



**“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)”.**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**BAYU YHUWANA**

**NIM**

**B4B 008 035**

**PEMBIMBING**

**H. Kashadi, SH. MH**

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

**“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)”.**

**Disusun Oleh :**

**BAYU YHUWANA  
B4B 008 035**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 24 Juni 2010**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**H. Kashadi, SH, MH**

**NIP : 19540624 198203 1 001**

**H. Kashadi, SH. MH.**

**NIP : 19540624 198203 1 001**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Bayu yhuwana**

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah ***Hasil Karya Saya Sendiri*** dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi dan 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 dan ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 24 Juni 2010

Yang Menyatakan,

BAYU YHUWANA

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadiran Allah SWT Sang Maha Perkasa dan juru pembawa terang dari segala sumber ilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul :

**“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan baik materiil maupun spirituil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med. Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof.Dr. Arief Hidayat, S.H. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang sekaligus Dosen pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Prof.Dr. Budi Santoso, S.H. M.S selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Dr. Suteki, S.H. M.Hum selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Tim Reviewer proposal yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis.
7. Para guru besar dan bapak, ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis.
8. Staf Administrasi / pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Bapak Teguh Widodo selaku Pimpinan Bank Jateng Cabang Utama Semarang, yang telah memberikan ijin kepada penulis guna mengadakan penelitian di PT. Bank Jawa Tengah.
10. Seluruh karyawan karyawan Bank Jateng cabang utama Semarang yang bersedia untuk meluangkan waktu guna membantu kelancaran Penelitian ini.
11. Orang tuaku tercinta Bapak Basuki Sri Purwadi dan Ibu Daryanti terima kasih atas semua jasa, doa, dukungan dan semangat kepada penulis yang tidak dapat terbalas. Adikku Chyntia Ayu Yhuwana dan Dufan Achmad Febri Yhuwana, yang selalu memberi semangat dan kekuatan serta motivasi kepada kakak, terima kasih atas dukungan yang diberikan selama ini.
12. Untuk om Widhi Handoko dan bulik Luluk Lusiaty CH, sebagai orang tua keduaku terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan moril dan materiil, tanpa om saya tidak bisa melanjutkan studi di Magister Kenotariatan ini.
13. Untuk Isteriku Tercinta Yunita Tikasari terimakasih atas dukungan dan do'anya serta selalu setia mendampingi dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
14. Rekan-rekan, sahabat serta kakak-kakakku, Mas Juni, mas su'ut, mas tulus, mas Rian serta Haji Rizky terimakasih atas dukungan, semangat serta kebersamaannya yang secara langsung memberikan transfer pengetahuannya ke penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan studi ini.

15. Rekan-rekan di Kantor Notaris WIDHI HANDOKO, SH terima kasih telah memberi motivasi, dorongan dan saran kepada penulis.
16. Keluarga Besar Bani Yuri, terima kasih atas bantuan, dukungan, pengertian dan doanya sehingga tulisan ini dapat terwujud.
17. Rekan-Rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2008 yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini.
18. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho dari Allah SWT.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb**

Semarang, 24 Juni 2010

Penulis,

**(BAYU YHUWANA S.H)**

## ABSTRAK

### **“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)”**

Di dalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan atau tanggungan. Adapun jaminan yang dapat diberikan berbentuk benda tidak bergerak (tetap), misalnya tanah, rumah, dan pekarangan, sawah, ladang, tambak dan lain sebagainya. Adapun fungsi daripada jaminan tersebut adalah demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (si pemberi modal). Untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disingkat UUHT. Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Prinsipnya adalah jika Hak Guna Bangunan Habis dan masih diperpanjang maka Hak Tanggungan masih melekat, tetapi jika Hak Guna Bangunan habis dan tidak diperpanjang maka Hak Tanggungan juga hapus sehingga posisi kreditor menjadi kreditor konkuren.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui akibat hukumnya bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak guna bangunan yang dijamin menjadi hapus dan Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak guna bangunan yang dijamin. Metode yang digunakan adalah *yuridis empiris* yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek dilapangan. Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil : 1). Dalam hal berakhirnya jangka waktu HGB yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut. Hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus, namun hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah, sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan kreditor konkuren Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau klausula yang melindungi kepentingan bank atau kreditor, yaitu: "Debitur dengan memberikan kuasa kepada kreditor untuk melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan sekaligus mendebet rekening debitur terhadap segala biaya yang timbul atas proses perpanjangan tersebut. 2). Seperti diketahui bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan hapus maka kedudukan kreditor akan menjadi kreditor konkuren, oleh karena itu diperlukan langkah-langkah prefentif untuk menanggulangi hapusnya hak guna bangunan yang dijadikan obyek HT.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan

## **ABSTRACT**

### **“THE POSITION OF CREDITOR HOLDING THE SECURITY RIGHT DUE TO THE EXPIRED CONCESSION RIGHT USED AS THE OBJECT OF SECURITY RIGHT (A study at Bank Jawa Tengah, main Branch of Semarang)”.**

Within each loan is always required collateral or grace. The assurance can be given shape of the object does not move (fixed), such as land, houses, and yards, fields, fields, ponds and others. The functionality than it is for security guarantees provided by the lenders of capital to the debtor (the providers of capital). For that we need a strong institution that guarantees the rights and provide legal certainty for the parties concerned, it gives birth to the Republic of Indonesia Act No. 4 of 1996 which regulates Mortgage of land and objects relating to the land, hereinafter abbreviated UUHT . One of the events that eliminate Encumbrance mentioned in Article 18 paragraph (1d) UUHT, that as the basis for the latter to the disappearance of disappearance of Encumbrance is land rights. HGB disappearance of the State land as referred to in Article 35 caused the land into State land. The principle is that if the Right to Build Out and still extended the Mortgage is still attached, but if the Right to Build up and was not renewed the Mortgage is also clear that the position of creditors become unsecured creditors.

The purpose of this research is to know the legal consequences for holders of mortgage lender if the secured right to build a clear and To know the effort that can be done creditor mortgage holders to anticipate the disappearance of the rights to the secured building. The method used is that is a juridical empirical research in addition to seeing the positive aspects of the law also looks at the application or the practice field. Data analysis in this thesis is done by the method of qualitative analysis.

Based on the research result: 1). In the case of the expiry of an object of the HGB Encumbrance Encumbrance which cause the disappearance of the HGB burden. Mortgage disappearance, of course not cause the debt to be removed, but the debt is not secured by collateral rights on land, so that position again but the creditor is not preferential creditors concurrent To anticipate the possibility of such cases banks usually prepare an agreement or a clause which protects the interests of the bank or creditors, namely: "the debtor to authorize the creditors to extend the rights of the Right to Building of which the period expired before the credit is due and at the same time debit the account debtor against any costs arising from the renewal process. 2). As it is known that if the rights The buildings are pledged as collateral in order to remove the position of unsecured creditors will be creditors, therefore, necessary preventive measures to combat the disappearance of the right to build object used HT.

Keywords: Hak Guna Bangunan, Mortgage

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
HALAMAN PENGESAHAN .....	
HALAMAN PERNYATAAN.....	
KATA PENGANTAR.....	
ABSTRAK .....	
ABSTRACT .....	
DAFTAR ISI .....	

