
**Perlindungan Hukum Bank Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan
Yang Daluarsa Sebelum Pelunasan Kredit Jatuh Tempo**

*The Bank's Legal Protection Against Objects of Excessive Liability Assurance
Before Credit Payment Fails*

Johan's Kadir Putra¹, Rizky Aprilia Berliani²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Kelurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur

Johans.kadir@uniba-bpn.ac.id, kikiab97@gmail.com

Abstrak

Hapusnya hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, bahwa salah satu hapusnya hak tanggungan adalah karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan yang mana pada penjelasannya hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dan pada penjelasan umum pada pasal ini hanya tertulis cukup jelas tidak ada penjelasan secara spesifik terkait eksekusi pelaksanaannya sedangkan nilai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang di agunkan adalah sumber utama pelunasan utang debitur tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, mengacu pada peraturan yang relevan.

Hasil penelitian mengenai perlindungan hukum kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo adalah mendapat perlindungan hukum secara tidak langsung dengan prinsip-prinsip kreditur, perlindungan secara langsung sesuai dengan Pasal 37B Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selain itu adapula perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang bersifat represif. Terkait akibat hukumnya secara logika debitur dalam hal ini sudah tidak berhak lagi atas objek jaminannya karena hak atas tanah yang daluarsa menurut undang-undang telah kembali menjadi milik negara, namun debitur tetap harus melanjutkan pelunasan kreditnya karena pada proses penjaminan objeknya ada 2 (dua) Akta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melekat yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Perjanjian Kredit yang mana 2 (dua) Akta inilah yang menjadi dasar pelunasan kreditnya sekalipun objek miliknya telah daluarsa.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum; Bank; Hak Tanggungan; Hak Guna Bangunan.

Abstract

The elimination of mortgage rights has been regulated in Article 18 paragraph (1) of Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Objects Thereon, that one of the deletions of mortgage rights is due to the deletion of rights to land which is encumbered with mortgage rights. where in the explanation the abolition of land rights which are encumbered with mortgage rights does not result in the abolition of the guaranteed debt and in the general explanation in this Article it is only written quite clearly and there is no specific explanation regarding the execution while the value of the Building

Use Rights Certificate (SHGB) which is collateralized is the source The main thing is to pay off the debtor's debt.

This research uses a normative juridical approach, therefore the target of this research refers to the relevant regulations. The results of this research regarding the creditor's legal protection for mortgage objects that expire before the credit repayment is due are that they receive indirect legal protection according to creditor principles, direct protection according to creditor principles, direct protection in accordance with Article 37B of Law Number 10 of 1998 concerning Amendments to the Law -Law Number 7 of 1992 concerning Banking, apart from that, there is also preventive legal protection and repressive legal protection. Regarding the legal consequences, logically the debtor in this case no longer has the right to the collateral object because the expired land rights according to the law have returned to the state, but the debtor still has to continue paying off the credit because in the process of guaranteeing the object there are 2 (two) Deeds Notaries and Land Deed Making Officials (PPAT) are attached, namely the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and the Credit Agreement Deed, of which these 2 (two) Deeds are the basis for repayment of the credit even though the object owned has expired.

Keywords: *Legal Protection; Bank; Mortgage Rights; Building Use Rights*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah merupakan permukaan bumi atau suatu lahan bagi manusia yang salah satu fungsinya adalah untuk mendirikan bangunan. Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan primer setiap manusia, sesuai dengan Dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 (UUPA) bahwa bumi, air dan ruang angkasa dikuasai Negara. Kemudian atas dasar hak menguasai dari Negara tersebut ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Di dalam UUPA dikenal Hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah Negara, Hak memungut hasil hutan. Tanah beserta bangunan tidak terkecuali rumah, satuan rumah susun, ruko dan benda lain yang berdiri di atas Hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat mempunyai fungsi sosial dan fungsi ekonomis. Tanah juga dapat dijadikan sebagai objek jaminan jika pemegang hak atas tanah tersebut memerlukan pinjaman dana baik dari individu maupun badan hukum keuangan baik milik Negara maupun swasta. Tingginya kuantitas jaminan Hak atas Tanah membuat Pemerintah mengeluarkan regulasi yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Bank atau Kreditur selaku lembaga keuangan memiliki peran penting dalam perekonomian dan pembangunan bagi setiap Negara yang pelaksanaan usahanya sebagai lembaga perantara keuangan masyarakat 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 pembayarannya.¹ Mengenai fungsi dari perbankan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang merumuskan fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dari Pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa fungsi bank dalam sistem hukum perbankan di Indonesia sebagai *intermediary* bagi masyarakat yang *surplus* dana dan masyarakat yang kekurangan dana. Penghimpun dana masyarakat yang dilakukan oleh bank berdasarkan pasal tersebut dinamakan ‘simpanan’, sedangkan penyalurannya kembali dari bank kepada masyarakat dinamakan “*kredit*”.²

