

PEMBAHARUAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

Agustina Dewi Pramudiyana¹, Noor Hafidah²

*Kantor Pertanahan Kabupaten Barito Kuala
Jl. Jenderal Sudirman, Ulu Benteng, Marabahan,
Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan 70513 Indonesia
Fax: (0517) 2035503+E-mail: dewi_bpnkalsel@yahoo.co.id*

*Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Jl. Brigjen H.Hasan Basri
Banjarmasin, 70123 Indonesia Fax: (0511)4321658
+E-mail: hafidahnoor@gmail.com*

Submitted : 13/02/2019 Reviewed 26/03/2019 Accepted:31/03/2019

Abstract: *The aims of this research are to analyze the Regulation of The State Minister of Agrarian Affairs Number 9 of 1999 concerning Procedures to Grant and Revoke Right to State Land and Right to Manage Land can become the basis for to the renewal of certificate of Right to Build which is still being borne the mortgage right. This is normative legal research using statute approach and conceptual approach. The characteristic of the research is prespective analysis. The results of the research are firstly, the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs Number 9 of 1999 concerning Procedures to Grant and Revoke Right to State Land and Right to manage Land can not yet be applied for the renewal of certificate of Right to Build which is still being borne the mortgage right because there are matters which have not yet been regulated. This, new regulation concerning renewal of Right to Build, especially for the one which is borne mortgage right and the re-imposition of mortgage right after renewal of right. This matter is not yet clearly regulated in the statutory regulation. Secondly, to renew the main agreement as well as the Deed of Granting Mortgage Right is one of the steps which can be used as an instrument to protect bank as creditor in the event of expiry of Right to Build which may cause the termination of the debtor's debt, however, the creditor needs to be protected because there is still debt which should be repaired by the debtor. Moreover if the account receivable provided by the bank as creditor to the debtor is a capital constitutes the saving of the bank customer.*

Keywords: *Renewal of certificate; right to build on land; mortgage right*

Abstrak: *Tujuan penelitian adalah menganalisis Peraturan Menteri Negara Agraria*

Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang dapat menjadi dasar pada pembaharuan sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan dan Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur penerima hak tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang ditemukan dalam perundang-undangan. Sifat penelitian ini adalah preskriptif analisis. Hasil penelitiannya adalah pertama, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan belum dapat diterapkan pada pembaharuan sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan karena ada hal-hal yang belum diatur. Diperlukan aturan baru tentang pembaharuan Hak Guna Bangunan khususnya bagi Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan dan pemasangan Hak Tanggungan kembali setelah dilakukan pembaharuan hak. Kedua, memperbaharui kembali perjanjian pokok dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan salah satu langkah yang dapat dijadikan alat untuk bisa melindungi bank selaku kreditur. Walaupun ini kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Guna Bangunan yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur.

Kata-Kunci: *Pembaruan sertipikat; hak untuk membangun di atas tanah; hak Tanggungan*

PENDAHULUAN

Banyak pengusaha yang mengelola tanah Hak Guna Bangunan yang dihadapkan pada masalah persediaan modal yang kurang, dan dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang memberikan pinjaman modal atau kredit. Disini pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dalam jumlah besar adalah Bank. Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Bank memiliki peran penting dalam perekonomian dan pembangunan bagi setiap negara yang pelaksanaan usahanya sebagai lembaga perantara keuangan ma-

syarakat dengan cara menghimpun dana dari masyarakat yang ingin menyimpan dana dan masyarakat yang membutuhkan dana guna meningkatkan kesejahteraan sosial, meningkatkan pembangunan nasional dan meningkatkan perekonomian nasional. Masyarakat menyimpan dana di bank bertindak selaku nasabah bank dengan bentuk simpanan dana sedangkan masyarakat yang membutuhkan dana dari bank yaitu dengan bentuk pembiayaan dari bank yang pembayarannya dilakukan secara berangsur dan harus dilunasi oleh pihak yang memiliki kewajiban melunasi pembayaran. Permodalan didapatkan dengan cara menjaminkan aset perusahaan kepada bank baik benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak. Permodalan yang diperoleh sektor swasta maupun perorangan dari per-