## **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	
B. perumusan Masalah.....	
C. Tujuan Penelitian .....	
D. Manfaat Penelitian .....	
E. Kerangka Pemikiran .....	
F. Metode Penelitian.....	
1. Metode Pendekatan.....	
2. Spesifikasi Penelitian .....	
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	
4. Teknik Pengumpulan Data.....	
5. Teknik Analisis Data .....	

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....
  - 1. Pengertian Hak Tanggungan .....
  - 2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan .....
  - 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....
  - 4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) .....
  - 5. Hapusnya Hak Tanggungan.....
  - 6. Eksekusi Hak Tanggungan .....
- B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan.....
  - 1. Pengertian Hak Guna Bangunan .....
  - 2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan .....
  - 3. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Akibat hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak guna bangunan atas tanah yang diagunkan menjadi hapus .....
- B. Upaya yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak guna bangunan yang diagunkan.

## **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan .....
- B. Saran .....

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Sesuai dengan politik pemerintah mengenai pengolahan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan potensi modal sebagai salah satu unsur pembangunan, maka untuk memperlancar pengalangan dana, memperluas pemberian kredit kepada masyarakat hendaknya diusahakan agar dana-dana yang disalurkan lewat bank-bank, tidak hanya berasal dari Bank Sentral dan APBN saja melainkan juga menyerap dana-dana yang berasal dari masyarakat sendiri. Berhubungan dengan itu perlu adanya penyaluran dana yang ada dalam masyarakat kearah yang lebih produktif.<sup>1</sup>

Untuk menggerakkan roda perekonomian dan dunia usaha terutama sektor riil sudah pasti membutuhkan pendanaan dan permodalan yang cukup besar, masalah dana dan permodalan adalah sesuatu yang mutlak bagi dunia usaha. Modal merupakan “darah” bagi suatu perusahaan dalam melaksanakan segala aktifitas bisnisnya. Seperti halnya manusia yang tidak mungkin hidup tanpa darah, begitu pula halnya dalam perusahaan juga akan mati tanpa dana<sup>2</sup>. Dengan demikian, salah satu permasalahan di bidang ekonomi adalah masalah permodalan.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam

---

<sup>1</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi dengan UUHT)*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal 1

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2000. “*Hak Jaminan dan Kepailitan*”, Jurnal Hukum Bisnis, (volume 11, 2000),hal 4.

sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan yaitu dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut diatas Kartono mengatakan :<sup>3</sup>

“Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit”

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disingung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.<sup>4</sup> Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta jaminan kepada nasabah atau debitor.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut KUHPERDATA), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila

---

<sup>3</sup> Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1977), hal 98

<sup>4</sup> Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal 9

terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan.

Dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Disamping itu dalam ilmu Ekonomi Perbankan terdapat suatu azas yang harus diperhatikan oleh Bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya yaitu yang dikenal dengan istilah *The five C's of Credit*, artinya pada pemberian kredit tersebut harus diperhatikan lima faktor, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan mengembalikan utang), *Collateral* (jaminan), *Capital* (modal), dan *Condition* (situasi dan kondisi).

Di dalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan atau tanggungan. Adapun jaminan yang dapat diberikan berbentuk benda tidak bergerak (tetap), misalnya tanah, rumah, dan pekarangan, sawah, ladang, tambak dan lain sebagainya. Sebetulnya yang dijadikan jaminan disini adalah hak atas tanah tersebut diatas.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 (Pasal 28) dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan<sup>5</sup> antara lain :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 28 UUPA Nomor 5 tahun 1960 diatas sekarang telah diatur dengan adanya UUHT Nomor 4 tahun 1996 yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1), Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan

Selain Hak-hak atas tanah diatas disebutkan juga pada Pasal 2 UUHT, Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan,dan juga disebutkan pada Pasal 4 UUHT, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan ,tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan juga disebutkan pada Pasal 27 bahwa : Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal 45

Adapun fungsi daripada jaminan tersebut adalah demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (si pemberi modal). Hal ini memang sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting lembaga jaminan. Kebijakan yang longgar dalam perkreditan juga sangat diperlukan demi perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah yaitu para petani kecil, pedagang kecil, para pegawai kecil. Mereka semua itu memerlukan kredit untuk mengembangkan usahanya disamping kurang mampunya untuk memberikan jaminan yang memadai untuk jaminan bagi kredit yang diperlukan.

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar.

Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan diatas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal. Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasar Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan pemilikan dan

penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan pada umumnya dapat terwujud.

Dengan demikian jelaslah, bahwa Negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tujuan utama diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam konsideran UUPA dibagian berpendapat yang antara lain menyebutkan<sup>6</sup> :

“ perlu adanya hukum agraria, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia “

“ bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria “

Dengan demikian jelaslah tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam hukum tanah nasional, yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal 550

tanah, disamping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hak tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,<sup>7</sup> selanjutnya disingkat UUHT. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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.

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok Hak Tanggungan antara lain<sup>8</sup> :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;

---

<sup>7</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, (Jakarta : Harvarindo, 2003), hal 1

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung : Alumni, 1999) hal 11

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di bagian lain dalam UUHT, yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum itu bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah : “bahwa jika kreditor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Mencermati pengertian Hak Tanggungan yang terdapat pada Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1996, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Menelaah dengan saksama terhadap *kalimat "kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor lain"*, hal ini tidak dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 maupun penjelasannya, namun kalimat tersebut dapat diketemukan dalam penjelasan umum Undang-Undang Hukum Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa:

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

Selain dalam penjelasan umum UUHT ditemukan pengertian mengenai kalimat "kedudukan yang diutamakan tertentu terhadap kreditor lain, juga dapat ditemukan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ketentuan yang berbunyi bahwa:

Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan: (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditemukan

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

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan (memberikan Hak Tanggungan) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidak mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai "Benda-benda yang berkaitan dengan tanah".

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan tidak terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang

berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari.

Pengertian “yang baru akan ada” yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut. Pasal 18 UUHT menetapkan bahwa peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Dari cara penyebutannya, orang bisa menyimpulkan, bahwa yang menjadi maksud dari pembuat Undang-undang untuk menentukan secara limitatif peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 18 UUHT disebutkan mengenai hapusnya Hak Tanggungan Yaitu:

(1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya. Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Salah satu yang akan penulis jadikan pokok bahasan dalam penelitian ini adalah Hak Guna Bangunan. Pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu Hak Guna Bangunan seperti yang disebutkan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.
2. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna bangunan di atas tanah yang sama.

Pengaturan mengenai prosedur permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 27 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan seperti yang disebutkan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan dapat hapus oleh sebab-sebab seperti yang disebutkan dalam Pasal 35 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
    1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
    2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ; atau

3. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Prinsipnya adalah jika Hak Guna Bangunan Habis dan masih diperpanjang maka Hak Tanggungan masih melekat, tetapi jika Hak Guna Bangunan habis dan tidak diperpanjang maka Hak Tanggungan juga hapus.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis memberikan judul penelitian tesis ini dengan judul :

**“KEDUDUKAN KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG MENJADI OBYEK HAK TANGGUNGAN (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukumnya bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak guna bangunan yang dijaminakan menjadi hapus ?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak guna bangunan yang dijaminakan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui akibat hukumnya bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak guna bangunan yang dijaminakan menjadi hapus.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak guna bangunan yang dijaminakan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perjanjian pada khususnya .

