

HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN
(HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI
HAK TANGGUNGAN
(Studi Di Kota Balikpapan)

JURNAL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat

Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

oleh:

Ade Fitriawan Sayuti

NIM. 0810113002



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2012

A. Judul

HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK GUNA BANGUNAN (HGB) MENJADI HAK MILIK (HM) UNTUK RUMAH TINGGAL YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN (Studi Di Kota Balikpapan)

B. Abstrak

ADE FITRIAWAN SAYUTI, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Yang DibeKani Hak Tanggungan (*Studi di Kota Balikpapan*), Prof. Dr Mochamad Bakri, SH.MS ; Imam Kuswahyono, SH.M.Hum

Peningkatan hak guna bangunan yang dibekani oleh hak tanggungan menjadi hak milik merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak atas tanah yang baru. Dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula hak tanggungan yang membebaninya. Oleh karena itu kreditur merasa keberatan apabila debitur ingin melakukan peningkatan hak atas tanah, karena berakibat hapusnya hak tanggungan semula yang menjadi jaminan dalam pelunasan hutang debitur. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibekani hak tanggungan menjadi hak milik dan upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur didalam mengatasi hambatan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan deskriptif analitis, pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder serta metode analisis adalah analisis kualitatif, yang pengambilan kesimpulannya secara deduktif. Hasil penelitian yang diperoleh penulis berupa hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibekani hak tanggungan menjadi hak milik di kota Balikpapan pihak kreditur keberatan apabila debitur melakukan peningkatan terhadap hak guna bangunan yang telah

dijaminkan dan dibebani hak tanggungan, akibat hukum yang timbul atas peningkatan hak tersebut adalah hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan gugur dengan sendirinya dengan hapusnya hak guna bangunan yang telah menjadi hak milik. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur apabila ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan selain daripada surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

KATA KUNCI : Peningkatan Hak, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan

Abstract

ADE Fitriawan Sayuti, Civil Law, Faculty of Law, UB, Obstacles in Implementing Improved Right in Usage of Building (HGB) into Right on Ownership (HM) For The Encumbered Residential Mortgages (Studies in Balikpapan City), Prof.. Dr Mochamad Bakri, SH.MS; Imam Kuswahyono, SH.M.Hum

Increased building tenure burdened by a mortgage on the property is an affirmation abolition of land and granting rights to the original new rights. With the abolishment of the original land rights then also remove the burdensome mortgage. Therefore, if the debtors want to improved their land rights, can cause abolition of the original mortgage collateral in the debtor's repayment of debt. The study was conducted to determine the barriers in the implementation of increased right to build on land for residential tanggungan be burdened property rights and efforts to be made by the debtor within overcome these obstacles. The research method used in this research is empirical juridical approach, using descriptive analysis, data collection through primary and secondary data and methods of analysis is qualitative analysis, the decision is a deductive conclusion. The results obtained by the authors in the form of barriers to implementation of increased Right in Usage of Building for residential mortgages that encumbered the property of Balikpapan city

creditors if the debtor objected to the right to make improvements to the building that has been pledged and encumbered mortgages, legal consequences arising from the increase of the right is a burdensome mortgage fall right to build itself with the abolition of the rights to the building that has become the property. Efforts to be made by the debtor if they want to make improvements to the building to the right of a property is to make the first repayment of debt. Alternatively, the debtor may provide additional assurance other than attorney charge mortgages, whose worth the original mortgage, as long as the borrowers are making the upgrade process right to build a property.

KEY WORDS: Increased Land Rights , Mortgage, Right in Usage of Building

C. Pendahuluan

Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik, hal ini diatur melalui 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. Perubahan tersebut dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan itu berada. Permohonan yang diajukan berfungsi sebagai pelepasan hak atas tanah kepada Negara dan sebagai permohonan Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan dan diubah menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut.

Permasalahannya adalah bagaimanakah prosedur perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dalam peraturan perundang-undangan dan praktek di lapangan serta akibat hukumnya terhadap kreditor dengan perubahan hak tersebut, apa yang menjadi jaminan bagi kreditor bagi pelunasan utang dan apa

saja yang menjadi hambatan di dalam peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi HM, upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut. Dalam hal ini 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. 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.