bankan untuk usaha produktif melalui pemasangan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah merupakan katalisator pembangunan perekonomian yang tengah dilaksanakan di Indonesia. Aset-aset tanah yang dimiliki masyarakat maupun badan usaha yang telah terdaftar yang semula “tidur” karena tidak masuk dalam suatu proses usaha perekonomian produktif menjadi lebih berdayaguna manakala diberikan akses sebagai jaminan peminjaman modal usaha. Suatu hal yang sangat penting dalam masalah utang piutang adalah adanya kesanggupan dari orang yang berutang untuk mengembalikan utangnya. Hal ini berhubungan dengan jaminan yang diberikan dalam pembayaran utang debitor, terutama bagi pihak yang meminjamkan utang, jaminan mutlak diperlukan dalam utang piutang sehingga ada kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar. Apalagi jika bank sebagai kreditor, maka jaminan mutlak diperlukan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹ Pada prakteknya jangka waktu pemberian pinjaman kredit permodalan dari perbankan tidak selalu selaras dengan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan perusahaan/badan usaha. Yang dikarenakan unsur ketidakhatian para petugas bank dalam memeriksa Sertipikat Hak Atas Tanah jaminan yang akan diagunkan oleh bank jika yang memiliki jang-

ka waktu berakhir haknya. Atau dapat juga terjadi apabila para petugas bank lalai dalam melakukan perpanjangan Hak Atas Tanah sebelum dua tahun masa berlakunya berakhir. Yang dapat berakibat fatal jika terdapat sertipikat hak atas tanah yang masih terbebani dengan hak tanggungan namun jangka waktu pemberian hak atas tanahnya telah berakhir. Karena apabila berakhir masa berlakunya secara otomatis bidang tanah tersebut menjadi tanah negara dan segala hak yang membebani bidang tanah tersebut juga hilang. Jika sudah terjadi keterlambatan dalam melakukan perpanjangan hak atas tanah yang hampir habis masa berlakunya, maka proses perpanjangan tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan dan harus dilakukan pembaharuan hak atas tanah. Sedangkan dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.² Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum norma-

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

2 Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 34

tif adalah.³ “Suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi”. “*Doctrinal Research*” yaitu secara sistematis mengoreksi dan memperjelas suatu aturan hukum yang berlaku pada bidang hukum tertentu dengan cara melakukan analisis terhadap teks yang bersifat *autoritatif* yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pembaruan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Masih Dibebani Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043) atau yang dikenal dengan sebutan UUPA ditentukan macam-macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang perorang, kelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan hukum.

Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Demikian pula, pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan peng-

gunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.⁵

Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan.⁶ UUPA mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Selama lebih dari 35 (tiga puluh lima) tahun sejak diundangkannya UUPA, lembaga Hak Tanggungan yang dibebankan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap sesuai yang dikehendaki oleh Pasal 51 UUPA tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA yaitu: “Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 No. 190”.

Undang-Undang tentang Hak Tanggungan sebagaimana yang diperintahkan oleh UUPA, baru terbentuk setelah menunggu hampir 36 (tiga puluh enam) tahun sejak berlakunya UUPA. Undang-Undang tersebut diundangkan pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

3 Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 35

4 Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 15

5 Urip Santoso. *Op, Cit*, hlm. 409

6 *Ibid*.

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 No. 42 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.3632). Dalam Pasal 30-nya ditegaskan bahwa Undang-Undang ini disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bank dapat melakukan penilaian secara hukum terhadap sebidang tanah yang diajukan permohonan kredit kepada bank mencakup sekurang-kurangnya.⁷ Kemudian mengenai hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah di dalam Pasal 15 ayat (1), 33 ayat (1), dan Pasal 53 ayat (1) yang menyebutkan bahwa baik itu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Dalam pembahasan yang penulis angkat yang dijadikan obyek permasalahan adalah fokus pada Hak Guna Bangunan. Untuk itu penulis mencoba membahas dan menguraikan mengenai Hak Guna Bangunan dalam hal dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan.

Mengenai Hak Guna Bangunan dalam UUPA diatur dari Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, dan dalam di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah di dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 38.

Pasal yang menyebutkan tentang dapatnya Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan adalah Pasal 39 UUPA

dan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Menurut Boedi Harsono dalam Urip Santoso menyebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan tanah, yang berisikan kewenangan kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji (*wanprestasi*) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁸ Kemudian menjadi hal yang terpenting bahwa Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu, yang berbeda dengan Hak Milik, di mana Hak milik memiliki sifat-sifat hak, yakni turun temurun, terkuat dan terpenuh.⁹ Turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama si pemilik hidup, akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya. Terkuat artinya bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas, sementara terpenuh adalah mengandung arti wewenang yang diberikan kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lainnya.¹⁰ Salah satu yang paling mendasar dalam pemberian Hak Guna Bangunan adalah menyangkut adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberiannya.¹¹ Sehubungan dengan pemberian perpanjangan jangka waktu apabila Hak Guna Bangunan telah berakhir, maka Hak Guna Bangunan atas tanah negara atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang atau diperbaharui, dengan memenuhi

7 www.negarahukum.com>hukum>Prinsip, Jaminan Kredit oleh Bank, diakses pada tanggal 8 November 2017

8 *Ibid*, hlm. 412

9 Bernhard Limbong. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Pustaka Margaretha, hlm. 236.

10 *Ibid*.