Kredit adalah Pemberian fasilitas pinjaman yang bukan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabah, baik berupa pinjaman tunai (*Cash Loan*) maupun pinjaman non tunai (*Non-cash loan*). Kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini, bank sebagai kreditur percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan atau dibayar lunas.³ Sebelum memberikan kredit kepada nasabah, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan beserta bunganya kepada nasabah itu akan dikembalikan tepat pada waktunya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu⁴ serta untuk memutuskan apakah suatu permohonan kredit nasabah dapat diterima atau ditolak, langkah awal yang harus dilakukan oleh bank adalah melakukan analisis kredit. Untuk meminimalisasi risiko yang mungkin terjadi, pada umumnya bank menggunakan metode analisis 5C atau *the five C's analysis* yakni :⁵

1. *Character* (Sifat).
2. *Capacity* (Kemampuan).
3. *Capital* (Modal).
4. *Collateral* (Jaminan).
5. *Condition of economi* (Kondisi Ekonomi).

Diantara kelima metode itu salah satunya adalah *Collateral* yaitu barang-barang yang diserahkan oleh nasabah kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya.⁶ Selain itu, metode ini dilakukan untuk mengetahui apakah jaminan yang diberikan oleh nasabah sebanding dengan kredit yang diminta. Hal ini penting agar bila nasabah tidak mampu melunasi kreditnya jaminan dapat dijual.⁷ Dalam hal ini tanah adalah objek atau barang jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, memiliki tanda bukti hak yang kuat dan dapat dibebani dengan hak tanggungan.

¹Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 7

²Rani Apriani dan Hartanto, 2019, *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*, Yogyakarta, Deepublish, hlm. 26

³*Ibid*, hlm. 47-48

⁴Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 21-22

⁵ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 200

⁶Lushun Adji Dharmanto, “*Perlindungan Hukum Kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo*”, (*Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2016), hlm. 247

⁷Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 200

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan juga dapat dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996, bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Kasus yang diangkat pada skripsi ini adalah adanya pemberian kredit yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Balikpapan kepada salah satu nasabahnya dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang jangka waktunya telah berakhir sebelum pelunasan kredit jatuh tempo. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berakhir di tahun 2019 sedangkan jatuh tempo pelunasan kreditnya berakhir pada tahun 2020, status hukum SHGB yang sudah berakhir masa berlakunya menurut peraturan perundang-undangan adalah kembali kepada status Hukum asal hak atas tanah tersebut, yakni kembali menjadi tanah negara atau tanah dengan hak-hak tertentu yang dikuasai oleh subyek hukum pribadi atau badan hukum perdata.⁸

Sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d yang telah diuraikan diatas jangka waktu Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai barang jaminan Hak Tanggungan yang telah berakhir masa berlakunya menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan sedangkan pelunasan kreditnya masih berjalan atau belum jatuh tempo, kemudian pada pasal 18 ayat (4) menjelaskan bahwa hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin yang mana pada penjelasan umum pada pasal ini hanya tertulis cukup jelas tidak ada penjelasan secara mendalam terkait eksekusi pelaksanaannya sedangkan nilai SHGB yang diagunkan adalah sumber utama bagi nasabah untuk menyelesaikan kreditnya, tentunya hal ini dapat merugikan pihak bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan. Karena permasalahan ini dapat menghambat kreditor atas pelunasan piutangnya, oleh permasalahan ini pula dapat menimbulkan kurangnya rasa tanggung jawab debitur untuk melunasi utangnya karena barang Jaminannya sudah tidak belaku lagi atau habis masa berlakunya dan kembali menjadi milik Negara sehingga dengan ini kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

B. Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang tersebut penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

Bagaimanakah perlindungan hukum bank terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui pendekatan hukum yuridis normatif. Melalui pendekatan yuridis normatif penulis mempelajari dan menelaah konsep-konsep dan teori-teori serta peraturan-peraturan secara kepustakaan yang berkaitan

⁸Wedi Haswari Puspitoningrum, "Peningkatan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya menjadi Hak Milik atas Tanah" *UNISIA*, Vol. 2 No. 2, 2018, hlm 276

dengan penelitian ini, dengan pengkajian dan pengelolaan terhadap bahan hukum sekunder sebagai data utama yaitu mempelajari tentang perlindungan hukum bank terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan Hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Berikut pengertian mengenai perlindungan hukum dari pendapat Satjipto Raharjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang di rugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Selanjutnya, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan selain itu perlindungan hukum menurut philipus m. hadjon adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.⁹

Konvenan Internasional tentang Hak-hak Sipil dan Politik (*International Covenant On Civil and Political Rights (ICCPR)*). Pasal 16 dan Pasal 26 *ICCPR* menjamin semua orang berhak memperoleh Perlindungan Hukum serta harus dihindarkan dari segala bentuk diskriminasi.

b. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon sarana Perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:¹⁰

1) Sarana perlindungan hukum preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang di dasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum secara preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang di dasarkan pada disreksi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Sarana perlindungan hukum represif

3) Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

2. Tinjauan Umum tentang Bank

a. Pengertian Bank

⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, Cet 1

¹⁰ *Ibid*, hlm. 15-16

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi Bank. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha Milik Negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang dimasyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa dilalu lintas pembayaran dan peredaran uang.

Pengertian Bank menurut G. M. Verryn Stuart, Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral. Selanjutnya, A. Abdurrachman, Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan lain-lain.¹¹

Pada Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Bank disebutkan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

b. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank

Lembaga keuangan Bank sangat penting peranannya dalam pembangunan ekonomi suatu Negara. Hal ini disebabkan karena lembaga keuangan Bank mempunyai fungsi, asas, dan tujuan yang sangat mendukung terhadap pembangunan ekonomi suatu Negara. Berikut adalah fungsi, asas, dan tujuan Menurut Pasal 2, 3, dan 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dinyatakan bahwa:

Asas	: Perbankan berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
Fungsi	: Fungsi utama Perbankan adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat.
Tujuan :	Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan rakyat banyak.

Menurut Santosa Sembiring Kehadiran bank sebagai suatu badan usaha tidak semata-mata bertujuan bisnis, namun ada misi lain, yakni peningkatan kesejahteraan maskarakatpada umumnya.¹² Peran Perbankan Nasional dalam membangun ekonomi kerakyatan perbankan merupakan salah satu sektor yang diharapkan berperan aktif dalam menunjang kegiatan pembangunan nasional atau regional.¹³

3. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.

a. Pengertian Hak Tanggungan

¹¹Rizqi Musrifah, Skripsi: “*Perlindungan Hukum Nasabah atas Penggunaan E-Banking Bank Central Asia Kc. Utama Yogyakarta*”(Yogyakarta:UMY,2017), hlm. 11-13

¹²Abdullah Rosyid Wahabi, Studi kasus: “*Analisa Perbandingan Kinerja Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri dengan PT. Bank Niaga*”(Surakarta:UMS,2017), hlm. 11

¹³Rani Apriani dan Hartanto, *Op. Cit*, hlm. 27-28

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴

Menurut Ketentuan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Pasal 1, yang dimaksud dengan 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.

b. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sejatinya telah diatur dalam UUHT Pasal 10 tentang tata cara, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan. Adanya pemberian Hak Tanggungan itu diawali dengan Perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan kreditornya, di mana bila ia tidak mampu melunasi utangnya tepat pada waktunya, ia menunjuk kebendaan yang bersifat tetap milik sendiri atau orang lain sebagai jaminan pelunasannya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut “Perjanjian Pokok Utang Piutang”.

