balai Lelang – Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet* (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hal.11

Bisnis perbankan khususnya penyaluran kredit tersebut mempunyai resiko (*degree of risk*) yang sangat besar. Oleh karena itu bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan tercapainya keuntungan (*profitability*), juga harus mengedepankan pengamanan atau penyelamatan (*safety*) bagi pengembalian dana tersebut dari resiko kerugian. Oleh karena itulah keberadaan jaminan atau agunan (*collateral*) sangatlah penting dalam penyaluran kredit bank.

Dengan adanya barang jaminan (agunan) maka manakala debitor wanprestasi atau ingkar janji, kreditor dapat mengambil pemenuhan hutang dari penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum. Di samping itu, khusus bagi lembaga perbankan sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank harus meminta agunan sebagai jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam mengucurkan kredit di samping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*).¹⁰

¹⁰ M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah* (Yogyakarta: LaksBang, 2005), hal.16

Pemberian pinjaman atau kredit umumnya dilakukan dengan membuat perjanjian kredit. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.¹¹ Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir, sedangkan penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil.

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan maupun tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, namun demikian dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan akan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya apabila dikemudian hari terjadi masalah. Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam melepas kreditnya, yaitu:¹²

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan, yang artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Alumni, 1983), hal.28

¹² Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank* (Bandung: CV. Alfabeta, 2003), hal.105

standard (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil, yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris, namun dalam praktik semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Notaris dalam membuat perjanjian hanya merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditor atau lebih dari satu bank).

Kredit dilihat dari segi keuntungannya bagi kreditor, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan bagi debitor yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar di masa depan, dalam hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang. Jadi, untuk menjamin pesatnya perjanjian pinjam-meminjam uang

tersebut, maka mutlak diperlukan adanya lembaga jaminan guna memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut.¹³

Kelahiran Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dirasakan dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Perkembangan dunia perkreditan dapat memicu lajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional.

Di samping itu, kelahiran UUHT juga dirasakan dapat menciptakan iklim perkreditan yang kondusif dan sehat, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap tidak mampu memberikan rasa aman (termasuk lembaga jaminan atas tanah yang ada sebelumnya, yakni *Hypotheek* dan *Credietverband*). Salah satu persoalan yang sering muncul berkaitan dengan lembaga jaminan atas tanah sebelum Hak Tanggungan adalah rumitnya eksekusi obyek hak jaminan karena memakan waktu lama, biaya lebih tinggi dan hasil yang tidak menjanjikan. Kondisi demikian jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan yang dalam kinerjanya selalu mengutamakan efisiensi dengan menghindari ekonomi biaya tinggi (*hight cost economy*).

¹³ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis – Jaminan Fidusia* (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2000), hal.2

Kendati telah dibentuk UUHT, namun masih terdapat persoalan jika yang menjadi obyek Hak Tanggungan berstatus Hak Guna Bangunan, karena dengan berakhirnya jangka waktu hak yang dijaminakan itu menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus sedangkan hutangnya tetap ada namun tidak lagi dijamin dengan jaminan khusus melainkan dengan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka diperlukan adanya perlindungan hukum kepada pihak bank agar Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut tetap dapat diselamatkan, karena berakhirnya jangka waktu hak tersebut telah diantisipasi oleh pihak bank, sehingga tanahnya tidak jatuh kepada Negara.

F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.¹⁴

Penulisan tesis dalam hal ini tidak terlepas dari kegiatan penelitian tersebut. Dalam melakukan kegiatan penelitian seseorang harus didukung oleh metode penelitian yang baik agar memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Sehingga dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2005), hal.6

masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan, seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

Adapun pertimbangan 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 praktik maupun kandungan ilmiahnya.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diselidiki.¹⁶

Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan penyusunannya, tetapi yang lebih penting adalah analisis dan interpretasi atas data yang telah didapat tersebut agar

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hal.16

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cetakan Kedelapan (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992), hal.207

diketahui maksudnya. Dalam pelaksanaannya penelitian ini merupakan suatu penelitian lapangan, sehingga dengan penelitian ini diharapkan mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri yang sedang penulis teliti. Penelitian ini termasuk penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum.

3. Sumber dan Jenis Data

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

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktik dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum

kreditnya jatuh tempo di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)
Cabang Wonogiri.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat dari penelitian kepustakaan dengan cara studi dokumen atau tulisan yang telah dipublikasikan oleh penulisnya, dibedakan menjadi:

1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yang terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- b) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah;

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Kredit-Kredit Tertentu;
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- k) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik;
- l) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan;

- m) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang
Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
 - n) Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan
dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas
tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah 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 adalah bahan-bahan yang memberikan
informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum
sekunder, yang terdiri dari:
- a) Kamus Hukum;
 - b) Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan
dengan cara sebagai berikut:

- a. Wawancara

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.