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan sebagai berikut :

- a. Dapat memberikan masukan kepada masyarakat (dunia usaha/perbankan) agar semakin paham bahwa kedudukan bank sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah debitor
- b. Dapat memberikan bahan masukan kepada masyarakat (dunia usaha/perbankan) agar semakin paham bahwa pihak bank ketika akan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit sangat memerlukan adanya jaminan sebagai upaya untuk mengantisipasi adanya kemacetan dalam pelunasan kredit tersebut

## **E. Kerangka Pemikiran/ Kerangka Teoritik**

### **1. Hak Guna Bangunan**

Pengertian Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu Hak Guna Bangunan seperti yang disebutkan dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

2. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna bangunan di atas tanah yang sama.

Pengaturan mengenai prosedur permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 27 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.
2. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan seperti yang disebutkan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996 tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan dapat hapus oleh sebab-sebab seperti yang disebutkan dalam Pasal 35 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.40 tahun 1996

tentang HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH yaitu:

1. Hak Guna Bangunan hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
    2. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
    3. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan ; atau
    4. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
      - a. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
      - b. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
      - c. ditelantarkan;
      - d. tanahnya musnah;
      - e. ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.

## **2. Hak Tanggungan**

### **a. Pengertian Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang 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.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan dari pengertian Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.<sup>9</sup>

### **b. Asas-Asas Dalam Hak Tanggungan**

---

<sup>9</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal 54

## 1) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan “

Oleh karena itu dengan didaftarkan Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.<sup>10</sup>

## 2) Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa<sup>11</sup> :

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum “

## 3) Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tanggungan dari beban

---

<sup>10</sup> *Loc. It*

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 55

Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

### **c. Objek Hak Tanggungan**

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.<sup>12</sup>

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu :

- 1) Pasal 4 ayat (1) UUHT

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan

- 2) Pasal 4 ayat (2) UUHT

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal 419

didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

### 3) Pasal 27 UUHT

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

#### **d. Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b) Dilepasnya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

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.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hal 79

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

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 objek 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.

- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.;
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringat 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 sebagaimana diatur dalam Pasal 19;

- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>14</sup>

## **F. Metode Penelitian**

“Metodologi” berasal dari kata “Metode” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu; dan “logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan “Penelitian” adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis samapai menyusun laporannya.<sup>15</sup>

Berdasarkan permasalahan yang menjadi tujuan dari penelitian ini, maka agar penelitian ini memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, diperlukan suatu metode yang tepat sebagai pedoman dan arah dalam mempelajari obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, sehingga dengan menggunakan metode yang tepat diharapkan seseorang mampu menemukan, menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode mampu memberikan pedoman dan arah tentang bagaimana orang mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang akan dihadapi.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal 80

<sup>15</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2002), hal 1

atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Ronny Hanitijo Soemitro, SH menyebutkan bahwa penelitian pada umumnya bertujuan untuk mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.<sup>17</sup> Menemukan bahwa sesuatu itu belum ada dan berusaha memperoleh sesuatu tersebut untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam dari sesuatu yang telah ada, menguji kebenaran apabila masih diragukan kebenarannya.<sup>18</sup>

## **Metode penelitian yang digunakan antara lain :**

### **1. Pendekatan Masalah**

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan) dan data sekunder.

Pendekatan yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum in book, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hal. 43

<sup>17</sup> Ronny Haninjitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2000), hal. 15.

<sup>18</sup> *Ibid.* Hal. 19.

Pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat.

Sedangkan pendekatan yuridis empiris maksudnya yaitu disamping mempelajari peraturan-peraturan yang berpedoman pada segi-segi ilmu hukum, juga mempelajari masalah-masalah hukum yang terjadi dan hidup dilapangan. Hal ini sesuai dengan disiplin ilmu dalam penelitian ini, dimana menyangkut berlakunya hukum.<sup>19</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan keadaan maupun fakta yang ada secara jelas diuraikan secara sistematis mengenai kedudukan Bank (PT. Bank Jawa Tengah cabang Utama Semarang) sebagai kreditur pemegang hak tanggungan dengan berakhirnya hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.

Selanjutnya menganalisis mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan berakhirnya Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan (PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang)

## **3. Subyek dan Obyek Penelitian**

---

<sup>19</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1991), Hal 91

Subyek penelitian adalah pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses pemecahan masalah yang akan diteliti, oleh karena subyek penelitian tidak bisa berdiri sendiri sehingga akan bergantung dengan obyek penelitian.

Sehingga keduanya akan menimbulkan hubungan, hubungan mana merupakan suatu hubungan hukum jadi bukan hubungan sosial semata.

Adapun yang menjadi informan/responden dalam penelitian ini yaitu melakukan wawancara dengan :

- a. Kepala kantor PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang;
- b. Karyawan PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang;
- c. Beberapa nasabah PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang.
- d. Kantor Notaris – PPAT WIDHI HANDOKO S.H Semarang.

Lokasi penelitian dilakukan di :

- a. PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang.
- b. Kantor Notaris – PPAT WIDHI HANDOKO S.H Semarang.

Sedangkan obyek penelitian yaitu tanah Hak Guna Bangunan yang dijadikan Jaminan kredit di Bank Jateng cabang Utama Semarang.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Setiap penelitian ilmiah memerlukan data dalam menyelesaikan masalah yang dihadapinya. Data harus diperoleh dari sumber data yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat mengakibatkan data yang terkumpul tidak relevan dengan masalah yang diselidiki sehingga dapat menimbulkan kekeliruan, dalam menyusun interpretasi data dan kesimpulan.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yaitu :

a. Data Primer

Data Primer yang diperoleh adalah dengan melakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan mempergunakan teknik pengumpulan data wawancara. Wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan<sup>20</sup>.

b. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sebagai langkah awal untuk memperoleh :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu beberapa peraturan perundang undangan antara lain :
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - c) Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996;
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yaitu Hasil-hasil Penelitian;
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

---

<sup>20</sup> *Ibid.* Hal. 57.

sekunder, antara lain berupa data-data di internet, artikel di Koran dan majalah.

## **5. Teknik Analisis Data**

Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif. Pendekatan kualitatif akan menghasilkan data deskriptif, yaitu penggambaran mengenai keadaan obyek penulisan secara utuh sehingga penulis dapat memahami, mengerti dan pada akhirnya menjelaskan setiap gejala yang diteliti.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN, akan dijelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, Tinjauan Umum mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan. Untuk menjawab hal tersebut maka penulis membahas Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Kebendaan, janji-janji dalam Pasal 11 UUHT, lembaga kuasa sebagai penangkal risiko, pengansuransian, pemeliharaan nilai obyek Hak Tanggungan dan jaminan tambahan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, akibat hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus. Menjawab permasalahan tersebut, penulis akan membahas hak atas tanah sebagai

obyek Hak Tanggungan, batas waktu hak atas tanah dan hapusnya hak atas tanah objek Hak Tanggungan dan akibat hukumnya.