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang (kredit) yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* yang mana ini disebutkan dalam butir 8 penjelasan umum UUHT sebagai berikut:¹⁵

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu perjanjian piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu tahap pemberian yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada tahap pemberian ini didahului dengan suatu janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan Akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan Akta Otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal Perjanjian yang menimbulkan utang piutang tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dari pihak-pihak yang bersangkutan, dapat perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.¹⁶

4. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB)

¹⁴Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 5

¹⁵ Rosdiana Sianturi, TESIS: “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit kasus Putusan 35/pdt.6/2013/PN.MGL*”(Jakarta:UPH,2019).hlm. 3

¹⁶I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 114-115

a. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu dan luasan tanah tertentu.¹⁷ Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960, yaitu: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Dalam pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) terkandung bahwa:¹⁸

- 1) Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan.
- 2) Tanah Hak Guna Bangunan berasal dari tanah yang bukan miliknya sendiri.
- 3) Berjangka waktu tertentu. Pada Hak Guna Bangunan terdapat pemisahan antara pemilikan atas bangunan dan tanah di atasnya. Bangunan menjadi milik pemegang Hak Guna Bangunan, sedangkan tanahnya milik pihak lain.

Pembagian kebendaan atas benda tanah dan bukan tanah, memiliki akibat hukum sebagai berikut:¹⁹

- 1) Terkait dengan kepemilikan, bahwa pemilik tanah tidak serta merta pemilik Objek benda yang berada di atas tanah tersebut;
- 2) Jika terdapat kepemilikan yang berbeda antara pemilik tanah dengan objek benda yang berada di atas tanah tersebut, maka diperlukan sebuah perbuatan hukum yang mengikat antara pemilik tanah dengan pemilik objek di atas tanah tersebut;
- 3) Diperlukan bukti kepemilikan yang terpisah antara kepemilikan tanah dan kepemilikan objek benda di atas tanah tersebut.

b. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan

Berdasarkan asal tanahnya, Jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:²⁰

- 1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.
Hak Guna Bangunan atas tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- 4) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik
- 5) Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

c. Pendaftaran dan Peralihan Hak Guna Bangunan

- 1) Pendaftaran Hak Guna Bangunan

¹⁷Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2013, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 22

¹⁸ Urip Santoso, 2017, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Depok, KENCANA, hlm. 69

¹⁹ Martin Roestamy, 2011, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing (dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, Bandung, PT. Alumni, hlm. 316-317

²⁰ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 80-82

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan adalah mendaftarkan Hak Guna Bangunan untuk pertama kalinya, peralihan hak, pembebanan hak, dan hapusnya Hak Guna Bangunan. Pendaftaran Hak Guna Bangunan untuk pertama kalinya menghasilkan alat pembuktian yang kuat yaitu berupa sertipikat.

Sertipikat Hak Guna Bangunan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang berwenang menandatangani Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tidak dilimpahkan kewenangannya kepada pejabat yang lain. Maksud diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah agar pemegang Hak Guna Bangunan dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.²¹

2) Peralihan Hak Guna Bangunan

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu : “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Ketentuan Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dijabarkan dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

- a) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:
 - i. Jual Beli
 - ii. Tukar-menukar
 - iii. Penyertaan dalam modal
 - iv. Hibah
 - v. Pewarisan
- c) *Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) harus didaftarkan pada kantor Pertanahan.*
- d) *Peralihan Hak Guna Bangunan melalui Jual Beli kecuali melalui, lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).*
- e) *Jual Beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.*
- f) *Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.*
- g) *Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.*

Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

II. PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo yang dilakukan secara tidak langsung.

Pada dasarnya segala bentuk perlindungan hukum perbankan adalah untuk kepentingan dan kebaikan nasabah. Dalam perlindungan Hukum secara tidak langsung yang diberikan pada nasabah bank, yang diatur di dalam dan di luar Undang-Undang Perbankan, dimana hal-hal tersebut secara tidak langsung melindungi kepentingan nasabah. Termasuk dalam perlindungan secara tidak langsung ini adalah tindakan pencegahan agar tidak terjadi tindak pidana di bidang perbankan yang sejenis, atau tindak pidana di bidang perbankan jenis lainnya.