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 praktik tentang perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri.

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.

b. Studi Kepustakaan

Digunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

5. 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. Dalam menganalisis data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, terhadap data sekunder yang dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

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. Dari hasil penelitian tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang

bersifat khusus, yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.¹⁷

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

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

¹⁷ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif* (Surakarta: UNS Press, 1998), hal.37

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁸

Dalam penjelasan umum UUHT, 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 (*droit de preference*);

Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.¹⁹

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

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hal.13

¹⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.53

Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.²⁰

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

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

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

²⁰ *Ibid.*

Selain disebut dalam APHTnya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.²¹

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

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

Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.²²

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hal.42

²² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), hal.190

2. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat dua subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang), tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, misalnya bangunan milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik direktornya.²³

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

3. Obyek Hak Tanggungan

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan (Jakarta: Djambatan, 2003), hal.431

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai obyek Hak Tanggungan, yaitu:²⁴

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

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

- a. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (1)

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

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

- b. Yang ditunjuk Pasal 4 ayat (2)

²⁴ *Ibid*, hal.425

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

c. Yang ditunjuk Pasal 27

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

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

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, maka tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan biarpun sudah didaftar, tidak dapat dibebankan Hak Tanggungan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat lagi dipindahtangankan. Demikian juga tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, biarpun dikuasai dengan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, tanah-tanah yang bersangkutan baru boleh dibebani Hak Tanggungan apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.²⁵

²⁵ *Ibid*, hal.410

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:²⁶

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

Ad. a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.²⁷

²⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.62

²⁷ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996), hal.66

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

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

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

kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

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

PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT jika tanahnya masih dalam perselisihan/sengketa. Sehubungan dengan itu karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui tentang ada atau tidaknya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa, dalam APHT perlu dicantumkan pemberian jaminan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang ditunjuk sebagai jaminan benar tidak berada dalam sengketa.²⁸

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

²⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.63

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

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada. Ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun hutang yang dijamin.²⁹

Isi APHT yang sifatnya tidak wajib/fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau

²⁹ J. Satrio, Hukum Jaminan, *Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hal.288

bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu di dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, antara lain:³⁰

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

³⁰ *Ibid*, hal.289

- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau 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 debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun sifatnya fakultatif, dan tidak mempunyai pengaruh terhadap 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 dihadapan PPAT. Janji-janji tersebut sifatnya tidak limitatif tetapi enumeratif, maksudnya diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Di samping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT, yaitu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Ad. b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT.³¹ PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

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

³¹ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op. Cit.*, hal. 68

publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.³²

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

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

Jika tidak diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan

³² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.64-65

dan untuk sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).³³

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).³⁴ Pada saat pembuatan APHT dan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.³⁵

Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus

³³ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Op. Cit.*, hal. 70

³⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan* (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal.80-81

³⁵ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hal.13-14

memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT, yaitu antara lain:³⁶

(1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;

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

b. Tidak memuat kuasa substitusi;

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

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

³⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.72-75

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

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

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

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

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

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

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

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

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

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

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu dikarenakan hal-hal sebagai berikut:³⁷

³⁷ *Ibid*, hal.78

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

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

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

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

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

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

Hapusnya hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap

ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Beda halnya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus, kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan

Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.³⁸

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan adanya beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh debitor dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa telah dilunasinya piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan tersebut. Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal sebagai berikut:³⁹

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan;

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal.152-153

³⁹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hal.21

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

7. Eksekusi Hak Tanggungan

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

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

Dalam Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan

dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, inilah yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan.⁴⁰

Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 20 UUHT, maka pelaksanaannya dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:⁴¹

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

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang

⁴⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit.*, hal.83

⁴¹ H. Salim HS, *Op. Cit.*, hal.188

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 yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UUHT).

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

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

- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga

tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Syarat-syarat penjualan di bawah tangan itu sebagai berikut:

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

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

1. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

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

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁴² Adapun ciri-ciri Hak Guna Bangunan sebagai salah satu dari hak atas tanah adalah sebagai berikut:⁴³

- 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.