BAB IV PENUTUP, yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,

untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Kemudian Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

Jadi, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor (Pemegang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan perumusan pengertian Hak Tanggungan di atas, Hak Tanggungan dimaksud hanya Hak Tanggungan yang dibebani dengan hak atas tanah atau dengan kata lain UUHT hanya mengatur lembaga hak jaminan atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain selain hak atas tanah tidak termasuk dalam luas ruang lingkup pengertian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Lembaga-lembaga hak jaminan di luar Hak Tanggungan tersebut akan dibiarkan berkembang sendiri-sendiri sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat. Hal ini menggambarkan adanya gejala kurangnya keinginan untuk menciptakan kesatuan hukum jaminan nasional. Kalau gejala ini terus

dibiarkan, tidak mustahil akan dapat menumbuhkan pranata hukum dan hukum-hukum yang liar, yang tidak jelas arah dan tujuan perkembangannya.<sup>21</sup>

Apabila pengertian di atas dirinci lebih lanjut, terdapat beberapa unsur esensial yang merupakan ciri-ciri dari Hak Tanggungan tersebut, yaitu

- a) hak jaminan kebendaan;
- b) objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c) diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu;
- d) dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Perumusan Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal I angka 1 UUHT dimaksud bukan merupakan perumusan umum tentang Tanggungan, tetapi hanya merumuskan Hak Tanggungan atas tanah (berserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk di kemudian hari adanya pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda lain.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan*, (Bandung : Alumni, 1999), Hal.71-72.

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997). Hal. 64-65

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut.<sup>23</sup>

- a) Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan;
- b) hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c) pembebanan Hak Tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu;
- d) Hak Tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang Hak Tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

## **2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

### **a. Subyek Hak Tanggungan**

Subyek hak tanggungan meliputi Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima atau pemegang Hak Tanggungan.

#### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

---

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008). Hal. 333-334

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>24</sup> Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

## **2) Pemegang Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.* Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c

---

<sup>24</sup> Purwahid Patrik, *Op, Cit*, hal 62

Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.<sup>25</sup>

## **b. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek Hak Tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat yaitu :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-undang.

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :<sup>26</sup>

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);

---

<sup>25</sup> *Loc. Cit.*

<sup>26</sup> *Loc, Cit.*

4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Sebagaimana dikemukakan di atas, pada dasarnya hak atas tanah yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah (tanah) menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang (sudah) terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dan belum didaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

### **3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan:

#### **a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan

hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan:

*“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.”*

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan:

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

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subjek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini:<sup>27</sup>

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHTnya batal demi hukum.

Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 66-68

dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh UUHT dan tidak sekedar dikemukakan dalam Penjelasannya.<sup>28</sup>

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan.<sup>29</sup>

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT:

*“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.”*

---

<sup>28</sup> Ibid, hal. 144.

<sup>29</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 289.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, yang kemudian dihubungkan dengan Penjelasannya, dapat disimpulkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tidaklah selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, tetapi bisa pula jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Adapun utang yang dimaksud tersebut dapat berupa:<sup>30</sup>

- 1) utang yang telah sudah ada, dengan jumlah tertentu;
- 2) utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi;
- 3) jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
- 4) berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam :
  - a) perjanjian utang-piutang;
  - b) perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisasi dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitur atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang tertentu, baik itu berupa utang murni ataupun utang dengan ketentuan waktu. Pada utang murni hanya disebutkan besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bungannya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik sering bertemu dengan perjanjian utang piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 412

1349 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitur, kecuali ditentukan lain, kreditor tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitur bisa sewaktu-waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitur untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak.<sup>31</sup>

Selain itu, di dalam APHT, dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi. Karenanya, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai obyek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi<sup>32</sup>

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu:<sup>33</sup>

- 1) 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 terlebih tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) 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;
- 3) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua

---

<sup>31</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hal.151

<sup>32</sup> *Loc It.*

<sup>33</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 69-70

Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji;

- 4) 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;
- 5) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;
- 6) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Kemudian ketentuan dalam Pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu:<sup>34</sup>

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.”

## **b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam

---

<sup>34</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hal. 419

buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa :

- 1) sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”;
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- 4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, 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 peraturan Hukum Acara Perdata.

Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>35</sup>

#### **4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)**

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, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, (Bandung : Makalah Seminar Nasional, 27 Mei 1996), hal 17.

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal 192.

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;  
Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan, adalah misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
- b. tidak memuat kuasa substusi;  
Pengertian sustitusi menurut undang-undang adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.  
Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.

Sejalan dengan hal itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan:<sup>37</sup>

1. Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
4. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undang yang berlaku;
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

---

<sup>37</sup> Ibid, hal 164-165

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) batal demi hukum. Sehingga surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan adalah :<sup>38</sup>

- a. *Hapusnya* piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
- b. *Dilepaskannya* Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
- c. *Pembersihan* Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;
- d. *Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan*. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih

---

<sup>38</sup> Ibid. hal 436.

tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

## 6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi berasal dari kata “executive” artinya pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.<sup>39</sup>

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>40</sup>

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”, dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

---

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2006). Halaman 6

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap. *Op. Cit.* halaman 8

tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Syarat agar eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa "*pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek sendiri Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.*"

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah.

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitur menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;

2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/*fiat* eksekusi pengadilan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan**

### **1. Pengertian Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi :

*“Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.*

Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>41</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA

---

<sup>41</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Bagi tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Pemisahan Horizontal*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996). Hal 190

menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang. Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah :<sup>42</sup>

- 1) *Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat diatas Tanah Negara ataupun tanah milik orang lain.*
- 2) *Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.*
- 3) *Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.*
- 4) *Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan*

## **2. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa:

“Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat”.

Ketentuan tersebut berlaku juga bagi pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika HGB yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka

---

<sup>42</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka), Hal. 31

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

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Bila melihat pada Pasal 37 UUPA, maka dapat dimengerti bahwa HGB dapat diberikan di atas tanah Negara yang didasari penetapan dari pemerintah. Selain itu HGB juga dapat diberikan di atas tanah Hak Milik berdasar pada adanya kesepakatan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bermaksud menimbulkan atau memperoleh HGB tersebut.

Melihat pada ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, maka tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah Tanah Negara; Tanah Hak Pengelolaan; dan Tanah Hak Milik. Dengan demikian dapat diketahui pula bahwa obyek dari HGB adalah Tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah Hak Milik dari seseorang.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 Tahun 1996, dan pada dasarnya HGB yang diberikan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan

Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

### 3. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan di atur dalam Pasal 40 UUPA, yang menyatakan bahwa :

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- 1) *Jangka waktunya telah berakhir;*
- 2) *Dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi;*
- 3) *Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir;*
- 4) *Dicabut untuk kepentingan umum*
- 5) *Tanah tersebut ditelantarkan*
- 6) *Tanah itu musnah*
- 7) *Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).*

Ketentuan Pasal 40 UUPA tersebut selanjutnya juga di atur dalam Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996, yang menyebutkan :

- (1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
  - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena:
    - 1) *tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13, dan/ atau Pasal 14;*
    - 2) *putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;*
  - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Akibat Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Apabila Hak Guna Bangunan yang Dijaminkan Menjadi Hapus**

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat aksesori dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor.

Apabila didefinisikan yang dimaksud dengan perjanjian khusus, adalah perjanjian yang dibuat kreditor atau bank dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok . Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dan debitor dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas pembagian benda yakni benda bergerak dan tidak bergerak.