²¹*Ibid*, hlm. 77-80

Untuk mencegah timbulnya hal yang dapat merugikan nasabah, yang biasanya dilakukan adalah melakukan pembenahan terhadap lembaga bank atau standarisasi terhadap kegiatan atau usaha bank itu sendiri. Mungkin hal pertama yang harus diperhatikan adalah mengenai pihak-pihak yang pada nantinya akan terlibat langsung dalam pelaksanaan kegiatan atau usaha suatu bank. Pihak-pihak tersebut dalam Undang-Undang perbankan disebut sebagai pihak terafiliasi. Pihak-pihak yang terafiliasi terkait dengan operasional bank adalah pemegang saham, direksi, dan komisaris, serta pengurus dan pegawai bank.²²

Selain dari memperhatikan pihak-pihak yang terafiliasi, Bank perlu secara tegas dan patuh menegakkan prinsip perbankan. Perbankan di Indonesia terdapat 4 (empat) prinsip yang menegaskan hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam penyimpanan dananya, yaitu sebagai berikut.

1. Prinsip Kepercayaan (*Fiduciary Principle*)
Prinsip Kepercayaan adalah suatu asas yang melandasi hubungan antara bank dan nasabah bank. Bank berusaha dari dana masyarakat yang disimpan berdasarkan kepercayaan, sehingga setiap bank perlu menjaga kesehatan banknya dengan tetap memelihara dan mempertahankan kepercayaan masyarakat, prinsip kepercayaan diatur dalam Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
2. Prinsip Kerahasiaan (*Confidential Principle*)
Prinsip kerahasiaan bank diatur dalam Pasal 40 sampai dengan Pasal 47 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menurut Pasal 40 bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya. Namun dalam hal-hal untuk kepentingan pajak, penyelesaian utang piutang bank yang sudah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang/Panitia Urusan Piutang Negara (BUPL/PUPN) untuk kepentingan pengadilan perkara pidana Perkara perdata antarabank dengan nasabah, dan dalam rangka tukar menukar informasi antar bank.
3. Prinsip Kehati-Hatian (*Prudential Principle*)
Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan terutama dalam penyaluran dana kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Prinsip Kehati-Hatian tertera dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
4. Prinsip Mengenal Nasabah (*Know How Customer Principle*)
Prinsip mengenal nasabah adalah prinsip yang diterapkan oleh bank untuk mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan. Prinsip ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tentang penerapan Prinsip Mengenal Nasabah.²³

Selanjutnya dalam mengeluarkan produk dan jasa, bank haruslah memiliki niat atau itikad baik, Niat dan itikad baik bank tersebut misalnya diwujudkan dengan memberikan informasi atau keterangan selengkap mungkin mengenai produk atau jasa yang ditawarkan kepada seorang nasabah. Hal ini disebabkan karena pada dasarnya perikatan yang dilakukan oleh nasabah dengan memakai atau menggunakan produk atau jasa tersebut adalah suatu perjanjian.

Sama seperti kewajiban yang harus dilakukan bank untuk memiliki itikad baik, nasabah pun dibebankan kewajiban yang sama. Tujuan seorang nasabah untuk menjadi nasabah haruslah sesuai dengan manfaat yang akan diterima terkait

²²Rani Apriani dan Hartanto, *Op. Cit.*, hlm. 99

²³*Ibid*, hlm. 45

penggunaan produk atau jasa. Tujuan selain itu, terutama yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum, tidak dibenarkan sama sekali.²⁴

Pihak-pihak yang terafiliasi, menegakkan prinsip-prinsip yang sudah diatur dalam Undang-Undang, dan itikad baik dari kedua belah pihak baik bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur adalah bentuk perlindungan Hukum yang secara tidak langsung di dapat oleh bank untuk kebaikan nasabah.

B. Bentuk Perlindungan Hukum kreditur terhadap objek jaminan hak tanggungan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo yang dilakukan secara langsung.