⁴² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Kelima (Jakarta: Kencana, 2008), hal.190

⁴³ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA* (Bandung: Alumni, 1994), hal.57

Oleh karena itu maka Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA jo Pasal 9 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

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

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

2. Subyek Hak Guna Bangunan

Baik orang perseorangan maupun badan hukum dapat memiliki Hak Guna Bangunan, karena berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:⁴⁴

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

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

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2000), hal.16

memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁴⁵

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

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

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

Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara atau tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Tanah hak pengelolaan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, sedangkan tanah hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang

⁴⁵ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal.32

dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA.⁴⁶

Istilah turun-temurun artinya Hak Milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya, sedangkan istilah terkuat dan terpenuh diuraikan dalam UUPA dan penjelasannya yang menyebut bahwa kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, Hak Miliklah yang “ter” (artinya: paling), jadi “paling kuat dan paling penuh”.⁴⁷

Dalam ketentuan Pasal 37 UUPA jo Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, disebutkan bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut:⁴⁸

- a. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Negara terjadi karena penetapan pemerintah, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri

⁴⁶ H. Salim HS, *Op. Cit.*, hal.128

⁴⁷ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keenam (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.22-23

⁴⁸ Rita Ratnawaty dan M. Sadak, *Tatalaksana Pengurusan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Badan Pertanahan Nasional, 2002), hal.3

atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;

- c. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

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

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

4. Perpanjangan dan/atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan

Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jadi total jangka waktu Hak Guna Bangunan selama 50 tahun. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Bangunan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut:⁴⁹

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d. Pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan itu dapat dilakukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka

⁴⁹ H. Salim HS, *Op. Cit.*, hal.130

waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Perpanjangan dan/atau pembaharuan ini dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

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

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

5. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Hal ini diuraikan dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dimana kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan adalah:⁵⁰

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

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

⁵⁰ Siti Rahma Mary Herwaty dan Dody Setiadi, *Memahami Hak Atas Tanah* (Surakarta: Cakra Books, 2005), hal.247

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

6. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA jo Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hapusnya Hak Guna Bangunan karena:⁵¹

- a. Jangka waktunya berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pemerintah tentang pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya;
- b. Sebelum jangka waktunya berakhir, karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, yaitu:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang Hak Guna Bangunan;

⁵¹ *Ibid*, hal.250

- 2) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dan
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Diterlantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Apabila hak tersebut hapus atau tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui lagi, maka bekas pemegang hak dengan biaya sendiri wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya dan menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya satu tahun setelah hapusnya hak tersebut, kecuali bila bangunan-bangunan dan benda di atas tanah

tersebut diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberi ganti rugi yang besarnya diatur dengan Keputusan Presiden. Jika pembongkaran tersebut tidak dilakukan oleh bekas pemegang hak, maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah dengan biaya ditanggung oleh bekas pemegang hak.⁵²

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

⁵² Managam Manurung, *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan* (Jakarta: Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional "BUMI BHAKTI", 1999), hal.25

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan terhadap PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, dimana bank tersebut pernah menerima jaminan berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, yang dijadikan sampel dalam penelitian ini, diperoleh data-data yang kemudian oleh penulis akan

diolah untuk mengetahui bagaimana upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan. Selanjutnya data tersebut dianalisis berdasarkan landasan teori atau tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya.

Bank merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali secara efektif dan efisien dalam bentuk pemberian kredit. Dalam pemberian kredit disyaratkan oleh bank adanya agunan kredit guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditor) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila debitor wanprestasi.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri tetap berpegang pada asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, menegaskan bahwa sebelum merealisasikan kreditnya bank wajib mempunyai keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan calon debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan berdasarkan analisis yang mendalam.

Resiko kredit macet atau bermasalah dapat diperkecil dengan jalan melakukan analisis kredit. Analisis kredit yang

dilaksanakan secara proporsional dapat berperan sebagai saringan pertama dalam usaha perbankan untuk menekan seminimal mungkin resiko, apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang telah diberikan kreditor. Adapun yang biasa digunakan sebagai acuan untuk penilaian pemberian kredit perbankan adalah dengan memperhatikan prinsip *The Five C's of Credit Analysis* (Prinsip 5C), meliputi:⁵³

1. *Character* (kepribadian)

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

2. *Capacity/Capability* (kemampuan)

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

3. *Capital* (permodalan)

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

⁵³ Ratna Murti Sujarwo, Wawancara, Kepala Bagian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, tanggal 20 April 2010

calon debitor. Hasil analisis neraca lajur ini akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan.

4. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

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

5. *Collateral* (jaminan)

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

- a. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (*marketable*), dalam arti dapat diperjualbelikan bebas, mudah dipasarkan, kondisi dan lokasi yang strategis, tidak cepat rusak, dan manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.
- b. Jaminan tersebut harus mempunyai kekuatan yuridis, dalam arti tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikan, belum dijaminkan

pada pihak lain, jaminan tersebut sebaiknya milik sendiri, memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan, dan tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank dalam eksekusi jaminan apabila nantinya debitur wanprestasi.

