

**KAJIAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN BANK SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS BERAKHIRNYA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN (HPL) YANG MENJADI OBJEK JAMINAN (STUDI : PT BANK INTERNASIONAL INDONESIA, TBK CABANG MEDAN DIPONEGORO)**

**MELKI SUHERY SIMAMORA**

**ABSTRACT**

*Bank as one of the financing institutions, which help streamline of debtors' business through lending an amount of money in the form of credit, has the main function in the economic growth.*

*The theory used in the research Legal Certainty (Rechtssicherheit) theory. The bank as the holder of Hypothecation, when the period of the validity of the Building Rights certificate ends, which is located on the Management Rights, which is still a collateral, initially has the position as preferential creditor and the holder of hypothecation because the Deed for the Giving of Hypothecation (APHT) as the collateral has absolute, droit de suite, droit de preference, specialty, and publicity principles. There are some obstacles related to the annulment of the Building Rights Certificate as the collateral for a certain debt which occurs to the Bank as the holder of hypothecation in which the annulment of the Building Rights Certificate on the Management Rights becomes the Bank's collateral.*

**Keywords:** *Hypothecation, Building Rights, Management Rights.*

**I. Pendahuluan**

Bank sebagai salah satu lembaga pembiayaan yang membantu kelancaran usaha debiturnya melalui pinjaman uang dalam bentuk pemberian kredit mempunyai fungsi utama dalam pertumbuhan ekonomi. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pemberian Kredit yang dilakukan oleh bank sebagai lembaga pembiayaan atau keuangan sudah semestinya mendapat perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga

jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti dijelaskan diatas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Oleh karena itu pemerintah mendorong perbankan untuk menyelurkan kredit tanpa adanya keharusan pemohon kredit memberikan jaminan, tetapi pada umumnya perbankan tidak memberikan kredit tanpa adanya jaminan.<sup>1</sup>

Dalam perwujudan tentang jaminan umum yang bersumber karena peraturan perundang-undangan berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan kebendaan si debitur, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas seluruh perikatannya<sup>2</sup>. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan

dibagi-dibagi 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, agar bank (kreditor) memiliki hak yang istimewa atau *preferen* atas benda jaminan yang secara khusus disediakan oleh debitur, maka jaminan tersebut harus diikat secara khusus. Pasal 1131 KUHPerdara mengatur hak untuk didahulukan diantara kreditor muncul dari hak istimewa seperti hak hipotik, hak tanggungan, gadai dan fidusia.

Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Perbankan. Dalam Perbankan ada azas yang harus diperhatikan oleh Bank sebelum mamberikan kredit kepada nasabahnya, 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).

---

<sup>1</sup> Santoso AZ, Lukman, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia) hlm. 48.

<sup>2</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009) hlm. 129.

Didalam setiap pemberian kredit selalu diperlukan jaminan atau agunan. Adapun jaminan yang diberikan dapat berbentuk benda tidak bergerak (tetap), misalnya tanah, rumah, sawah, ladang, tambak dan lain sebagainya. Sebenarnya yang dijadikan jaminan disini adalah hak atas tanah tersebut diatas. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 pada Pasal 28 yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan<sup>3</sup> yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Seperti yang kita ketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya diadakan Perjanjian Pokok yang berupa perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian Hak Tanggungan<sup>4</sup>. Adapun fungsi daripada jaminan tersebut adalah demi keamanan pinjaman yang diberikan oleh Bank selaku kreditur kepada nasabahnya (debitur).

Ketentuan ini telah secara tegas dinyatakan dalam pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa :

“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.”

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.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002) hlm. 45.

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) hlm. 411.

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 tanah, disamping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.<sup>5</sup>

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, yang selanjutnya disingkat UUHT.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang sedang dijamin berakhir Haknya?
2. Kendala apa saja yang dihadapi oleh Bank selaku pemegang hak tanggungan dalam mengantisipasi Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang telah berakhir tersebut?
3. Apa tindakan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang sedang dijamin berakhir Haknya.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang dihadapi oleh Bank selaku pemegang hak tanggungan dalam mengantisipasi Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (HPL) yang telah berakhir tersebut.

---

<sup>5</sup> Andi Prajitno, Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, (Malang: Selaras, 2010) hlm. 24.

3. Untuk mengetahui Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Bank selaku pemegang Hak Tanggungan dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif.<sup>6</sup> Pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan hukum dengan melihat peraturan-peraturan, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder atau pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas<sup>7</sup> yaitu berupa perundang-undangan, peraturan pemerintah yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Bahan hukum sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>8</sup>, misalnya buku-buku teks, hasil penelitian para ahli, makalah-makalah seminar dan hasil karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian ini.

Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang berkaitan dengan penelitian ini. Disamping itu penelitian ini juga dilaksanakan dengan mengadakan wawancara langsung pihak PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk Cabang Medan Diponegoro, Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Medan.yang kesemuanya itu dalam penelitian ini mempunyai kapasitas sebagai *informan* dan nara sumber.

## III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengertian Hak Tanggungan secara yuridis yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 memberikan perumusan sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998) hlm. 11.

<sup>7</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006) hal. 114.

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2003) hlm. 114.

“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.”

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.<sup>9</sup>

Lembaga-lembaga hak jaminan diluar 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>10</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 berikut atau tidak berikut 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.

---

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat, 2007) hlm. 12.

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999) hlm. 71.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>11</sup>

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.

Hak Pengelolaan lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah bahwa banyak rumah dengan bentuk pertokoan dan tempat usaha yang terdapat di perkotaan yang mempergunakan tanah dengan dasar Hak Pengelolaan.<sup>12</sup>

Hak Pengelolaan merupakan suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak ada istilahnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan khusus hak ini terdapat diluar ketentuan UUPA.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003) hlm. 14

<sup>12</sup> A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*, (Bandung: Mandar Maju, 1989) hlm. 1.

<sup>13</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2002), hlm. 10

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah pasal 26 ayat 3 disebutkan bahwa "Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan".

Sehubungan dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sedang menjadi jaminan atas suatu hutang tertentu, sudah barang tentu menjadi salah satu masalah bagi Bank selaku kreditor pemegang Hak atas Jaminan. Untuk mengetahui kendala yang menjadi penghambat dalam mengantisipasi berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan yang menjadi objek jaminan Bank, adalah menurut keterangan dari Pihak Bank :<sup>14</sup>

- a. Kesulitan dalam penandatanganan SKMHT dengan pemegang Hak Guna Bangunan (Debitor) dengan maksud agar jaminan tersebut tetap dalam kewenangan Bank;
- b. Birokrasi pengurusan ijin dan Perjanjian Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pemerintah Kota Medan yang terlalu lama dan bertele-tele dan biaya pengajuan serta permohonan perpanjangan serta retribusi (uang pemasukan kas negara) yang terlalu mahal;
- c. Debitor yang awam dan tidak *kooperative* tidak mau menanggung biaya-biaya proses perpanjangan Hak atas Sertipikat yang telah berakhir.
- d. Pengurusan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di kantor pertanahan yang cukup lama yang mengakibatkan SKMHT yang ditandatangani oleh Debitor bisa berulang-ulang<sup>15</sup>.

Penentuan jangka waktu 2 (dua) tahun tersebut merupakan toleransi waktu yang aman untuk melakukan evaluasi terhadap pemegang Hak Guna Bangunan bahwa :

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;

---

<sup>14</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2002) hlm. 25.

<sup>15</sup> R, Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994) hlm. 29

- 2) Telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan termasuk membayar uang pemasukan;
- 3) Masih memenuhi syarat sebagai subyek pemegang Hak Guna Bangunan (seperti Masih Warga Negara Indonesia);
- 4) Masih sesuai dengan master plan (rencana tata ruang wilayah);
- 5) Untuk kepentingan Pemerintah dalam penentuan besarnya pemasukan kas Negara.

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 1131 KUHPerduta. Dalam hal Hak Tanggungan 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 antisipasi resiko diperlukan langkah-langkah *preventif* untuk menanggulangi hapusnya hak guna bangunan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap perseroan terbatas PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk, cabang Medan Diponegoro, bahwa bank dalam menghadapi resiko hapusnya Hak Tanggungan sebagai akibat berakhirnya

jangka waktu Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan, menempuh beberapa alternatif:<sup>16</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.
- 3) Fasilitas kredit dari debitor diturunkan sebesar nilai jaminan yang akan diajukan proses perpanjangan atau perubahan hak.
- 4) Ditandatangani SKMHT pada saat akad kredit dilaksanakan, sehingga ketika proses perpanjangan atau perubahan hak telah selesai dilaksanakan, maka untuk pendaftaran Hak Tanggungan digunakanlah SKMHT tersebut yang menjadi dasar pembuatan APHT.

Lembaga kuasa juga diperlukan sebagai antisipasi risiko yang dapat merugikan Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal terjadinya perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan 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.<sup>17</sup>

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 Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut akan gugur/hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut yang telah ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik. Oleh sebab itu sudah barang tentu kreditor pemegang Hak Tanggungan akan berkeberatan untuk memberikan persetujuan untuk diubahnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi Hak Milik. Dengan demikian pemberi

---

<sup>16</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997) hlm. 27.

<sup>17</sup> Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1977) hlm. 47.

Hak Tanggungan sebagai pemilik Hak Guna Bangunan 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.

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, 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. Dalam praktek 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 KUHPerdara;
2. Hipotik, terdapat dalam KUHPerdara 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 KUHPerdara. 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 Jaminan Pribadi (*borgtocht/Personal Guarantee*), diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdara.