Perlindungan secara langsung adalah nasabah bank akan mendapat perlindungan langsung dari bank itu sendiri. Maksud dari perlindungan secara langsung adalah perlindungan yang secara langsung menyebut melindungi nasabah. Dalam Pasal 37B Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah jenis perlindungan langsung yang diberikan kepada nasabah.²⁵

Pada kasus di atas nilai SHGB yang diagunkan adalah sumber utama bagi nasabah untuk menyelesaikan utangnya, ketika SHGB habis masa berlakunya maka Hak atas Tanah tersebut kembali menjadi milik Negara sedangkan pelunasan kreditnya belum jatuh tempo hal ini dapat menimbulkan kurang atau hilangnya rasa tanggung jawab debitur untuk melunasi utangnya karena merasa bahwa barang jaminan yang sedang di agunkan bukan miliknya lagi.

Untuk itu bank selaku kreditur perlu mendapatkan perlindungan Hukum. Perlindungan Hukum yang didapat oleh bank selaku kreditur ketika debitur cidera janji atau wanprestasi terdapat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan utang maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berisikan janji-janji melindungi kreditur.

Berkenanaan perlindungan Kreditur baik secara langsung maupun tidak langsung adalah pentingnya melakukan sosialisasi terlebih dahulu terhadap seluruh pihak perbankan mengenai pentingnya melaksanakan secara tegas 4 (empat) Prinsip hubungan hukum antara kreditur dan debitur sehingga dengan luasnya wawasan para pelaksana perbankan akibat dari sosialisasi tersebut dapat mencegah timbulnya masalah-masalah yang tidak diinginkan dikemudian hari salah satunya masalah Jaminan Hak Guna Bangunan yang daluarsa sebelum pelunasan kredit jatuh tempo.

Selain itu, pentingnya transpransi antara pihak kreditur dan debitur terkait kendala atau masalah-masalah atas barang Jaminannya atau akibat hukum yang akan terjadi di kemudian hari seperti masalah di dalam penelitian ini, akan lebih baik apabila debitur memberitahukan kepada kreditur terkait daluarsa jaminannya jika kreditur kurang teliti atau hati-hati, apabil telah terjadi akan lebih baik jika kreditur menyampaikan akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari sehingga dengan ini dapat didiskusikan solusi yang terbaik.

Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata Bab XIX tentang Piutang dengan Hak Mendahulukan bagian 1, Pasal 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. dan Pasal 1

²⁴*Ibid*, hlm. 104

²⁵*Ibid*, hlm. 116

angka 1 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, kemudian perlindungan yang bersifat represif tercantum pada Pasal 6, Pasal 7, Pasal 11, Pasal 14, dan Pasal 20 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang telah saya sebutkan di atas.²⁶

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa pada Pasal 8 ayat (4) menjelaskan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin yang mana pada penjelasan umum pada pasal ini hanya tertulis cukup jelas tidak ada penjelasan secara mendalam terkait eksekusi pelaksanaannya sedangkan nilai SHGB yang diagunkan adalah sumber utama bagi nasabah untuk menyelesaikan kreditnya. Berdasarkan uraian tersebut akibat-akibat hukum yang timbul dari suatu perbuatan hukum yaitu melakukan perjanjian utang-piutang dengan jaminan sertipikat hak guna bangunan yang daluarsa adalah tidak adanya lagi objek milik debitur sebagai sumber atau dasar utama pelunasan hutangnya, karena sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hapusnya hak tanggungan yang berbunyi "*Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan*". Artinya hak tanggungan sudah tidak lagi terikat karena hak guna bangunannya hapus atau daluarsa, dengan akibat hukum ini maka debitur secara logika sudah tidak berhak lagi atas objek jaminannya sehingga ini bisa menjadi salah satu celah untuk debitur tidak melunasi hutangnya karena sertipikat hak guna bangunan yang sudah daluarsa menurut undang-undang telah kembali menjadi milik negara. Oleh karena itu, berdasarkan akibat-akibat hukum tersebut maka untuk melakukan proses penjaminan pada suatu objek hak atas tanah wajib dilakukan pendandatanganan akta pemberian hak tanggungan antara debitur dan kreditur, yang kemudian seperti telah diuraikan sebelumnya bahwa hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, adanya hak tanggungan karena adanya perjanjian lain yang biasa disebut perjanjian kredit dengan kata lain hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* yang mana ini disebutkan dalam butir 8 penjelasan umum undang-undang hak tanggungan.