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

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang wajib dilakukan oleh setiap kreditor khususnya perbankan dalam melakukan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan

dihadapan PPAT, yaitu dengan dibuatnya APHT dalam bentuk akta otentik.⁵⁴

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan sertipikatnya yang asli. Dari pemeriksaan tersebut, ada tiga kemungkinan hasil yang didapat.

Pertama, apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "PPAT..... telah minta pengecekan sertipikat", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

⁵⁴ Suzana Widijanti, Wawancara, Notaris/PPAT di Kabupaten Wonogiri, tanggal 28 April 2010

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

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

PPAT wajib menolak untuk pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (sertipikat palsu) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat tersebut sudah sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka dibuatlah APHT dengan menggunakan formulir yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pos.

Lebih lanjut dalam Pasal 96 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997, ditentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang disediakan. Berkas-berkas yang harus diserahkan oleh debitor (pemberi Hak Tanggungan) untuk keperluan pemberian Hak Tanggungannya meliputi:⁵⁵

1. Sertipikat asli tanah yang dijaminakan;
2. Fotocopy surat perjanjian utang piutang;
3. Fotocopy identitas diri dari kedua belah pihak, yaitu antara debitor dan kreditor yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri atau pemegang Hak Tanggungan;
4. Persetujuan dari suami/isteri apabila pemberi Hak Tanggungan telah berkeluarga, dan
5. Persetujuan komisaris atau pemegang saham jika pemberi Hak Tanggungan adalah suatu badan hukum disertai dengan Anggaran Dasarnya.

APHT ini dibuat rangkap empat yang masing-masing original atau asli, satu lembar bermaterai dan ditandatangani untuk disimpan sebagai arsip di Kantor PPAT, satu lembar bermaterai dan ditandatangani diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan, dan satu lembar lain yang ditandatangani dan dijahit dengan buku tanah Hak Tanggungan

⁵⁵ Suzana Widijanti, Wawancara, Notaris/PPAT di Kabupaten Wonogiri, tanggal 28 April 2010

diserahkan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, serta satu lembar lagi diserahkan kepada debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Apabila pada waktu pembuatan APHT pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT karena suatu sebab, maka proses pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT ini dibuat rangkap dua, yaitu satu rangkap sebagai arsip Notaris/PPAT dan satu rangkap sebagai arsip bank. Berkas-berkas yang diperlukan untuk pembuatan SKMHT, antara lain:⁵⁶

1. Fotocopy sertipikat asli tanah yang dijaminkan;
2. Fotocopy surat perjanjian utang piutang;
3. Fotocopy identitas pemberi Hak Tanggungan, jika sudah menikah maka harus ada persetujuan dari suami/isteri;
4. Fotocopy identitas debitor jika debitor bukan pemberi Hak Tanggungan, dan
5. Fotocopy identitas kreditor.

Tentang pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT, termasuk pembuatan APHT secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:

⁵⁶ Suzana Widijanti, Wawancara, Notaris/PPAT di Kabupaten Wonogiri, tanggal 28 April 2010

- (1) 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;
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Perlindungan hukum yang diharapkan oleh bank, tentu tidak akan berhenti dengan dilakukannya pengikatan kredit maupun pengikatan jaminan, karena ada hal-hal yang perlu dilakukan, yang merupakan kelanjutan dari perbuatan hukum yang telah dilakukan di atas. Pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT, harus ditindak lanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan, maka

droit de preference dan *droit de suite* sebagai dua keistimewaan yang dimiliki oleh bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan akan terpenuhi. Mengenai syarat-syarat yang diperlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut.⁵⁷

1. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis-jenis surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

⁵⁷ Suyitno, Wawancara, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 30 April 2010

Selanjutnya untuk prosedur pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:⁵⁸

1. PPAT selaku pemohon membawa dokumen untuk diserahkan kepada petugas teknis di loket II. Apabila dokumen telah lengkap petugas yang ditunjuk membubuhkan tandatangan, 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 tujuh hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas yang bersangkutan Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.