Untuk mengamankan kredit yang diberikan, kreditor dapat juga meminta jaminan tambahan, mengingat obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara merupakan hak

atas tanah yang jangka waktunya terbatas sehingga ada kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan bersangkutan.

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 Sertipikat 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 Sertipikat 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.<sup>18</sup>

Dilihat kepada bentuk 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 hal sedemikian itu, dapat dilakukan jika 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.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan dengan berakhirnya jangka waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) dan sedang menjadi objek jaminan, yaitu yang pada awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan

---

<sup>18</sup> Effendi Perangin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali, 1991) hlm. 20.

kebendaan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, *droit de suite, droit de preference, spesialitas 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 KUHPerduta. Pada prinsipnya apabila Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya belum berakhir tetapi masih dapat diperpanjang lagi maka Hak Tanggungan tetap melekat pada Hak Guna Bangunan tersebut, tetapi apabila Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang lagi maka Hak Tanggungan hapus dikarenakan obyek Hak Tanggungan tidak ada lagi dan tidak ada pengecualian terhadap Hak Guna Bangunan yang diatas Hak Pengelolaan.

2. Kendala-kendala yang timbul Sehubungan dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sedang menjadi jaminan atas suatu hutang tertentu, timbul kendala bagi Bank selaku kreditor pemegang Hak atas Jaminan dimana berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Medan yang menjadi objek jaminan Bank, yaitu :
  - a. Kesulitan dalam penandatanganan SKMHT dengan pemegang Hak Guna Bangunan (Debitor) dengan maksud agar jaminan tersebut tetap dalam kewenangan Bank;
  - b. Birokrasi pengurusan ijin dan Perjanjian Perpanjangan Hak Guna Bangunan di Kantor Pemerintah Kota Medan yang terlalu lama dan bertele-tele dan biaya pengajuan dan permohonan perpanjangan serta retribusi (uang pemasukan kas negara) yang terlalu mahal;
  - c. Debitor yang awam dan tidak *kooperative* tidak mau menanggung biaya- biaya proses perpanjangan Hak atas Sertipikat yang telah berakhir.

- d. Pengurusan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan di kantor pertanahan yang cukup lama yang mengakibatkan SKMHT yang ditandatangani oleh Debitur bisa berulang-ulang.
1. Tindakan yang dapat dilakukan oleh Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang dijaminan yaitu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada waktu penandatanganan Perjanjian Kredit, yakni sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang akan dijaminan dan hal tersebut telah dimungkinkan didalam Pasal 15 UUHT. Kemudian dengan mencantumkan janji-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. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut.

## **B. Saran-Saran**

1. Pihak Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan seharusnya melakukan penelaahan terhadap jangka waktu berakhirnya Sertipikat yang menjadi jaminan terutama terhadap jaminan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada diatas Hak Pengelolaan (HPL) dan memastikan apakah dengan berakhirnya Sertipikat tersebut dapat diperpanjang oleh pihak ketiga (Debitur). Karena dengan berakhirnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan, dengan demikian akan dapat merugikan kreditor tersebut;
2. Seharusnya ada kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan dengan Pihak Pemerintah Kota Medan sehubungan dengan wilayah atau daerah yang masuk kedalam daftar tanah Hak Pengelolaan setelah adanya rekomendasi

terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Medan selaku pemegang Hak Pengelolaan.

3. Agar tidak terjadi hal yang tidak *cooperative* antara Debitor dan Bank (kreditor) dalam hal mengenai perpanjangan ataupun pembaharuan hak terhadap Sertipikat yang jangka waktunya akan diperpanjang atau diperbaharui, harus ada koordinasi antara Account Officer/Legal Officer Bank dengan Notaris/PPAT, maka pada saat penandatanganan akta perjanjian, dijelaskan kepada Debitor hal-hal apa saja yang menjadi beban dan surat-surat apa saja yang akan ditandatangani agar nanti pada waktunya tidak menjadi kendala dalam proses pengurusan kepentingan Bank yang meliputi :
  - Kesepakatan biaya dan ongkos pengurusan;
  - Pemblokiran dana di rekening Debitor sejumlah biaya pengurusan yang telah disepakati pada saat pengikatan jaminan;
  - Bersedia melengkapi data-data/dokumen yang diperlukan dalam proses pengurusan/perpanjangan hak dan/atau pembaharuan hak;

## V. Daftar Pustaka

Andi Prajitno, Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, Malang : Selaras, 2010.

Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta : Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat, Jakarta, 2007.

Harsono Boedi, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2002.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2003.

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

Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1977.

Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

- Parlindungan A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem U.U.P.A (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Bandung: Mandar Maju, 1989.
- Perangin, Effendi, 1991. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali, 1991.
- Santoso AZ, Lukman, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Soemitro Roni Hantijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2003.
- Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Usman Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.