Hak guna bangunan yang daluarsa menyebabkan hak tanggungan menjadi hapus namun karena hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri ada perjanjian kredit yang menjadi induknya maka dengan ini debitur tetap wajib melunasi hutangnya dengan dasar perjanjian kredit tersebut, selain itu mengingat bahwa hak guna bangunan yang dipasang hak tanggungan adalah hanya sebagai jaminan yang dapat di eksekusi oleh kreditur apabila debitur lalai dalam menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tercantum di dalam akta kredit.

Upaya atau solusi terhadap objek hak tanggungan atas hak guna bangunan yang daluarsa sebelum pelunasan jatuh tempo dapat di tempuh dengan dua cara:

1. Diperpanjang jangka waktunya jika memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa dalam ayat pertama menyebutkan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui jika memenuhi syarat:
 - a. Tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberina hak tersebut.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak.
 - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan tata ruang wilayah yang bersangkutan.

²⁶ Putu Ikaputri Ayu Paramitha "*Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank Cabang Gatsu Barat)*" (Bandung:UDAYANA, 2017) hlm. 4

Dalam pencantuman sertipikat hak guna bangunan yang jangka waktunya diperpanjang, letak perubahannya hanya pada jangka waktu yang berlakunya hak saja karena telah ditambah atau diperpanjang, nomor sertipikat hak guna bangunan tetap sehingga hak atas tanahnya masih tetap ada.

2. Hak guna bangunan dapat diperbarui haknya menjadi hak milik jika memang hak atas tanah dapat dimohonkan menjadi hak milik. Pasal 3 Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 menjelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:
 - a. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 meter persegi.
 - b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 meter persegi.
 - c. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah diterapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukkan badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 meter persegi.
 - d. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - 1) Transmigrasi.
 - 2) Redistribusi Tanah.
 - 3) Konsolidasi Tanah.
 - 4) Program yang dibiayai oleh APBN atau APBD.
 - 5) Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan masal.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau 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 mengatur bahwa: Pasal 1 butir 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semua dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

Pasal 2 mengatur bahwa:

- (1) Perubahan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang hak tanggungan, dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Perubahan hak guna bangunan atau hak pakai menjadi hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya tanggungan yang membebani hak guna bangunan atau hak pakai tersebut.
- (3) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan hak milik.
- (4) Persetujuan perubahan Hak dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai persetujuan pelepasan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (4) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- (5) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadyamendaftar hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik yang bersangkutan.

Pasal 3 menjelaskan bahwa;

- (1) Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan.
- (2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.
- (3) Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku dengan ketentuan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT di Kota Balikpapan terkait eksekusi pelaksanaannya adalah dengan melakukan Pelunasan terlebih dahulu terhadap kreditnya kemudian dilakukan proses pencoretan Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan Roya di Kantor Pertanahan. Setelah dilakukan proses Roya tersebut kemudian Debitur menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT sebagaimana telah di jelaskan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria atau 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 diatas dengan menyebutkan diktum bahwa akan dilakukan pemasangan Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Milik dengan nomor berapapun juga dari proses perubahan hak terhadap obyek SHGB yang dimohonkan. Kemudian dari jawaban itu narasumber melanjutkan bahwa segala proses terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan atau hak Pakai atas tanah yang terpasang Hak Tanggungan seperti proses Perubahan Hak atau Peningkatan dan Pembaharuan Hak yang dapat merubah nomor haknya maka Hak Tanggungan yang telah terpasang dapat terhapus yang mana ini sesuai dengan penjelasan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria atau 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.²⁷

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pendandatangan APHT, maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT dalam hal ini yaitu kreditur. Dengan keadaan yang demikian, maka SKMHT yang dibuat tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yang mana ketentuan yang dimaksud yaitu berkaitan dengan substansi yang harus tertuang dalam SKMHT, maupun aspek bentuk agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepatuhan dalam pembuatan SKMHT agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,

²⁷Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Ibu Dian Febriana Sari, S.H.,M.Kn. Pada tanggal 17 Desember 2021.

sangat erat kaitannya dengan salah satu asas dalam Hak Tanggungan, yaitu Asas Publisitas. Dimana terdapat konsekuensi hukum, jika SKMHT secara substansi maupun bentuknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.²⁸

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu Akta yang menurut kewenangannya dapat dibuat oleh Pejabat Notaris maupun PPAT yang mana Akta ini dibuat dalam dua rangkap yang semuanya asli, yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa kemudian dua orang saksi dan Notaris/PPAT yang membuatnya yang substansinya diatur oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan Akta Otentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut, syarat tersebut antara lain:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.²⁹

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan adanya batas waktu yakni 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, namun ketentuan-ketentuan ini tidak berlaku terhadap jenis-jenis kredit tertentu sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 4 Tahun 1996 yang diantaranya menentukan bahwa terhadap jenis-jenis kredit tertentu SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya perjanjian kredit.