⁵⁸ Suyitno, Wawancara, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 30 April 2010

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 loket II kembali.
4. Loker II membukukan dan meneruskan ke Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT yang kemudian akan dipelajari, menerima pengarahan, menunjuk petugas pelaksana Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT untuk menangani dan menyampaikan seluruh dokumen ke petugas pelaksana.
5. Petugas pelaksana akan:
 - a. Mencocokkan data fisik dan yuridis sertipikat hak atas tanah dengan buku tanah yang dipinjam dari bagian arsip.
 - b. Meneliti seluruh dokumen (identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan, APHT beserta bukti alas hak lainnya).
 - c. Membukukan pada buku daftar Hak Tanggungan, mencatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah.
 - d. Membuat konsep buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah:

- 1) Tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, jika obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - 2) Tanggal hari ketujuh setelah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - 3) Tanggal hari ketujuh setelah tanah bekas Hak Milik Adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - 4) 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;
 - 5) Meneruskan seluruh dokumen ke Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT.
6. Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT akan:
- a. Meneliti kembali seluruh dokumen.
 - b. Membukukan paraf pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.

- c. Meneruskan kepada Kasi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.
7. Kasi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah akan:
- a. Meneliti ulang seluruh dokumen.
 - b. Membubuhkan paraf pada buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.
 - c. Meneruskan ke Kepala Kantor.
8. Kepala Kantor akan:
- a. Melakukan pengecekan terakhir.
 - b. Menandatangani buku tanah, sertipikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.
 - c. Meneruskan kepada petugas pelaksana.
9. Petugas pelaksana membukukan dan meneruskan ke loket III.
10. Loker III akan membukukan dan meneruskan ke petugas yang menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah (loket IV).
11. Loker IV akan melakukan:
- a. Mencatat nomor pembukuan loket III, petugas pelaksana dan catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertipikat hak atas tanah.

- b. Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan oleh pemohon.
- c. Mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan.

Sertipikat 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 sertipikat akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila di dalam APHT tercantum janji tersebut maka sertipikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu, namun dalam praktiknya sertipikat hak atas tanah selalu dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan demi keamanan modal dan kepastian pengembalian pinjamannya apabila debitor wanprestasi. Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mengingat pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT merupakan proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan, yaitu pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungannya, maka agar pembebanan Hak Tanggungan itu lahir tanpa cacat hukum, tahap demi tahap harus dilalui dengan sempurna sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT merupakan satu-satunya pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat APHT, maka tugas tersebut memegang peranan yang sangat penting untuk keabsahan dalam pembuatan APHT. Hal ini karena di dalam praktiknya penandatanganan APHT dilakukan setelah penandatanganan akad kredit. Agar kreditor pemegang Hak Tanggungan mendapat perlindungan hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dalam APHT, maka terlebih dahulu syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi, dan dalam hal ini peranan PPAT yang menentukan.

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 PPAT juga tidak dapat diabaikan dalam menentukan keabsahannya pembebanan suatu Hak Tanggungan.

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan di atas mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, penulis dapat menganalisisnya sebagai berikut:

1. Tahap pertama, yaitu tahap mengadakan perjanjian utang piutang antara pihak bank sebagai kreditor dengan debitor yang dijamin

pelunasannya dengan Hak Tanggungan, artinya telah diperjanjikan sebelumnya.

Penulis dalam tahap ini sependapat dengan responden dari pihak bank, karena pemberian kredit oleh bank kepada masyarakat memerlukan jaminan yang aman dan mudah untuk melakukan eksekusinya, hal ini sebagaimana termuat dalam penjelasan Pasal 6 UUHT. Oleh karena itu, sebelum menerima permohonan kredit yang diajukan oleh debitur, bank harus terlebih dahulu melakukan proses analisis dengan prinsip kehati-hatian terhadap obyek yang akan dijaminkan, dan kemudian baru menentukan diterimanya atau tidaknya permohonan tersebut.

Apabila kreditor tidak melakukan analisis secara mendalam atas permohonan kredit yang diajukan, maka kemungkinan resiko yang dihadapi oleh bank dikemudian hari adalah kesulitan untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana disebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai perjanjian.

Adapun yang seringkali terjadi di dalam praktik, meskipun kreditor memenangkan perkaranya di pengadilan namun itu hanya di atas kertas belaka, artinya yang bersangkutan tidak pernah dapat menikmati kewenangannya karena ada hal lain yang menyebabkan tidak dapat dilakukannya eksekusi, misalnya karena harta benda debitor sudah tidak ada atau berkurang nilainya secara drastis, sehingga sebelum memberikan kreditnya bank harus bisa memperkirakan atau menentukan jaminan yang sekiranya mudah untuk pelaksanaan eksekusinya jika nanti debitor cidera janji, serta melakukan analisis yang mendalam terhadap kemampuan debitor untuk melunasi utangnya.

2. Tahap kedua, yaitu tahap pengikatan jaminan yang berupa Hak Tanggungan dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank, yaitu dengan dibuatnya APHT dalam bentuk akta otentik.