11 Supriadi. *Op, Cit*, hlm. 116

syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dalam praktik perbankan yang ada di Indonesia, bentuk hukum ikatan jaminan atas tanah (Hak Tanggungan) yang menonjol, yang paling banyak digunakan dalam praktik adalah *creditverband*.¹² Dari bank-bank pemerintah yang ada ternyata Bank Rakyat Indonesia yang paling banyak dan berpengalaman menggunakan bentuk ikatan jaminan *creditverband* dengan tidak mengalami kesulitan-kesulitan.¹³ Dengan demikian bunyi dari ketentuan dalam Pasal 51 UUPA, dapat diketahui bahwa pada dasarnya benda yang menjadi obyek dari Hak Tanggungan hanyalah tanah atau hak atas tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha¹⁴, karena hak-hak atas tanah tersebut memenuhi syarat wajib didaftar menurut dapat dipindahkan.¹⁵ Oleh karena itu yang harus diatur dalam undang-undang yang mengatur mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud oleh ketentuan dalam Pasal 51 UUPA yang mengatur pembebanan tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha dengan Hak Tanggungan. Dengan kata lain UUPA telah membatasi dengan menyebutkan hak-hak atas tanah menurut UUPA yang akan menjadi obyek Hak Tanggungan.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas tanah, di dalam Pasal 25 menyebutkan tentang jangka

waktu Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sudah dilakukan berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Di dalam pasal Penjelasannya disebutkan bahwa perpanjangan jangka waktu tidaklah menghentikan berlakunya hak yang bersangkutan, melainkan hak itu terus berlangsung menyambung pada jangka waktu hak semula. Hal ini penting artinya untuk kepentingan hak-hak pihak lain yang membebani Hak Guna Bangunan, misalnya Hak Tanggungan, yang akan hapus dengan sendirinya apabila Hak Guna Bangunan itu hapus. Namun bagaimana jika yang terjadi bahwa Hak Guna Bangunan yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan, namun karena sesuatu masalah tanpa disadari oleh kreditur (pihak bank) perpanjangannya habis. Bank dalam hal ini lalai, seharusnya dalam jangka 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu harus diperbaharui. Jika yang terjadi demikian apa yang harus dilakukan oleh pihak bank. Bank dalam melakukan perjanjian kredit juga melakukan perjanjian pengikatan jaminan (*accessoir*) sebagai penerapan salah satu prinsip 5C yaitu *collateral* atau jaminan atau agunan, maka sebuah bank yang akan mencairkan kredit dan diikat dengan jaminan, terutama jaminan hak tanggungan yang biasa obyeknya adalah tanah, juga dilakukan penilaian oleh pihak bank. Dalam permasalahan yang penulis bahas mengenai lewatnya waktu pembaharuan terhadap Hak Guna Bangunan yang dijaminakan di bank, yang merupakan kelalaian pihak bank tidak teliti dalam menilai jaminan dengan tidak

12 Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981, *Pengaturan Hukum tentang Hypotheek, Creditverband dan Fidusia dalam Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta, hlm. 14

13 *Ibid.*

14 Rachmadi Usman. *Op, Cit*, hlm. 353

15 *Ibid.*

memperhatikan habisnya jangka waktu yang dimiliki oleh Hak Guna Bangunan, seharusnya pemenuhan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan, sebagaimana diketahui bahwa Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu yang terbatas yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 20 (dua puluh) tahun, maka hal yang harus diperhatikan adalah jangka waktu dari hak atas tanah, hal ini sangat penting, terutama menyangkut hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu khususnya seperti Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya maka terhadap tanah tersebut dapat diperpanjang dan diperbaharui dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir. Hal ini dapat kita lihat pada Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyebutkan bahwa: “Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”

