



Analisis Permasalahan Bagi Pihak Kreditur Dalam Jaminan Hak Atas Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan

Wiyard Yusuf Permana Agung
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Noor Saptanti
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Alamat: Jalan Ir. Sutami 36 Kentingan, Jebres, Surakarta, Jawa Tengah. Indonesia 57126. Telepon 0271-646994 | Faksimile : 0271-646655. WA (+62) 851 5672 3341

Korespondensi penulis: wiaragung17@student.uns.ac.id

Abstract. *The function of a banking institution is to provide credit services for the economic continuity of society. Loans given to debtors must be accompanied by collateral. One form of collateral is generally a certificate of land rights and one example is Building Use Rights (HGB). With this, there are many problems between debtors and creditors in handling collateral with the object of building use rights. Therefore, this legal research will discuss what problems arise when debtors provide building use rights guarantees to creditors (banks). This research uses a prescriptive normative research method with a statutory approach, a conceptual approach and a case approach based on the problems that occur. Based on this legal research, the author concludes that when the debtor guarantees the Building Use Rights, problems will arise for the debtor, namely the term of the HGB cannot be extended and the Building Use Rights can not be upgraded to Ownership Rights if the HGB is still encumbered with Mortgage Rights.*

Keywords: *Bank, Guarantees, Building Use Rights*

Abstrak. Fungsi dari lembaga Bank yaitu penyedia layanan kredit bagi kelangsungan ekonomi masyarakat. Pinjaman yang diberikan kepada debitur pasti disertai dengan jaminan. Salah satu bentuk dari jaminan tersebut pada umumnya diberikan sertifikat hak atas tanah dan salah satu contohnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan adanya hal tersebut banyak terjadi permasalahan antara debitur maupun kreditur dalam menangani jaminan yang berobyek Hak Guna Bangunan tersebut. Oleh karena itu dalam penelitian hukum ini akan membahas apa saja permasalahan yang muncul ketika debitur memberikan jaminan Hak Guna Bangunan kepada kreditur (Bank). Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang bersifat preskriptif dengan pendekatan undang undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus berdasarkan permasalahan yang terjadi. Berdasarkan penelitian hukum ini, penulis menyimpulkan bahwa ketika debitur menjaminkan Hak Guna Bangunan akan memunculkan permasalahan bagi debitur yaitu jangka waktu HGB yang tidak bisa di perpanjang dan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tidak bisa jika HGB tersebut masih dibebani Hak Tanggungan.

Kata kunci: Bank, Jaminan, Hak Guna Bangunan

LATAR BELAKANG

Manusia pada dasarnya setiap hari selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Untuk menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya berharap selalu ingin dapat memenuhi semua kebutuhannya. Karena setiap manusia pasti selalu berkeinginan untuk dapat hidup layak dan berkecukupan, guna mencukupi kebutuhan hidup serta untuk mengembangkan kegiatan usaha yang dikembangkan secara mandiri. Karena untuk mengembangkan suatu usaha harus mempunyai atau membutuhkan modal dana yang cukup

besar. Kebutuhan terhadap modal dana ini seringkali menjadi kendala bagi setiap orang. Dana besar tersebut hanya dapat diperoleh melalui pinjaman secara kredit atau dengan utang, baik pinjaman Perjanjian hutang-piutang melalui kredit Bank.

Perjanjian hutang-piutang merupakan sebuah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbang balik. Inti dari perjanjian hutang-piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Setelah terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur dalam perjanjian utang, maka berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian setelah terjadi kesepakatan dan setelah ditanda tangannya perjanjian utang-piutang maka kedua belah pihak terikat dengan perjanjian yang dibuatnya tersebut, sehingga harus mentaati aturan-aturan yang berlaku serta beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya agunan lebih diutamakan daripada hanya sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya. Dengan agunan yang jelas sehingga objektif pula apabila debitur melakukan wanprestasi dapat dilakukannya eksekusi jaminan. Dalam Pasal 499 KUH Perdata mengatur definisi benda, "Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik". Supaya suatu objek dapat dijadikan jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit, objek tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu.

Lazimnya jaminan yang digunakan oleh perbankan bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Sedangkan benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507, Pasal 508 KUH Perdata).

Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah benda-benda tidak bergerak yang berupa hak atas tanah, maka

pembebanannya adalah dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah. Dalam Pasal 51 menyatakan bahwa : “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25 yang menyatakan Pasal 33, Pasal 39 diatur dengan undang- undang”.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebutkan sebagai UUHT) menyatakan bahwa Hak Tanggungan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.² Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului, yaitu hak khusus yang dimiliki negara terhadap hasil lelang barang-barang milik penanggung pajak untuk pelunasan utang kepada kreditor dibandingkan dengan para kreditor-kreditor lainnya.

Menurut ketentuan Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrari (selanjutnya disebutkan sebagai UUPA). Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Dalam praktik perbankan dapat terjadi berbagai permasalahan yang muncul ketika debitor menjaminkan Hak Atas Tanah dengan status Hak Guna Bangunannya ke pihak kreditur. Permasalahan yang muncul dapat terjadi dan dapat tidak diketahui oleh kedua pihak. Oleh karena itu, penulis akan mengakat menjadi judul yaitu “Analisis Permasalahan Bagi Pihak Debitur dalam Menjaminkan Hak Atas Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan”

KAJIAN TEORITIS

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara sebagai berikut :

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;

(2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak Pakai tercantum Pasal 41 ayat 1 UUPA dalam pasal ini menyatakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan Undang-undang ini

e. Hak Sewa

Hak Sewa tercantum Pasal 44 ayat 1 UUPA dalam pasal ini menyatakan seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f. Hak Membuka Tanah

Hak Membuka Tanah tercantum dalam Pasal 46 ayat 1 UUPA menyatakan “Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Memungut hasil Hutan tercantum dalam Pasal 46 ayat 2 UUPA menyatakan “Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.”

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

2. Tinjauan Umum Tentang 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 di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Pernyataan Pasal 35 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak kepemilikan yang berlaku terus menerus sebagaimana Hak Milik, tetapi kepemilikan tanah yang dibatasi jangka waktu berlakunya sesuai yang tertera dalam sertifikatnya. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat terjadi terhadap tanah Negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu Hak Guna Bangunan dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah Hak Milik yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bertujuan untuk menimbulkan hak tersebut. Hal tersebut harus dibuat akta otentik di hadapan PPAT yaitu “Akta Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik”, dimana tanah Hak Milik sebagai induknya (hak primer), dan Hak Guna Bangunan sebagai turunannya (hak sekunder).

Hak Guna Bangunan bisa beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan bisa dijadikan jaminan hutang, sehingga Hak Guna Bangunan memiliki Sifat-sifat sebagai berikut;

- a. Hak Guna Bangunan memiliki sifat Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam arti dapat di atas Tanah Negara ataupun tanah Hak Milik orang lain;
- b. Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- c. Bisa beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
- d. Bahwa Hak Guna Bangunan bisa dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Definisi Hak Tanggungan, seperti yang tercantum dalam Pasal 1 UUHT, adalah hak

jaminan yang ditempatkan pada hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk hak jaminan, selain Hipotek, Gadai, dan Fidusia. Hak jaminan bertujuan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yakni pemegang hak jaminan tersebut untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya

Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan Subjek hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif. Pendekatan penelitian yang digunakan peneliti dalam penulisan ini menggunakan 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case

approach). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa KUHPerdota, Undang-Undang dan peraturan pemerintah yang sesuai dengan materi yang di teliti. Bahan hukum sekunder berupa Buku-buku bidang hukum, Jurnal hukum, dan Pustaka maya. Dari kedua sumber tersebut dikolaborasi dan dianalisis dengan metode silogisme dengan menggunakan pola pikir deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Permasalahan Bagi Pihak Kreditur dalam jaminan Hak Atas Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan

Dalam menjaminkan Hak Guna bangunan ke Bank, debitur harus melakukan pendaftaran Hak Tanggungan kepada notaris guna mendapatkan APHT (akta pemeberian hak tanggungan) untuk persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari Debitur kepada Kreditur sehubungan dengan hutang yang akan dijaminan dengan Hak Tanggungan lalu didaftarkan ke kantor pertanahan untuk menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Fungsinya untuk memastikan hak jaminan atas tanah untuk melakukan pelunasan hutang utang tertentu yang memberikan kedudukan utama terhadap kreditur tertentu terhadap kreditur yang lainnya.

Apabila objek yang ingin dijaminan berupa hak – hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan maka pembebanan jaminannya ialah dengan Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan APHT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) memberikan defenisi Hak Tanggungan sebagai 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Adapun beberapa problematika yang muncul dalam dalam memberikan jaminan hak atas tanah dengan status hak guna bangunan adalah sebagai berikut:

1. Permasalahan Mengenai Jangka Waktu

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir, sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debiturnya wanprestasi atau pada waktu jangka waktu hak guna bangunan belum berakhir, sedangkan debitur wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang berlarut-larut, sehingga jangka waktu berlakunya hak guna bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Hal ini tentunya akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan.