Penulis dalam tahap ini sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Ibu Suzana Widijanti selaku Notaris/PPAT, bahwa pengikatan kredit harus diikuti dengan proses pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatkannya APHT. Dalam pembuatan APHT, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir secara langsung untuk menandatangani APHT tersebut.

Hal ini menyangkut kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan, meskipun kepastian kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, baik itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan kuasa, atau bertindak berdasarkan persetujuan suami/isteri untuk menjamin harta bersama. Khusus mengenai anak berusia di bawah 21 tahun, sebelum dilakukan pembuatan APHT, harus dilengkapi dengan Penetapan Pengadilan Negeri, dimana dalam hal menjaminkan tanah, anak tersebut diwakili oleh orang tuanya, dalam hal ini ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dengan persetujuan ibunya.

Adapun alat-alat bukti yang merupakan sumber data yuridis, yang dipergunakan untuk menilai keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan, antara lain asli sertipikat, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Nikah, Kartu Keluarga (KK), Surat Persetujuan, Surat Kuasa, Surat/Akta Jual Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Hak Waris, Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT), Berita Acara RUPS, Surat Keterangan Lurah, dan sebagainya. Semua dokumen tersebut tidak selalu diperlukan semuanya, tergantung dari tiap kasus yang dihadapi. Disinilah letak peranan PPAT diperlukan dalam membantu pelaksanaan

pendaftaran tanah yang ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tugas PPAT dalam hal ini adalah mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

3. Tahap ketiga, yaitu tahap proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Penulis dalam tahap ini sependapat dengan responden dari Kantor Pertanahan, bahwa sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam Pasal 13 UUHT, maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya terhadap pihak ketiga.

Tidaklah adil bagi pihak ketiga untuk terkait dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum (asas publisitas) yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

Pada proses pendaftaran ini, setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka akan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditor resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan yang istimewa (*droit de preference dan dan droit de suite*).

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini kreditor sedangkan sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemilik tanah, namun demikian dalam praktiknya sertipikat hak atas tanah tidak dipegang oleh pemilik tanah melainkan oleh pemegang Hak Tanggungan demi keamanan modal dan kepastian pengembalian pinjamannya apabila debitor wanprestasi.

B. Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan jika obyek tanahnya yang berstatus Hak Guna Bangunan akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo

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

Berkaitan dengan hal tersebut, bank dalam menerima jaminan kredit berupa Hak Guna Bangunan akan tetap memperhatikan hal-hal yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini berarti dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan,

maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan yang melekat atas tanah tersebut, namun tidak menyebabkan hapusnya utang yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan.

Pihak bank disini tentu akan mengalami kerugian karena kedudukannya tidak lagi sebagai kreditor preference, melainkan sebagai kreditor konkuren, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan hak atas tanah tersebut kembali kepada Negara. Hal ini tentunya tidak dikehendaki oleh bank yang tetap menghendaki sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai *droit de preference* dan *droit de suite*.⁵⁹

Di dalam Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir untuk tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang

⁵⁹ Ratna Murti Sujarwo, Wawancara, Kepala Bagian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, tanggal 20 April 2010

telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir.

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

Sebaliknya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, berarti Hak Guna Bangunannya memang sejak semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, hak atas tanahnya menjadi hapus yang menyebabkan Hak Tanggungannya ikut menjadi hapus. Dalam hal pembaharuan hak, maka pemegang Hak Guna Bangunan semula diberikan sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru terhadap tanah yang sama tetapi nomornya pasti berbeda dari sertipikat yang lama. Oleh karena itu, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab perbedaan nomor sertipikat

Hak Guna Bangunan yang baru tentu menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialitas dari Hak Tanggungan itu sendiri.⁶⁰

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

Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal yang demikian, maka pihak bank akan sangat selektif menerima Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, yaitu dengan tetap memperhatikan jangka waktu berakhirnya hak atas tanah dengan jangka waktu kredit yang akan diberikan, agar tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank itu sendiri.

Oleh karena itu apabila ada jaminan dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir, maka biasanya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri senantiasa memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, dengan alasan:⁶¹

⁶⁰ Dwi Agus Purwanto, Wawancara, Kepala Subseksi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 5 Mei 2010

⁶¹ Ratna Murti Sujarwo, Wawancara, Kepala Bagian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, tanggal 20 April 2010

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

Apabila debitor menolak jangka waktu kredit yang diberikan diperpendek dari permohonannya, maka bank selalu memberikan penawaran kepada debitor agar realisasi kreditnya tetap dapat diberikan sesuai dengan permohonannya, yaitu:

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

Tindakan pencegahan ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, bahwa bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau

dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan harus dilengkapi dengan syarat-syarat:⁶²

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dibubuhi catatan adanya Hak Tanggungan;
- b. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) – PBB tahun terakhir;
- c. Fotocopy bukti identitas pemohon atau kuasanya.