Jadi yang dapat dilakukan oleh pihak bank sebelum menerima jaminan hak atas tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan, pihak bank harus harus berhati-hati untuk menerima hak tanggungan, terutama sertifikat yang terkait dengan jaminan tersebut apabila Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo harus segera dilakukan perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut. Selain itu pihak bank juga harus memahami tentang prosedur penerimaan sertifikat Hak Guna Bangunan atau prosedur penerimaan agun-

nan Hak Guna Bangunan dan harus memahami prosedur pengikatan agunan Hak Guna Bangunan, karena hal yang urgen dalam Hak Guna Bangunan adalah adanya jangka waktu tersebut. Selanjutnya jika memang jangka waktunya telah lewat dan bank lalai untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan berarti dalam hal seperti ini bisa dilakukan pembaharuan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan memperbaharui salah satu pasal mengenai obyek jaminannya. Dalam hal ini karena berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka yang dapat dilakukan adalah melakukan pengajuan hak kembali atas Hak Guna Bangunan tersebut atau mengganti jaminan.

Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur

Undang-Undang Hak Tanggungan obyeknya adalah hak atas tanah yang pengaturannya ada dalam UUPA. Kegiatan bank dalam rangka menyalurkan dana pinjaman, pada dasarnya memang tetap mengikuti pola yang ditawarkan oleh Hukum Jaminan. Saat mengucurkan kredit pihak bank selain membuat Perjanjian Kredit, langkah berikutnya dengan mendayagunakan lembaga jaminan kebendaan yang tersedia, yaitu Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan atau Fidusia sesuai dengan obyeknya. Apabila dibuat Perjanjian Jaminan Kebendaan, maka bank akan mempunyai Hak Kebendaan yang keberadaannya dikuasai oleh Buku II KUHPdata.¹⁶ Berbeda dengan Hak Pribadi, dalam Hak Kebendaan terkandung ciri-ciri unggul, umpamanya hak tersebut bersifat mutlak, artinya hak itu dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak hanya sebatas pada rekan sekontrak saja seperti halnya Hak Pribadi.¹⁷

¹⁶ *Ibid*, hlm. 181

¹⁷ *Ibid*

Selain itu dilekati ciri *droit de suite*, di mana hak itu akan tetap mengikuti bendanya ke tangan siapapun benda itu berada.¹⁸ Asas prioritas juga ada, sehingga hak kebendaan yang lahir lebih dahulu akan diutamakan daripada yang lahir kemudian. Tidak kalah pentingnya dalam hak kebendaan ada ciri preferensi, sehingga pemilik hak kebendaan tersebut mempunyai hak untuk memperoleh pelunasan piutang terlebih dahulu dari kreditur lain. Dari titik inilah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan memiliki posisi sebagai kreditur preferen, jenis kedudukan inilah yang selalu diinginkan oleh para pebisnis, terutama oleh pihak bank.

Pola penyaluran dana oleh bank, pada awalnya dimulai dengan membuat Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok, lalu disusul dengan pembuatan Perjanjian Kebendaan, seperti Hak Tanggungan, yang disebut dengan Perjanjian Tambahan (*accessoir*). Dari kedua jenis perjanjian tersebut, maka pihak bank akan mempunyai hak yang berbeda. Dari Perjanjian kredit sebagai Perjanjian Pokok, lahir Hak Pribadi, sedangkan dari Perjanjian Jaminan Kebendaan yang berposisi sebagai Perjanjian Tambahan, muncul Hak Kebendaan. Pola inilah yang menghasilkan kedudukan bank sebagai menjadi Kreditur Preferen. Lewat kedudukan sebagai Kreditur Preferen, andai dibelakang hari debitur wanprestasi, guna mendapatkan pelunasan piutangnya, bank tidak perlu melewati proses gugatan yang melelahkan, tetapi dapat langsung menjual obyek jaminan dihadapan umum dengan cepat dan sederhana. Hasil lelang agunan, pada dasarnya pertama-tama yang mendapatkan pelunasan adalah bank selaku Kreditur Preferen. Pengaturan yang disediakan oleh Hukum Jaminan ini, sangat efisien dan seja-

lan dengan tuntutan kebutuhan para pebisnis yang menghendaki kelancaran dalam aktivitas bisnisnya termasuk kalau menangani kemacetan kredit bank yang disalurkan. Salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan. Namun jika kreditur atau pihak bank lalai dalam memperhatikan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya. Bagaimana perlindungan terhadap bank sebagai kreditur yang memegang Hak Guna Bangunan?