Dalam praktik perbankan perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* dari suatu perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit. Menurut UU Perbankan, memberikan rumusan mengenai pengertian kredit. Kredit berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan (Pasal 1 butir 12).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditor. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, atau perjanjian hutang piutang .

Apabila para pihak sepakat bahwa pinjaman itu dijamin dengan hak atas tanah, berarti mereka harus mengadakan perjanjian jaminan untuk membebani hak atas tanah dengan Hak Tanggungan. Penegasan perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* secara lengkap diatur dalam Penjelasan Umum UUHT butir 8 disebutkan :

“Oleh karena Hak Tanggungan yang menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut beralih kepada kreditor lain, maka Hak Tanggungan yang menjaminkannya – karena hukum – ikut beralih pula kepada kreditor

tersebut. Demikian pula jika Hak Tanggungan hapus karena hukum – karena pelunasan atau sebab-sebab lain – maka piutang yang dijaminnya menjadi hapus”.

Disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan ketentuan di bidang pertanahan sering kali hak atas tanah menjadi hapus. Misalnya, Pemerintah tidak memperpanjang HGB yang sudah lewat waktu 30 tahun. Alasan Pemerintah tidak memperpanjang HGB tersebut misalnya karena rencana tata ruang kota telah berubah sehingga peruntukannya tidak sesuai dengan tata ruang kota yang baru. Dalam hal ini apabila tidak diperpanjang maka HGB tersebut menjadi hapus.

Jika tanah HGB itu diletakkan Hak Tanggungan demi kepentingan kreditor, maka Hak Tanggungan tersebut ikut menjadi hapus. Hapusnya Hak Tanggungan sebagai perjanjian kebendaan mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi kreditor, yang semula berkedudukan sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan.

Hak perseorangan merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPERDATA. Oleh karena itu kreditor mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan kreditor lainnya terhadap harta seorang debitor sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun di antara mereka ada yang mempunyai tagihan yang lahir terlebih dulu daripada yang lain.

Kongkretnya seorang kreditor tidak berhak menuntut pelunasan lebih dulu dari kreditor yang lain. Jaminan umum seperti itu diberikan kepada setiap kreditor yang berhak atas seluruh harta kekayaan debitor sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank yang menjadi sampel dalam penelitian ini, yaitu "bahwa dalam praktek perbankan, syarat atau kriteria utama, yang dijadikan acuan dan pertimbangan dalam menilai jaminan khususnya yang berupa hak atas tanah sebagai jaminan kredit adalah letak yang strategis dan mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Kriteria demikian sudah semestinya, mengingat tujuan kreditor meminta, jaminan tersebut adalah jika debitor cidera janji, maka jaminan hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut akan dijual untuk melunasi utang debitor. Dalam hal terjadi eksekusi jaminan yang letaknya strategis dan punya nilai ekonomi tinggi, peminat atau calon pembelinya banyak sehingga harga lelang lebih meningkat. Bahkan dalam praktek, pada saat kredit sesudah mulai tersendat-sendat, pihak bank menawarkan jalan kepada debitor untuk mencarikan pembeli jaminan tersebut guna menutup kredit yang mulai mengalami masalah, untuk menghindari proses eksekusi lelang yang dapat mengurangi reputasi dan nama baik di debitor".

Namun walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai jaminan letaknya strategis dan memiliki nilai ekonomi tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo karena berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak

lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara. Keadaan demikian dapat merugikan kreditor dalam hal debitor tersebut cidera janji. Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu:

1. Perpanjangan Hak, adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
2. Pembaruan Hak, adalah pemberian yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut habis atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka (6) dan angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Dalam hal hak guna bangunan yang dibebani Hak Tanggungan berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak guna bangunan tidak hapus, hanya jangka waktu hak atas tanahnya saja yang diperpanjang.

Sebaliknya jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak diperbaharui, maka berarti hak guna bangunan yang berakhirnya jangka waktunya, hak atas tanahnya menjadi hapus dan dengan demikian maka Hak Tanggungan juga ikut hapus karena obyeknya tidak ada lagi.

Berdasarkan hasil penelitian penulis pada PT. Bank Jawa Tengah, Cabang Utama Semarang, bahwa sebelum memasuki proses pengikatan Hak Tanggungan, maka pihak bank terlebih dahulu harus mengetahui kewenangan dari Notaris/PPAT

yang akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang dijamin dan berdasarkan ketentuan yang di Bank tersebut, disebutkan sebagai berikut:

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi daerah letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Jika Hak Tanggungan dibebani atas lebih dari satu atau bidang tanah, yang terletak di daerah kerja seorang PPAT, Hak Tanggungan atas tanah- tanah Yang terletak di luar daerah kerja itu dapat dilakukan dengan penggabungan beberapa PPAT atau dengan mempergunakan media Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)<sup>43</sup>.

Namun dalam praktek pada umumnya oleh bank tersebut di atas adalah dipergunakan media Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam praktek perbankan ternyata pembebanan Hak Tanggungan baru atas suatu HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak selalu berjalan dengan mudah. Terkadang ada debitor atau pemilik jaminan yang enggan untuk menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru.

Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau klausula yang melindungi kepentingan bank atau kreditor, yaitu: "Debitor dengan memberikan kuasa kepada kreditor untuk melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan sekaligus mendebet rekening debitor terhadap segala biaya yang timbul atas proses perpanjangan tersebut".

---

<sup>44</sup> *Wawancara*, dengan Pimpinan Cabang PT. Bank Jawa Tengah Kantor Cabang Utama (Semarang, 22 Maret 2010).

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

Dalam hal pembaruan HGB, hak semula hapus dan diikuti dengan royas, kemudian diberikan kepada pemilik yang sama, dengan hak yang baru, walaupun pemilik, luas tanah dan jenis haknya tetap atau tidak berubah, tetapi nomor Sertipikat HGB yang baru pasti berbeda. Perbedaan nomor Sertipikat HGB ini menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang harus dipenuhi dalam Hak Tanggungan, apabila tidak diikuti dengan pembuatan ulang APHT.

Tentang pembebanan ulang Hak Tanggungan atas Sertipikat HGB hasil pembaruan hak, Notaris/PPAT Widhi Handoko S.H, mengemukakan:<sup>44</sup>

1. Dalam praktek di kalangan PPAT yang ada di Semarang, bahwa pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB hasil pembaruan hak dapat dilaksanakan berdasarkan SKMHT yang dibuat sebelum perpanjangan hak, dan dapat juga dengan SKMHT baru atau tanpa SKMHT namun pemberi HT melakukan tanda tangan ulang APHT baru yang dibuat setelah proses perpanjangan hak selesai.
2. Guna memberi perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal HGB yang dibebani Hak Tanggungan yang berakhir hak atas tanahnya, sehingga Hak Tanggungannya menjadi hapus, sementara kreditnya belum jatuh tempo, dapat dilakukan dengan cara membuat Akta Fidusia atas bangunannya dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang berlaku sementara sampai dengan keluarnya

---

<sup>44</sup> Widhi Handoko , *wawancara Pribadi, Notaris/PPAT Semarang*, tanggal 8 Maret 2010

Sertipikat HGB hasil pembaruan hak. Setelah itu baru dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan tersebut.