Adapun urutan kegiatan yang harus dilalui untuk menyelesaikan proses perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, adalah sebagai berikut:

Pemohon

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

Surat permohonan tersebut memuat:

- a. Keterangan mengenai pemohon

⁶² Suyitno, Wawancara, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 30 April 2010

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

Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut menurut Pasal 34 dilampiri dengan:

a. Non fasilitas Penanaman Modal

1) Mengenai pemohon

- a) Apabila perorangan: fotocopy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- b) Apabila badan hukum: fotocopy akta pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

2) Mengenai tanahnya

- a) Data yuridis: sertipikat Hak Guna Bangunan;
- b) Data fisik: surat ukur, gambar situasi;
- c) Surat lain yang dianggap perlu.

d. Fasilitas Penanaman Modal

- 1) Fotocopy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum;
- 2) Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- 3) Izin lokasi atau surat penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;

- 4) Bukti kepemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
- 5) 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 Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing;
- 6) Surat ukur, apabila ada.

Pejabat atau Petugas Seksi Hak Atas Tanah

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

Kepala Kantor Pertanahan

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dan melakukan pemeriksaan kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Memerintahkan Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan dan/atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);
- c. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;
- d. Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan perpanjangan dan/atau pembaharuan

Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;

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

Kepala Kantor Wilayah

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

atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

Menteri Negara Agraria/Kepala BPN

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

lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya;

- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan dan/atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Pemohon

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

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

Perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan

sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

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

- (1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- (2) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.⁶³

Di dalam praktiknya, calon debitor cenderung lebih banyak memilih perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kreditnya pertama kali daripada

⁶³ Dwi Agus Purwanto, Wawancara, Kepala Subseksi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 5 Mei 2010

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

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

Terhadap kredit yang telah berjalan, sebenarnya tidak tertutup kemungkinan bagi debitor untuk merubah status tanahnya yang semula dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa terlebih dahulu harus melunasi kreditnya atau menyediakan jaminan dalam bentuk lain, karena memang dimungkinkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna

Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.⁶⁴

Agar pihak bank tetap mendapatkan perlindungan hukum, maka yang perlu mendapat perhatian lebih lanjut adalah dengan diubahnya Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik, maka Hak Guna Bangunannya menjadi hapus dan secara otomatis Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut menjadi gugur. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan sendirinya apabila hak atas tanah yang dibebaninya hapus.

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

⁶⁴ Ratna Murti Sujarwo, Wawancara, Kepala Bagian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, tanggal 20 April 2010

Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik selain memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan juga menguntungkan pemegang Hak Tanggungan. Dengan tidak adanya batas waktu berlakunya Hak Milik pelunasan kredit akan lebih terjamin, di samping itu perubahan hak tersebut memberi peluang kepada pemberi kredit untuk menyesuaikan jangka waktu pelunasan kredit dengan kemampuan debitornya tanpa khawatir Hak Tanggungannya hapus karena jangka waktu hak atas tanah yang dibebaninya terbatas.

Untuk perubahan dari Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik harus dilengkapi dengan syarat-syarat:⁶⁵

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan diadakan perubahan;
- b. Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Surat pernyataan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) – PBB tahun terakhir;
- e. Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya;
- f. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), atau jika IMB belum ada, maka

⁶⁵ Dwi Agus Purwanto, Wawancara, Kepala Subseksi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 5 Mei 2010

dilengkapi Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menerangkan bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah yang dimohon telah berdiri bangunan rumah tinggal;

- g. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya tersebut, yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari lima bidang tanah seluruhnya meliputi luas tanah tidak lebih 5.000 m².

Adapun proses perubahan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁶

- a. Permohonan persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Guna Bangunan mengenai akan dimohonkannya perubahan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik;
- b. Pembuatan SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada kreditor tersebut menjadi Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Milik yang akan diperoleh sebagai perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
- c. SKMHT oleh pemegang Hak Guna Bangunan diserahkan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan;

⁶⁶ Dwi Agus Purwanto, Wawancara, Kepala Subseksi Penetapan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, tanggal 5 Mei 2010

- d. Pemberian persetujuan pemegang Hak Tanggungan mengenai dilepaskannya Hak Guna Bangunan disertai penyerahan sertipikat Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan;
- e. Penyerahan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
- f. Pengajuan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan menjadi Hak Milik oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- g. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan baru;
- h. Pendaftaran hapusnya Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- i. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- j. Pendaftaran Hak Milik hasil perubahan Hak Guna Bangunan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- k. Penyerahan sertipikat Hak Milik kepada kreditor oleh Kepala Kantor Pertanahan;