Hapusnya Hak Guna Bangunan salah satunya adalah berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya. Dengan jangka waktu 35 (tiga puluh lima tahun) dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh tahun). Kemudian sebelum jangka waktunya habis yaitu dua tahun harus melaporkan. Demikian pula seharusnya kreditur (bank), harus memperhatikan akan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Konsekuensi yuridis dari hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara.¹⁹ Apabila Hak Guna Bangunan hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanah kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Namun apabila bangunan, tanaman dan benda-benda yang ada di atasnya diperlukan oleh pemerintah, maka kepada pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur dalam lebih lanjut dengan Keputusan Presiden menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah

18 *Ibid.*

19 Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Perkasa. Jakarta: TP, hlm. 56.

Nomor 40 Tahun 1996. Jika hapusnya Hak Guna Bangunan atas hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Salah satu dari asas tersebut adalah Hak Tanggungan bahwa kreditur atau pihak bank mempunyai perlindungan hukum yaitu sebagai kreditur preferent. Kedudukan sebagai kreditur *preferent* berarti kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Kedudukan sebagai kreditur *preferent* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi, itupun kalau harta benda debitur tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.²⁰

Dalam hal berakhirnya Hak Guna Bangunan maka berakhir pula perjanjian kreditnya, sesuai dengan jangka waktu, namun bila yang terjadi adalah jangka waktu berakhir Hak Guna Bangunan, namun tidak disadari berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut oleh pihak bank, maka dalam hal ini siapa yang bisa disalahkan. Kelalaian ada pada pihak bank dan perlindungan hukum seperti apa yang bisa diberikan kepada pihak bank.

Yang jelas ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan itu habis sering dengan habisnya atau lunasnya perjanjian utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ini juga berakhir. Dalam hal seperti ini pihak bank selaku kreditur aman dan tidak menjadi masalah. Karena

berakhirnya pinjaman juga diiringi dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan. Hal yang mungkin terjadi adalah perjanjian utangnya berakhir, namun Hak Guna Bangunan tidak berakhir, jangka waktunya masih lama, sehingga bisa menyebabkan sang debitur memperpanjang pinjamannya. Hal ini pun tidak menimbulkan masalah terhadap jaminan Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Yang menjadi permasalahan adalah Hak Guna Bangunan dijamin dengan Hak Tanggungan, seiring berjalannya perjanjian utang masih berjalan namun Hak Guna Bangunan berakhir jangka waktunya. Dan hal ini merupakan kelalaian dari pihak bank itu sendiri yang kurang hati-hati dalam menilai suatu jaminan. Penilaian suatu jaminan tidak saja layak apa tidaknya jaminan tersebut untuk dijamin namun ada beberapa hal lain dalam melakukan penilaian terhadap jaminan khususnya yang berupa Hak Guna Bangunan, yaitu:

Dalam Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, mengatur mengenai waktu, terutama masalah tanah yang mempunyai jangka waktu seperti Hak Guna Bangunan. Sebagaimana diketahui bahwa terhadap Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya maka terhadap tanah tersebut dapat diperpanjang atau diperbaharui dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir. Dalam hal ini pihak bank harus menilai terhadap pemberian jaminan atas perjanjian kredit yang berlaku jangka waktunya seperti Hak Guna Bangunan yang dijamin dengan Hak Tanggungan berakhir jangka waktunya, bank harus melakukan monitoring secara ketat, agar jangan sampai hak tersebut berakhir sedangkan kreditnya belum lunas.

20 J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 281.

Jika terjadi berakhirnya Hak Guna Bangunan sedangkan pihak kreditur (bank), tidak memperhatikan ternyata jangka waktunya habis tentu saja akan mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin. Jika hapusnya utang yang dijamin berarti merugikan pihak kreditur, karena hapusnya utang yang dijamin tetapi sebenarnya utangnya masih belum lunas, hal ini akibat kelalaian bank dalam hal jangka waktu Hak Guna Bangunan, yang ternyata jangka waktunya telah berakhir. Hal ini sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, maka adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin dengan pelunasannya. Apabila piutangnya tersebut hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.²¹