Menurut Widhi Handoko S.H, Notaris/PPAT Semarang, apabila HGB akan jatuh tempo bank meminta diperpanjang atau ditingkatkan menjadi hak Milik. Perpanjangan atau peningkatan HGB menjadi Hak Milik harus diikat dengan SKMHT baru. Apabila kreditnya besar, yaitu diatas Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), jangka waktu berlakunya SKMHT hanya 1 (satu) bulan, sedangkan proses di Kantor Pertanahan relatif lama, untuk mengantisipasi hal tersebut maka di dalam SKMHT dan APHT ditambahkan janji: "apabila diterbitkan Sertipikat baru dengan nomor , luas berapapun dan hak apapun tetap terikat sebagai dokumen jaminan perjanjian kredit yang bersangkutan pada bank" janji tersebut dicantumkan pada pasal tambahan, jadi pihak bank tidak perlu khawatir apabila SKMHTnya tidak berlaku karena tetap ada jaminan utang.

Menurut ketentuan Pasal 2 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1994 menentukan bahwa SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit Usaha Kecil dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang persertipikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah, dirasakan lebih akomodatif daripada ketentuan Pasal 15 ayat (4) U U HT.

Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil yaitu sebagaimana kasus yang ada memperlihatkan keadaan yang demikian bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu terjadi bukan

oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun didalam negeri. Bila terjadi perubahan-perubahan yang demikian sudah barang tentu debitor enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya. Karena debitor yang nakal melihat peluang untuk mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah dijaminakan untuk kreditnya itu. Disamping itu perubahan hak 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. Oleh karena itu diharapkan dalam proses perubahan hak ini semua pihak dapat saling membantu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pun sebagai pejabat yang bertugas di bidang pertanahan juga perlu memahami tugas pembuatan akta-akta dalam proses ini sebagai pelaksanaan tugas pelayanan yang menjadi tanggungjawabnya. Dalam hubungan ini PPAT diharapkan dapat menyumbangkan peranannya dengan meringankan biaya pelayanannya, khususnya untuk golongan ekonomi lemah. Demikian, lembaga kuasa sangat berperan sebagai penangkal risiko yang mungkin dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan karena peristiwa-peristiwa diatas.

Analisis penulis, jika HGB tidak diperpanjang lagi, maka menjadi tanah Negara dan akibatnya HT hapus karena obyeknya tidak ada lagi. Jika HT hapus,

kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren, oleh karena itu hanya dapat digunakan dengan jaminan umum yaitu pasal 1131KUHPerdata yang isinya:

“Segala kebendaan pihak yang berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”

Namun apabila HGB yang dijaminakan dapat diperpanjang lagi maka HT tetap membebani tanah dengan HGB tersebut sebagai obyek HT dan kedudukan dari kreditor pemegang HT tetap sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului dari hasil eksekusi obyek HT terhadap kreditor-kreditor yang lain.

## **B. Upaya yang Dapat Dilakukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Untuk Mengantisipasi Hapusnya Hak Guna Bangunan yang Dijaminakan**

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis dari hak jaminan disamping Hipotik, Gadai dan Fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Hak Tanggungan hanya menggantikan Hipotik sepanjang yang menyangkut tanah saja.

Seperti diketahui bahwa apabila Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan hapus maka kedudukan kreditor akan menjadi kreditor konkuren, maka dalam hal ini akan menjadi resiko yang sangat besar bagi bank, karena apabila Hak Guna Bangunan berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi maka Hak Tanggungan menjadi hapus. Apabila Hak Tanggungan hapus maka kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren, oleh karena itu hanya dapat digunakan dengan

jaminan umum yaitu pasal 1131KUHPerdata. Dalam hal HT hapus seperti yang disebutkan dalam pasal 18 ayat 1 UUHT yang mengatur bahwa “Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Maka sebagai penangkal resiko diperlukan langkah-langkah prefentif untuk menanggulangi hapusnya hak guna bangunan yang dijadikan obyek HT. Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap Bank Jawa Tengah cabang utama semarang, bahwa bank dalam menghadapi resiko hapusnya Hak Tanggungan sebagai akibat berakhirnya jangka waktu Hak guna bangunan yang menjadi obyek HT, menempuh beberapa alternatif.<sup>45</sup>

1. Debitor harus memberikan jaminan pengganti yang nilainya seimbang dengan jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak.
2. Rekening debitor sementara diblokir sejumlah nilai jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak, dan setelah proses selesai dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut.

---

<sup>45</sup> Teguh Widodo, *Wawancara* dengan pimpinan kantor PT. Bank Jateng cabang utama semarang, semarang 10 April 2010.

3. Fasilitas kredit dari debitor diturunkan sebesar nilai jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak.
4. Dibuat SKMHT pada saat akad kredit dilaksanakan, sehingga ketika proses perpanjangan atau perubahan hak telah selesai, untuk pemasangan HT digunakan dasar SKMHT tersebut.

Selain hal-hal tersebut diatas, sebagai upaya penangkal resiko hapusnya HT yang mengakibatkan posisi kreditor menjadi kreditor konkuren, pihak bank juga mencantumkan janji-janji dalam APHT. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

Beding van niet zuivering adalah suatu janji yang diberikan oleh pemberi jaminan (dalam hal ini adalah Hak Tanggungan) kepada pemegang jaminan bahwa objek jaminan tidak akan dibersihkan oleh pemberi jaminan apabila jaminan itu dijual dalam rangka eksekusi jaminan tersebut karena debitor cidera janji. Tetapi Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT itu telah dirumuskan sebaliknya, yaitu bahasa yang memberikan janji adalah pemegang Hak Tanggungan pertama. Seharusnya yang memberikan janji adalah pemberi Hak Tanggungan. Selanjutnya menurut Sutan Remy Sjahdeini, seharusnya rumusan yang tepat dari Pasal 11 ayat (2) UUHT itu adalah :

“janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan”.

Olehnya apabila PPAT dalam mencantumkan rumusan atau redaksi beding van niet zuivering di dalam APHT tidak mengutip redaksi Pasal 11 ayat (2) huruf f tersebut tetapi dapat dirumuskan sebagaimana tersebut diatas.

- b) Janji agar pemberi Hak Tanggungan tidak melepaskan haknya atas tanah yang

menjadi objek Hak Tanggungan

Sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu. Hapusnya hak atas tanah dapat terjadi antara lain karena pemberi Hak Tanggungan setelah dibebankannya Hak Tanggungan itu kemudian melepaskan secara sukarela hak atas tanah itu. Untuk dapat memberikan perlindungan kepada pemegang Hak Tanggungan agar pemberi Hak Tanggungan tidak melepaskan hak atas tanahnya secara sukarela sehingga dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan. Maka oleh sebab itu didalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT memberikan kemungkinan bagi pemegang Hak Tanggungan agar dapat diperjanjikan di dalam APHT bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- c) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan memperoleh ganti kerugian bila pemberi Hak Tanggungan melepaskan hak atas tanahnya atau dicabut hak atas tanahnya.