Bank dalam peranannya seperti yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya yang diperlukan guna menunjang kegiatan bisnis pada umumnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.

Bank dalam penyaluran kredit tersebut dengan meminta jaminan merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian Bank sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. 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.

Peningkatan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik harus dapat menjamin kepentingan Bank/kreditor yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan tersebut. Sebelum debitor melaksanakan perubahan hak atas tanah, debitor dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Bank atau kreditor. Sehingga setelah perubahan

hak dilakukan pemegang hak atas tanah, Bank/kreditor dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akibat hukum peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi HM adalah hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu HM. Apabila sertifikat HGB tersebut dibebani oleh Hak Tanggungan secara langsung Hak Tanggungan yang melekat pada HGB tersebut gugur karena adanya penghapusan hak atas tanah HGB menjadi tanah negara. Hal tersebut membuat pihak kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan merasa keberatan dengan ditingkatkannya status hak atas tanah HGB menjadi HM, karena Hak Tanggungan tersebut merupakan jaminan untuk pelunasan utang debitur.

Berangkat dari uraian latar belakang diatas penulis tertarik mengadakan suatu penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan”.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan gambaran latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa terdapat hambatan dalam pelaksanaan peningkatan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik di kota Balikpapan ?
2. Bagaimana upaya yang telah dan akan dilakukan oleh debitur dalam peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di kota Balikpapan ?

D. Metode Penelitian

Untuk memudahkan penulis dalam memperoleh data yang konkrit sebagai pedoman dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. penulis melakukan penelitian dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan dan menghubungkan dengan praktek yang terjadi di lapangan atau masyarakat. Peraturan yang dimaksud adalah 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 dan dikaitkan dengan pelaksanaan di lapangan yaitu untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tentang perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis*. Metode pendekatan *yuridis sosiologis* digunakan untuk mengkaji secara mendalam tentang permasalahan yang dihadapi masyarakat maupun Kantor Pertanahan Kota Balikpapan menyangkut pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan.

4. Sumber Data

- a. Data primer, Data Primer yaitu data diperoleh langsung dari sumbernya melalui penelitian lapangan yang dihimpun dari sampel yang dijadikan responden melalui wawancara/interview, yaitu cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.¹
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- c. Data tersier, yaitu data pendukung yang menunjang dua jenis bahan hukum yang pertama untuk lebih memperjelas penelitian. Data ini merupakan data yang diperoleh dari studi internet, majalah dan surat kabar.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Wawancara (interview), yaitu dilaksanakan dengan cara komunikasi yaitu melalui kontak antara Penulis (Pewawancara) dengan sumber data (Responden) berupa mengajukan pertanyaan secara langsung atau tulis guna memperoleh data yang diperlukan.
- b. Studi kepustakaan dengan cara melakukan analisis terhadap undang-undang, peraturan-peraturan dan bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan penelitian meliputi hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, yaitu :
 1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹ Ashshofa, Burhan, Metode Penelitian Hukum (Jakarta : Rineka Cipta, 1998), Hal.62

3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. 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.
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
6. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu Karya Ilmiah para Sarjana, hasil-hasil penelitian, buku-buku, majalah, surat kabar, dan internet.

6. Populasi

Populasinya, yaitu pemohon peningkatan Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, Notaris di Kota Balikpapan, staf Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan pihak bank selaku kreditor

7. Metode Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal bersifat umum menuju sifat yang bersifat khusus.²

E. Pembahasan

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (accessoir). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat

²Hilman Hadikusuma, Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum, (Bandung: Mandar Maju, 1995), Hal. 65.

dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tunduk 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 Undang-Undang Hak Tanggungan butir 8 disebutkan bahwa 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.

Hak tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah, salah satunya adalah hak guna bangunan. Namun karena terbatasnya jangka waktu dari hak guna bangunan yaitu 30 tahun dan maksimal perpanjangan selama 20 tahun membuat pihak bank harus memperhatikan sifat-sifat dari Hak Guna bangunan tersebut.

Hal tersebut tentunya menimbulkan masalah terhadap pemegang hak tanggungan atau pihak bank karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan hak tanggungan. Dengan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan tidak serta-merta menyebabkan hapusnya kredit, akan tetapi kedudukan kreditor tidak lagi preferen (kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lain dan kreditor preferen itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan kreditor lain), tetapi kreditor konkuren (kreditor yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lain dan kreditor konkuren itu piutangnya tidak dijamin dengan suatu hak kebendaan tertentu).