Jika demikian tentu saja kreditur (bank) tidak mempunyai kekuatan hukum, karena akibat hal ini yaitu berakhirnya waktu Hak Guna Bangunan yang dijamin berakhir maka berakhir pula utangnya. Pihak kreditur dalam hal ini tidak bisa mendapat perlindungan hukum karena memang secara hukum bahwa jika waktu berakhir maka hapus juga utang yang dijamin. Namun jika kita melihat pada Pasal 11 ayat (2) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai janji-janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang salah satu janji yang dapat dicantumkan adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Tujuan akta pem-

berian hak tanggungan, yaitu memberikan hak kepada penerima hak tanggungan melakukan pelepasan terhadap obyek hak tanggungan mana kala pemberi hak tanggungan wanprestasi. Namun jika pihak bank selaku kreditur yang lalai terhadap jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijamin oleh debitur, maka dapat kita lihat bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat, di mana dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan bisa dibuat kembali atau diperbaharui kembali, untuk menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya akan diganti dengan hak lainnya yang dijamin yang dimiliki oleh debitur, demi tetap bisa melindungi pihak bank selaku kreditur. Kemudian perjanjian kredit bisa dibuat kembali untuk memperbaharui utang yang hapus akibat habisnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijamin tersebut. Berapa sisa hutang yang masih harus diselesaikan oleh debitur dijamin dengan jaminan yang sesuai dengan jumlah pinjaman yang diperbaharui tersebut.

Jadi menurut penulis memperbaharui kembali perjanjian pokok dan juga Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan salah satu langkah yang dapat dijadikan alat untuk bisa melindungi bank selaku kreditur. Walaupun ini kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Guna Bangunan yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Apalagi piutang yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur adalah merupakan modal yang didapat bank dari simpanan nasabah penyimpan. Jika demikian yang terjadi maka nasabah penyimpan sebagai pihak yang dijadikan bank sebagai pihak yang dananya dipakai oleh bank untuk memberi-

21 *Ibid*, hlm. 483.

kan utang kepada kreditur, harus dilindungi, berarti perlindungan hukum bagi pihak bank atas kasus yang dibahas ini juga merupakan bentuk perlindungan bank kepada nasabah penyimpan dalam memberikan modalnya untuk dikelola pihak bank dengan menyalurkannya kepada nasabah debitur.

Selain itu juga untuk melindungi kreditor dalam hal ini perbankan, juga dapat dilakukan.

PENUTUP

Kesimpulan

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan belum dapat diterapkan pada pembaharuan sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan karena ada hal-hal yang belum diatur. Diperlukan peraturan baru tentang pembaharuan Hak Guna Bangunan khususnya bagi Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan dan pemasangan Hak Tanggungan kembali setelah dilakukan pembaharuan hak. Kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Guna Bangunan yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Apalagi piutang yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur adalah merupakan modal yang didapat bank dari simpanan nasabah penyimpan. Jika demikian yang terjadi maka nasabah penyimpan sebagai pihak yang dijadikan bank sebagai pihak yang dananya dipakai oleh bank untuk memberikan hutang kepada kreditur, harus dilindungi, berarti perlindungan hukum bagi pihak bank atas kasus yang dibahas ini juga merupakan bentuk perlindungan bank kepada nasabah penyimpan dalam memberikan

modalnya untuk dikelola pihak bank dengan menyalurkannya kepada nasabah debitur.

Saran

Pihak bank selaku kreditur yang menerima Hak Guna Bangunan sebagai jaminan dari debitur, harus menerapkan kepada manajemen untuk selalu memperhatikan dan mencatat jangka waktu kapan habisnya Hak Guna Bangunan. Secara kontinyu harus memantau semua jangka waktu jaminan yang diberikan kepada bank sebagai jaminan, jangan sampai jangka waktu ini habis yang berakibat pada kerugian dari pihak bank itu sendiri.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada bank selaku kreditur atas kelalaian kreditur dalam hal habisnya jangka waktunya maka dalam hal terjadi seperti kasus di atas baik kreditur dan debitur kembali duduk bersama untuk merundingkan akan hal ini bagaimana ke depannya sehingga hutang debitur tetap dibayar sesuai dengan jaminan baru yang diberikan

BIBLIOGRAFI

- HS, Salim. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT RajaGrafindo Perkasa. Jakarta: TP
- Limbong, Bernhard. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Pustaka Margaretha
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Satrio, J. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981, *Pengaturan Hukum tentang Hypotheek, Creditverband dan Fidusia dalam Badan Pembinaan Hukum Nasional, Seminar Hukum Jaminan*. Bandung: Binacipta

Susanti, Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika

TN, www.negarahukum.com>hukum>Prinsip, Jaminan Kredit oleh Bank, diakses pada tanggal 8 November 2017

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor. 2043)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor. 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor. 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian

Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

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

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Izin Lokasi

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Kegiatan Penanaman Modal