Hal ini dapat terjadi bahwa pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan justru bertujuan untuk mendapatkan ganti kerugian guna pelunasan kredit yang diterima oleh debitor dan dijamin oleh pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal demikian, adalah tidak beralasan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk tidak memberikan persetujuan kecuali apabila pelunasan kredit yang lebih dini dari tanggal pelunasan kredit itu akan dapat merugikan kreditor. Dalam dunia perbankan acapkali bank mengalami pelunasan kredit sebelum jangka waktunya akan sangat mengganggu profitabilitas bank tersebut. Profitabilitas bank tersebut karena angsuran kredit itu akan menyebabkan bank mengalami kelebihan dana yang karena sementara kelebihan dana tersebut belum dapat disalurkan dalam bentuk kredit ke objek pembiayaan lain, bank tersebut harus memikul beban pembayaran biaya bunga dana (bunga dana simpanan yang antara lain berupa deposito) menjadi beban yang dapat mengurangi keuntungan bank. Apabila

pelepasan hak secara sukarela itu terjadi atas persetujuan pemegang Hak Tanggungan, hal demikian dimungkinkan oleh Pasal 11 ayat (2) huruf k UUHT bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan pula di dalam APHT bahwa ganti kerugian yang menjadi hak dari pemberi Hak Tanggungan harus disetorkan seluruh atau sebagian oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Demikian pula halnya apabila hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dicabut haknya untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kemudian pemberi Hak Tanggungan memperoleh ganti kerugian sebagai kompensasi atas pencabutan haknya itu. Dalam hal ini, juga pemegang Hak Tanggungan dapat memperjanjikan untuk memperoleh seluruh atau sebagian dari kerugian yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan tersebut pelunasan piutangnya.

- d) Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menerima langsung pembayaran ganti kerugian dari perusahaan asuransi

Janji tentang asuransi ini di dalam Hipotik dimungkinkan berdasarkan Pasal 279 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (untuk selanjutnya disebut KUH Dagang). Menurut Pasal 279 KUH Dagang, apabila dalam suatu Hipotik antara debitor dan kreditor telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa benda yang diasuransikan atau yang akan diasuransikan, bahwa uang asuransi atau uang ganti kerugian sampai jumlah piutangnya ditambah bunga yang terutang menjadi pelunasan bagi piutang tersebut, penanggung (perusahaan asuransi) berkewajiban untuk membayar ganti kerugian harus dibayarkan itu kepada kreditor. Janji tersebut juga dapat dimungkinkan dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2). Pencantuman janji yang bersangkutan dengan perolehan ganti kerugian dari perusahaan asuransi tersebut sangat dibutuhkan oleh perbankan. Di dalam praktik perbankan klausul itu juga dicantumkan di dalam polis asuransi atas agunan yang ditutup asuransinya yang dikeluarkan oleh perusahaan asuransi yang bersangkutan. Klausul tersebut dikenal sebagai banker's clause.

- e) Janji untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi. Di dalam praktik perbankan, sering dialami objek Hak Tanggungan, baik berupa tanah maupun bangunan yang berada diatas tanah yang terikat pula dibebani Hak Tanggungan bersama tanahnya, dalam keadaan dihuni. Penghuni tersebut dapat penghuni liar, pengelola, penyewa atau pemberi Hak Tanggungan itu dalam keadaan dihuni, sudah tentu harganya akan sangat turun. Bahkan dapat terjadi tidak akan ada peminatnya yang akan membeli. Apabila akhirnya objek Hak Tanggungan itu berhasil dijual lelang dalam keadaan tidak kosong seperti itu, akhirnya yang akan dialami oleh pembeli bahwa untuk mengosongkannya memerlukan biaya yang mahal dan waktu yang lama. Tidak mustahil pelaksanaan pengosongan akhirnya tidak kunjung terpecahkan. Sehubungan dengan pengalaman demikian, Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan sejak awal bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan.
- f) Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menyimpan sertipikat tanahnya. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pelaksanaan ketentuan Pasal ini sangat tidak diinginkan oleh pihak perbankan. Bank selalu menginginkan agar supaya bukan saja sertipikat Hak Tanggungan, yang menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, tetapi menghendaki agar sertipikat hak atas tanah juga disimpan oleh bank. Keinginan bank yang demikian, adalah untuk menjaga agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tidak melakukan tindakan-tindakan yang merugikan bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan diluar pengetahuan dan persetujuan bank. Hanya dengan menguasai sertipikat hak atas tanah dan sertipikat Hak Tanggungan, hal-hal lain yang tidak diinginkan itu dapat dikurangi. Agar keinginan tersebut dapat diakomodir oleh pihak bank maka keinginan perbankan seperti itu, didalam Pasal 11 ayat (2) huruf k jo. Pasal 14 ayat (4) UUHT

memberikan kemungkinan kepada bank sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan dalam APHT bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, tetapi disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, diketahui bahwa janji-janji dalam pasal tersebut terdapat klausul-klausul tentang pemberian kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut antara lain dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d 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. Misalnya mengurus perpanjangan hak atas tanah (obyek Hak Tanggungan) dan mencegah hapusnya Hak Tanggungan, karena tidak diperpanjangnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Misalnya HGB yang dipertanggungjawabkan, tentunya hak atas tanah ini perlu diperpanjang untuk mencegah tanah yang bersangkutan menjadi Tanah Negara. Dengan adanya klausula seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tersebut yang telah dicetak dalam blangko APHT, maka sekarang dengan sendirinya, selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan dan pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah tercakup dalam APHT.

Memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit. Meskipun dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT tidak disebutkan siapa yang menanggung biaya yang diperlukan, tetapi sepatutnya biaya perpanjangan dan pembaharuan ditanggung oleh pemberi Hak Tanggungan, karena

kewajiban pembayaran perpanjangan hak atas tanah pada dasarnya menjadi tanggungan pemilik tanah yang bersangkutan.

Hal lain yang perlu diperhatikan, misalnya perlunya dilakukan pekerjaan untuk menghindarkan berkurangnya nilai obyek yang dipertanggungjawabkan. Jika nilai objek Hak Tanggungan berkurang, dikhawatirkan kelak bisa menjadi tidak akan mencukupi untuk melunasi hutang debitor bersangkutan.

Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan akan hapus apabila hak atas tanah obyek Hak Tanggungan itu hapus. Dengan demikian Hak Tanggungan yang membebani HGB atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya HGB atau Hak Pakai tersebut yang telah menjadi Hak Milik. Oleh karena itu tentunya kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya HGB atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik HGB atau Hak Pakai tersebut tidak dapat mendaftarkan perubahan HGB atau Hak Pakainya menjadi Hak Milik apabila tidak

melunasi terlebih dahulu kreditnya atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Dimuatnya janji-janji dalam Pasal 11 UUHT tersebut diatas dalam APHT, yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Janji-janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, bukan berarti bahwa janji seperti itu boleh diperjanjikan oleh kreditor karena undang-undang menyatakan demikian (atau memberikan kesempatan seperti itu).

Apabila antara kreditor dan debitor sepakat dengan menandatangani APHT, maka janji-janji yang dimaksudkan merupakan perwujudan keseriusan dan itikad baik dari debitor, dengan janji-janji tersebut maka apabila debitor wanprestasi, kreditor diberi hak atau kewenangan sebagaimana yang diperjanjikan.