Hak Guna Bangunan sudah habis sedangkan kredit dari debitur belum selesai maka dengan secara langsung agunan yang meletak pada Hak Bangunan tersebut hapus atau Hak Tanggungan dari kredit tersebut hilang. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan tidak lagi sebagai jaminan secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur, melainkan hanya sebagai jaminan umum berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara. Dengan demikian dapat merugikan kreditur karena kehilangan dari haknya atas jaminan benda yang menjadi Hak Tanggungan sebelumnya. Namun kreditur dapat mempertahankan dari haknya untuk tetap mendapatkan pelunasan hutang, karena segala barang milik debitur yang bergerak serta, yang akan ada, menjadi jaminan atas hutang – hutang yang dimiliki debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal diatas maka terhadap objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan yang masa jaminannya telah habis masa berlakunya kembali kepada ketentuan tersebut diatas. Setelah terjadinya objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan yang masa jaminannya sudah habis maka kedudukan istimewa yang sebelumnya dimiliki kreditur ikut terhapus seiring dengan habisnya masa jaminan Hak Guna Bangunan yang dibebankan dengan Hak Tanggungan tersebut habis, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUHT tentang hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan. Setelah kedudukan kreditur berubah yang sebelumnya kreditur preferen menjadi kreditur konkuren maka pembagian atas pelunasan utang tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara yang menerangkan barang-barang milik debitur menjadi jaminan bersama bagi kreditur lainnya kecuali ada hal-hal tertentu untuk didahulukan.

2. Permasalahan tentang Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik yang Masih Diikat Dengan Hak Tanggungan.

Dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yang masih diikat dengan hak tanggungan dimana debitur

tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan. Adanya kemungkinan hapusnya hak tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga hak tanggungan, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya dan dengan demikian menghapuskan hak tanggungannya. Dalam hal demikian tidak terdapat sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya), tanah kembali kepada negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.

Peningkatan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Debitur mengajukan permohonan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan peningkatan hak milik terhadap jaminan Hak Guna Bangunan, dengan surat kuasa substitusi kepada Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kreditur pemegang Hak Tanggungan. Proses pelaksanaan permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk menjadi Hak Milik itu diproses sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik yang masih diikat dengan Hak Tanggungan dimana debitur tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan, sehingga dapat menjamin keberlangsungan kredit bagi kreditur. Untuk proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Pemohon (debitur) mengajukan permohonan persetujuan pada kreditur, mengenai akan dimohonkannya hak guna bangunan menjadi hak milik.

- b. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh debitur kepada kreditur, untuk membebankan Hak Tanggungan atas hak milik yang akan diperoleh debitur pemegang hak guna bangunan, sebagai perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan dihadapan notaris/PPAT
- c. Kreditur memberikan surat persetujuan kepada debitur mengenai dilepaskannya hak guna bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi hak milik, disertai dengan :
 1. Penyerahan sertipikat hak tanggungan oleh kreditur kepada debitur, dan
 2. Penyerahan kembali sertipikat hak guna bangunan oleh kreditur kepada debitur.
- d. Pengajuan permohonan perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan menjadi hak milik oleh pemohon kepada kantor pertanahan.
- e. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat hak milik akan diserahkan kepada kreditur untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.
- f. Pendaftaran hapusnya hak guna bangunan oleh kantor pertanahan.
- g. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh kantor pertanahan.
- h. Pendaftaran hak milik hasil perubahan hak guna bangunan oleh kantor pertanahan.
- i. Penyerahan sertipikat hak milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon.
- j. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan dihadapan notaris/PPAT, oleh kreditur yang bertindak selaku kuasa pemegang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebankan hak tanggungan yang telah dibuat oleh debitur.
- k. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat hak milik oleh kantor pertanahan.
- l. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan.
- m. Penyerahan sertipikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan disertai sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan kepada pemohon dan selanjutnya untuk diserahkan kepada kreditur.