Untuk mengatasi masalah ini, pihak bank akan sangat selektif menerima hak guna bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, dengan tetap memperhatikan apabila hak guna bangunan tersebut habis jangka waktunya ataupun habis, karena dapat berakibat hapusnya hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan tersebut. 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 guna bangunan adalah masa berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang akan dijamin, biasanya batas maksimum jatuh tempo pelunasan kredit yang menjamin hak guna bangunan adalah satu tahun sebelum hak guna bangunan tersebut habis masa berlakunya.³ Tentunya hal ini dilakukan agar tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank.

Setiap calon debitur yang mengajukan kredit tidak langsung diterima oleh pihak kreditur, tetapi harus melalui proses analisa dan evaluasi sebelum akhirnya disetujui dan dilakukan perjanjian kredit dengan pihak kreditur dan pada akhirnya kredit dapat dicairkan oleh pihak debitur.

Dengan seiring berjalannya kredit, tidak menutup kemungkinan apabila pihak debitur selaku penjamin hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungan ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dengan alasan sebagai berikut :

Tabel 2

Alasan responden ingin meningkatkan status tanahnya menjadi hak milik

Alasan ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya kepastian kepemilikan tanah terus-menerus. 2. Harga tanah dengan status hak milk lebih tinggi di-
--	--

³Sumandi, Wawancara, Kepala Bagian Kredit , Bank Tabungan Negara Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

	<p>bandingkan hanya status hak guna bangunan.</p> <p>3. Pemohon memiliki biaya untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.</p>
--	---

*Sumber : wawancara dengan pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.

Dari tabel tersebut diketahui bahwa pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, karena dibandingkan dengan hak guna bangunan hak milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Selain itu alasan ketersediaan dana yang dimiliki oleh pemohon turut berperan serta sebagai alasan pemohon peningkatan hak ingin meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Namun permasalahannya adalah hak guna bangunan yang akan ditingkatkan menjadi hak milik merupakan jaminan yang diberikan kepada pihak bank dan telah dibebani oleh hak tanggungan. Apakah debitur dapat melakukan peningkatan hak guna bangunan yang sedang dibebani hak tanggungan 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 yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan, namun atas persetujuan pihak kreditur dan disertai dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur atau dalam hal ini pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak

milik. Guna menjamin kelangsungan kredit bagi pihak kreditur, debitur selaku pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik wajib membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditujukan kepada kreditur dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut. Untuk proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan akan dijelaskan dibawah ini.

- a. Pemohon (debitur) mengajukan permohonan persetujuan pada kreditur, mengenai akan dimohonkannya hak guna bangunan menjadi hak milik.
- b. Pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur, untuk membebaskan 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 kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah dibuat oleh debitor.
- 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 kreditor.⁴

Pada prakteknya tidaklah semudah itu penerapan 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. Karena pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan merasa dengan diberikannya surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitor pemohon peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada pihak kreditor dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut, tidaklah cukup sebagai jaminan kredit yang sedang berlangsung.

Menurut ketentuan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa surat kuasa membebaskan 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 membebaskan hak tanggungan diberikan. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak menutup

⁴Sudjai, Wawancara, Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi , Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 25 Mei 2012).

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 membebaskan hak tanggungan baru bila surat kuasa membebaskan 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 itu.⁵

Selain dari pada hambatan yang timbul dari pihak kreditur. Hambatan juga muncul dari pihak debitur selaku pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik. Berdasarkan wawancara penulis dengan pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik diketahui bahwa pemohon peningkatan hak tidak mengetahui cara maupun syarat-syarat untuk melakukan proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan. Pemohon peningkatan hak lebih memilih untuk menggunakan jasa notaris/PPAT di dalam melakukan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik. Selain itu saat ditanyai mengenai mengatasi hambatan yang muncul dari pihak kreditur yang tidak memberikan ijin meningkatkan hak guna bangunan jaminan debitur kepada pihak kreditur untuk keperluan melakukan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pemohon peningkatan hak atas tanah selaku debitur hanya bisa pasrah. Debitur tidak berusaha untuk mencari solusi agar dapat melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

⁵Sumandi, Wawancara, Kepala Bagian Kredit , Bank Tabungan Negara Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

C. Upaya Yang Dapat Dilakukan oleh Debitur dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Balikpapan

Hak tanggungan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitur cidera janji. Seperti diketahui bahwa apabila hak guna bangunan yang dijadikan jaminan hapus maka hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan tersebut juga ikut hapus. Tentunya pihak kreditor tidak menginginkan hal ini terjadi karena perjanjian kredit dengan debitur masih berjalan.