Hal tersebut demi dan untuk melindungi kepentingan kreditor manakala debitor wanprestasi dan tidak segera melunasi piutang kreditor. Kewajiban melakukan pemeliharaan terhadap obyek Hak Tanggungan, seperti dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT, merupakan klausul yang dapat memberikan perlindungan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, merupakan janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan kembali atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa, menerima uang sewa dimuka, kecuali kreditor pemegang Hak Tanggungan menyetujuinya. Karena apabila dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuannya, nanti bila tiba saatnya untuk eksekusi, nilai dari obyek Hak Tanggungan akan berkurang. Dalam Pasal 11 ayat

(2) huruf b, merupakan janji yang membatasi pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPERDATA, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.

Di dalam praktik perbankan, dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank akan meminta jaminan tambahan selain hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan. Di Indonesia dikenal beberapa bentuk hak jaminan selain Hak Tanggungan, yaitu :

1. Gadai, diatur dalam Pasal 1150-1160 KUHPERDATA;
2. Hipotik, terdapat dalam KUHPERDATA Buku II, yaitu dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1170, Pasal 1173 sampai dengan Pasal 1185, Pasal 1189 sampai dengan Pasal 1194 dan Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1232 KUHPERDATA. Dalam Pasal 314 KUHD, UU No. 2 Tahun 1992 Tentang Pelayaran beserta PP No. 23 Tahun 1985 bagi Hipotik Kapal, dan Pasal 12 ayat (2) UU No. 15 Tahun

1992 Tentang Penerbangan bagi Hipotik Pesawat;

3. Fidusia, diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia; dan

4. Jaminan Pribadi (*borgtocht/Personal Guarantee*), diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPERDATA.

Untuk mengamankan kredit yang diberikan, kreditor dapat juga meminta jaminan tambahan, mengingat obyek Hak Tanggungan yang berupa HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah Negara merupakan hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas sehingga ada kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan bersangkutan.

Menurut analisa penulis, bahwa langkah-langkah yang ditempuh oleh pihak bank selaku kreditor untuk menangkal resiko berubahnya posisi kreditor dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren sebagai akibat hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena berakhirnya Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek HT sudah tepat, dalam hal ini penulis sependapat dengan langkah-langkah yang ditempuh oleh pihak bank.

Dalam hal pencantuman janji-janji dalam APHT, tidak menyalahi aturan, dalam praktik janji-janji seperti yang disebutkan disana hampir dapat dikatakan selalu diperjanjikan oleh kreditor, oleh karenanya demi untuk memudahkan para pihak janji-janji itu sudah dicetak dalam blanko formulir APHT. Maka atas dasar apa yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, sudah dicetak dalam blanko formulir APHT, klausula itu atas kesepakatan para pihak dan boleh dihapus dari blanko yang bersangkutan juga dengan kesepakatan para pihak. Oleh karena Hak Tanggungan harus diperjanjikan, maka prinsipnya harus ada kesepakatan diantara

kedua belah pihak, artinya jika pemberi jaminan setuju atau menolak diperjanjikan seperti itu. Apabila antara kreditor dan debitor sepakat dengan menandatangani APHT, maka janji-janji yang dimaksudkan merupakan perwujudan keseriusan dan itikad baik dari debitor, dengan janji-janji tersebut maka apabila debitor wanprestasi, kreditor diberi hak atau kewenangan sebagaimana yang diperjanjikan. Hal tersebut demi dan untuk melindungi kepentingan kreditor manakala debitor wanprestasi dan tidak segera melunasi piutang kreditor. bergantung pada design bangunan dan pengaturan tata susunan (ruangan-ruangan) suatu bangunan. Dapat dibayangkan, bahwa perbuatan pemberi Hak Tanggungan yang meskipun dilakukan dengan itikad baik (tidak ada maksud untuk merugikan), dapat mempengaruhi nilai bangunan yang bersangkutan, atas mana kreditor mempunyai kepentingan. Perubahan demikian itu, dapat dilakukan bilamana pemberi Hak Tanggungan telah memperoleh persetujuan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Jadi besar kemungkinannya bahwa bentuk dan tata susunan bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan tetap seperti apa adanya, paling tidak, hanya berubah dengan persetujuannya. Perubahan bentuk dan tata susunan bangunan jaminan tetap diluar persetujuannya, kemungkinan akan dapat merugikan dirinya dan hal ini harus dihindari. Memang ada kemungkinan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi masih menjadi pertanyaan, apakah kekayaan lain dari pemberi Hak Tanggungan masih cukup untuk menjamin ganti rugi ? dan disamping itu, pemegang Hak Tanggungan tidak mempunyai jaminan khusus, sehingga berkedudukan sebagai kreditor

konkuren. Bagi kreditor, lebih baik tetap dalam keadaan semula, daripada mendapat ganti rugi karena perubahan obyek jaminan yang dapat merugikan dirinya.

## **BAB IV**

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, droit de suite, droit de preference, spesialisitas dan publisitas, maka dengan hapusnya Hak Tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Pada prinsipnya apabila HGB yang jangka waktunya berakhir tetapi masih dapat diperpanjang lagi maka HT tetap melekat pada HGB tersebut, tetapi apabila HGB yang jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang lagi maka HT hapus dikarenakan obyek HT tidak ada lagi.
2. Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang dijaminakan yaitu dibuat SKMHT

pada waktu pelaksanaan akad kredit sebelum dibuatnya APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 15 UUHT. Kemudian dengan mencantumkan suatu janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan. Menyelamatkan objek Hak Tanggungan disini termasuk untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang diagunkan karena habisnya waktu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akibat tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut. Dengan demikian dalam APHT atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan (pemegang Hak Tanggungan) untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi pada HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah Negara karena hak-hak atas tanah tersebut mempunyai masa berlaku atau jangka waktu tertentu. Pasal 11 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan kewenangan untuk dapat menyelamatkan atau memperpanjang objek Hak Tanggungan, jika hal tersebut diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Selain itu juga dipergunakan pasal 1131 KUHPerdara sebagai pengikat jaminan umum. Dan dalam prakteknya pihak bank dalam mengantisipasi berakhirnya jangka waktu HGB yang akan berakibat hapusnya HT adalah dengan cara meminta penambahan jaminan yang nilainya setara dengan tanah HGB tersebut.

## **B. Saran**

1. Penerima Hak Tanggungan sebaiknya lebih berhati-hati untuk menerima hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu (dalam hal ini HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah Negara) untuk lebih memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut yang akan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan, dengan demikian akan dapat merugikan kreditor tersebut;
2. Apabila kreditor setuju untuk menerima hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas sebaiknya juga disertai jaminan tambahan lainnya, baik berupa jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai, maupun Hipotik. Hal ini untuk melindungi kepentingan kreditor bilamana hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, 1992. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.

Djuhaendah Hasan, 1997. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Effendi Perangin, 1991. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta.

Frieda Husni Hasbullah, 2002. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*, Ind-Hill Co, Jakarta.

Irawan Soehartono, 1999. *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya

J. Satrio, 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 1998 *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 1991. *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 1991. *Bab-Bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 1994. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.

Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.

-----, 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, Bandung).

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang.

R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.

R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.

Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.

-----, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Sinar Grafika, Jakarta).

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.

Sudargo Gautama, 1996. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.

Sutardja Sudrajat, 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung.

Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

## **2. Artikel dan/atau Seminar**

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996.

Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan*, dalam Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.

## **3. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 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 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;