Menurut ketentuan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan dengan obyek jaminan Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang persertipikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 (tiga) bulan sejak Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak menutup kemungkinan terjadi kasus bahwa kredit sudah menjadi macet walaupun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan debitur 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 kemungkinan pihak debitur tidak mau untuk memberikan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan baru bila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang lama telah habis jangka waktu berlakunya. Karena debitur yang nakal tentunya memanfaatkan peluang untuk mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah dijaminakan untuk kreditnya. Dengan bank memiliki prinsip kehati hatian banyak kreditur dalam prakteknya yang tidak memberikan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Oleh karena itu debitur harus melunasi utang terhadap kreditur.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut:

1. Pihak bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan didalam pemberian kredit bank dengan jaminan Hak Guna Bangunan mempunyai batas penguasaan dan harus sesuai dengan perjanjian kredit ataupun jangka waktu kredit. Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir oleh karena jangka waktunya penguasaan sudah habis maka ketika hak guna bangunan yang dijadikan jaminan dan sudah dibebani hak tanggungan akan ikut berakhir ketika jangka hak guna bangunan sudah berakhir. Upaya pihak bank ketika berlangsungnya perpanjangan jangka waktu jaminan yang menjadi jaminan kredit adalah melakukan perikatan kuasa membebankan Hak Tanggungan oleh karena proses Hak Guna Bangunan masih dalam proses perpanjangan jangka waktu yang dikenal dengan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Setelah selesainya perpanjangan jangka waktu terhadap jaminan tersebut maka akan dilakukan suatu proses pemasangan Hak Tanggungan kembali oleh pihak bank yang didasari oleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut.

2. Pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi hak milik pada nyatanya masih terjadi beberapa hambatan yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya hal tersebut. Pihak kreditur tidak memberikan izin kepada debitur dalam upaya permohonan peningkatan menjadi hak milik. Karena kreditur beranggapan bahwa jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan kepada kreditur dirasa tidak cukup menjadi jaminan bagi pihak kreditur.

SARAN

1. Bank pemberi kredit agar berhati-hati dalam memberikan kredit dan menerima jaminan dengan Hak Guna bangunan yang jangka waktu haknya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus. Agar bank selaku kreditur memperhatikan jaminan-jaminan yang dipakai jaminan oleh calon debitur dalam hal jaminan tersebut berupa hak guna bangunan. Dalam rangka terjadinya suatu proses perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan sebagai jaminan kredit, upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak bank terhadap jaminan hak guna bangunan tersebut agar tidak merugikan dari kepentingan dari pihak debitur. Sehingga hak-hak antara kreditur dan debitur tidak ada yang dirugikan. Sehingga prosedur terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur sesuai dengan analisa permohonan kredit sebagai syarat utama bank dalam memberikan kredit kepada pihak debitur.
2. Pihak Bank harus teliti dalam menerima jaminan berupa Hak Guna Bangunan yang meningkatkan menjadi Hak Milik sebelum kreditnya jatuh tempo, supaya tidak terjadi kerugian pada pihak kreditur. Akan tetapi seharusnya didalam menerima kredit dengan jaminan hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan, dapat memberikan izin untuk melaksanakan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dikarenakan dengan meningkatnya dari hak guna bangunan menjadi hak milik dapat meningkatkan juga nilai jual dari tanah beserta bangunan yang akan dijadikan jaminan pelunasan hutang debitur.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad. 2000. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- H.Salim HS. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PTRajaGrafindo Persada
- Rachmadi Usman, S. H. (2022). *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Kamello, H. T., & SH, M. (2022). *Hukum jaminan fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*. Penerbit Alumni.
- Sjahdeini, S. T. (2019). Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. Alumni.

TESIS

- Agustina, R. (2023). *Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Yang Objeknya Kemudian Dibebeani Hak Tanggungan*. (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta)
- Zaenuri, M. N. (2011). *Penyelesaian Kredit Macet Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Rembang* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA).

JURNAL

- Budiyanto, H., Septanti, N., & Imanullah, M. N. (2015). *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahan Status menjadi Hak Milik* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).
- Diab, A. L. (2018). Perjanjian Kredit pada Bank Perkreditan Rakyat. *Al-'Adl*, 10(1), 1-14.
- Prasetyo, B. P., & Gunadi, A. (2021). Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(1), 305-328.
- Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2 November), 78-93.
- Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 363-372.
- Sayuti, A. F. (2012). *Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan* (Studi di Kota Balikpapan) (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Terok, G. (2013). Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*, 1(5).
- Winanti, A., & Agustanti, R. D. (2020). Peningkatan Status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2).
- Yulianingsih, W., & Noviana, D. S. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Berobyek Hak Guna Bangunan (HGB). *Perspektif Hukum*, 12(2), 1-14.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik.

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