- l. Pemberian persetujuan oleh pemegang Hak Milik, bahwa sertipikat Hak Milik akan diserahkan kepada kreditor setelah dibebani Hak Tanggungan;
- m. Pembuatan APHT dihadapan PPAT oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang Hak Milik dan untuk diri sendiri;
- n. Pendaftaran Hak Tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- o. Penyerahan sertipikat Hak Milik kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- p. Pembuatan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- q. Penyerahan sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

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

3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitor masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti.⁶⁷

Dalam praktek perbankan jaminan tambahan selalu dipersyaratkan, apalagi jaminan utamanya berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir. Hal ini dilakukan mengingat bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, maka Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus. Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun aset berupa mesin/stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitor kepada bank untuk memblokir, memperpanjang, maupun mencairkan deposito tersebut.

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

⁶⁷ Ratna Murti Sujarwo, Wawancara, Kepala Bagian Kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, tanggal 20 April 2010

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

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

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

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

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

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

1. Kredit yang dinikmati oleh debitor tetap dijamin oleh Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya lebih panjang dari jangka waktu kredit itu sendiri;

2. Bank selalu melakukan pemantauan terhadap jatuh tempo Hak Guna Bangunan, agar tanah yang dimiliki debitor tidak jatuh kepada Negara;
3. Bank melakukan pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada saat hak itu akan jatuh tempo atau menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik, dengan tetap melakukan tindakan yang benar terhadap perjanjian kreditnya.

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, mengenai kebijakan yang diambil oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri dalam penyelesaian kredit terhadap jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, penulis dapat menganalisisnya sebagai berikut:

1. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan

Penulis sependapat dengan tindakan yang diambil oleh pihak bank dalam mengantisipasi kerugian yang berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit. Hal ini karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap jaminan yang telah diterima oleh bank dan jatuh temponya kreditnya lebih pendek daripada jatuh tempo hak atas tanahnya, maka pihak bank selalu memonitor agar permohonan perpanjangan haknya diajukan dua tahun sebelum

berakhir, sebab dengan dilakukannya perpanjangan hak maka Hak Tanggungannya tidak menjadi hapus, melainkan tetap membebani Hak Guna Bangunan yang diperpanjang tersebut.

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

2. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

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

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

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

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

dan Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut di atas.

3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti

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

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri termasuk efektif baik dari sudut pandang kreditor maupun debitur.

BAB IV

PENUTUP

Dari uraian yang penulis ketengahkan, maka penulis dapat menarik suatu kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri, melalui tiga tahap:
 - a. Pengikatan kredit yang berupa penandatanganan perjanjian utang piutang antara debitor dengan pihak bank.
 - b. Pengikatan jaminan dengan pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank, dengan dibuatnya APHT dalam bentuk akta otentik.
 - c. Proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.
2. Untuk melindungi haknya sebagai kreditor preference, maka upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu:
 - a. Memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya, dalam hal ini debitor memberikan kuasa kepada kreditor untuk

mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitor.

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

B. Saran-saran

1. Dalam rangka melindungi kepentingan bank dan dana milik masyarakat yang disalurkan melalui kredit, bank hendaknya tidak semata-mata melihat dari aspek jaminan atau *collateral* saja, namun harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*), mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank, serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

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

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, 2000, *Seri Hukum Bisnis – Jaminan Fidusia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Keempatbelas, Djambatan, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Kesembilan, Djambatan, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.
- Habib Adjie, 1999, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- H. B. Sutopo, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, UNS Press, Surakarta.
- H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- I Made Soewandi, 2005, *Balai Lelang – Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan*, 2002, *Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Kencana, Jakarta.
- , 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Kelima, Kencana, Jakarta.
- Kasmir, 2003, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- K. Wantjik Saleh, 1990, *Hak Anda Atas Tanah*, Cetakan Keenam, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Managam Manurung, 1999, *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Edisi Pertama, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional "BUMI BHAKTI", Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- , 2004, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Khoidin, 2005, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, LaksBang, Yogyakarta.
- Muhammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Rita Ratnawaty dan M. Sadak, 2002, *Tatalaksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Siti Rahma Mary Herwaty dan Dody Setiadi, 2005, *Memahami Hak Atas Tanah*, Cakra Books, Surakarta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, 1991, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Suharsimi Arikunto, 1992, *Prosedur Penelitian*, Cetakan Kedelapan, PT. Rineka Cipta, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung.
- Thomas Suyatno, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat.

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

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

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

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

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

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

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik
Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.