Solusi bagi debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan cara debitur melunasi hutang kepada kreditor terlebih dahulu sehingga perjanjian hak guna bangunan yang semula dibebani hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Tentu saja ini merupakan pilihan yang memberatkan pihak debitur, karena belum tentu debitur memiliki dana untuk langsung melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan secara langsung debitur dapat mengajukan perjanjian kredit yang baru dengan jaminan barang milik debitur lainnya selain sertifikat hak guna bangunan yang semula dijadikan jaminan kepada pihak kreditor, untuk melunasi hutang pada perjanjian kredit yang pertama. Pada dasarnya pihak debitur harus terlebih dahulu melunasi hutangnya kepada pihak kreditor sebelum melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dari pilihan-pilihan tersebut merupakan pilihan yang memberatkan bagi pihak debitur, karena semakin banyaknya dana yang dikeluarkan oleh debitur hanya untuk meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik. Selain dana yang dikeluarkan untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, debitur juga harus melunasi hutangnya kepada pihak kreditor karena pihak kreditor tidak mengizinkan pihak debitur untuk meningkatkan hak guna bangunan milik

debitur yang telah dijaminan kepada pihak kreditur dengan alasan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan milik debitur.

Pilihan-pilihan yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur bagi pihak debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tentunya bukan tanpa pertimbangan. Pihak bank selaku kreditur tentunya tidak ingin mengalami kerugian apabila debitur cidera janji dan tidak dapat melunasi hutang-hutangnya. Apabila kreditur cidera janji namun jaminan hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan hapus karena sedang ditingkatkan menjadi hak milik oleh debitur tentunya pihak kreditur akan kesulitan untuk meminta pertanggung jawaban pihak debitur, belum lagi apabila debitur memiliki hutang kepada lebih satu debitur tentunya pihak bank selaku kreditur harus “berbagi” harta debitur guna pelunasan hutang debitur dengan kreditur-kreditur lainnya.

F. Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang di atas, akhirnya penelitian sampai pada kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik di Kota Balikpapan 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 yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Pada prakteknya masih terjadi hambatan-hambatan yang menyebabkan tidak dapat dilakukan proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan tidak mengizinkan debitur untuk melakukan permohonan perubahan hak tersebut. Karena pihak kreditur beranggapan bahwa jaminan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan kepada pihak kreditur, selama ditingkatkannya hak guna bangunan

menjadi hak milik oleh debitur, dirasa tidak cukup menjadi jaminan bagi pihak kreditur.

2. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur dalam peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di kota Balikpapan. Bilamana debitur ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, caranya dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya terhadap kreditur. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan (baik berupa jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai, maupun Hipotik) selain daripada surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Saran

Pihak kreditur seharusnya didalam menerima kredit dengan jaminan hak tanggungan atas hak guna bangunan, dapat menawarkan calon debitur untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan milik debitur menjadi hak milik. Karena dengan meningkatnya hak guna bangunan semula menjadi hak milik, hal ini juga akan meningkatkan nilai jual dari tanah beserta bangunan yang akan dijadikan jaminan pelunasan hutang debitur.

G. Daftar Pustaka

Buku-Buku

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan seri hukum pertanahan I, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Ashshofa, Burhan, 1998, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

Boedi Harsono, 2005, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan. Jakarta.

Hilman Hadikusuma, 1995, Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung.

J. Satrio, 1999, Hukum Perikatan Pada Umumnya, Alumni, Bandung.

Urip Santoso, 2010, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.

Yudhi Setiawan, 2010, Hukum Pertanahan Teori dan Praktik, Bayumedia, Malang.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Tanpa Tahun.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT).

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996, tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

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.