Sehingga dengan ini, setelah menandatangani SKMHT tersebut dengan tidak merubah pokok substansi Aktanya baik Bank selaku kreditur maupun Debitur dapat melakukan proses Pembaharuan Sertipikat atau Perubahan Hak dalam hal ini Peningkatan sertipikat di Kantor pertanahan, kemudian kembali membebaskan Hak Tanggungan objek tersebut berdasarkan SKMHT yang telah ditandatangani tersebut dan dengan jangka waktu mengikuti yang telah diperjanjikan dalam Akta Kredit tersebut.

III. PENUTUP

Pelindungan hukum yang didapat oleh kreditur terbagi menjadi 2 (dua), pertama yaitu bentuk perlindungan hukum perbankan secara tidak langsung yang pada dasarnya segala bentuk perlindungan ini juga secara tidak langsung adalah untuk melindungi kepentingan dan kebaikan nasabah, yaitu suatu tindakan pencegahan agar tidak terjadi tindak pidana dibidang perbankan yang sejenis atau tindak pidana dibidang perbankan jenis lainnya yang mana tindakan pencegahan ini biasanya dilakukan dengan melakukan pembenahan terhadap lembaga bank atau standarisasi terhadap kegiatan atau usaha bank itu sendiri. kemudian hal pertama yang harus diperhatikan adalah mengenai pihak-pihak yang terafiliasi artinya pihak yang terlibat langsung dalam kegiatan usaha pelaksanaan suatu bank yaitu pemegang saham, direksi, komisaris serta pengurus dan pegawai bank.

Upaya yang dilakukan kreditur selaku pemegang hak tanggungan atas SHGB yang jangka waktunya berakhir sebelum pelunasan jatuh tempo adalah dengan 2 (dua) cara

²⁸Made Oka Cahyadi Wiguna "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pengaruhnya terhadap pemenuhan asas publisitas dalam proses pemberian Hak Tanggungan (*Power Of Attorney to Publicity Rights Fullfilment In Security Rights Providing*)"UNDIKNAS, Vol 12, No. 2, hlm. 5

²⁹*Ibid*, hlm. 7

yaitu diperpanjang jangka waktu SHGBnya atau diperbaharui Haknya menjadi SHM yang syarat-syaratnya telah jelas diatur didalam Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013. Selain dua upaya diatas dapat pula dilakukan roya biasa disebut Pencoretan atau Penghapusan Hak Tanggungan terlebih dahulu kemudian kembali menandatangani SKMHT sembari memperpanjang jangka waktu HGBnya atau merubah statusnya menjadi SHM setelah itu baru kemudian dipasang kembali Hak Tanggungan.

IV. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2013, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu
- Rani Apriani dan Hartanto, 2019, *Hukum Perbankan dan Surat Berharga*, Yogyakarta: Deepublish.
- Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju.
- Urip Santoso, 2017, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Depok, KENCANA.
- Abdullah Rosyid Wahabi, Studi kasus: “*Analisa Perbandingan Kinerja Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri dengan PT. Bank Niaga*”(Surakarta:UMS,2017).
- Lushun Adji Dharmanto, “*Perlindungan Hukum Kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo*”, (Jurnal Pembaharuan Hukum, 2016).
- Made Oka Cahyadi Wiguna “*Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pengaruhnya terhadap pemenuhan asas publisitas dalam proses pemberian Hak Tanggungan (Power Of Attorney to Publicity Rights Fullfilment In Security Rights Providing)*”(Denpasar, Bali:UNDIKNAS, 2015).
- Putu Ikaputri Ayu Paramitha “*Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank Cabang Gatsu Barat)*” (Bandung:UDAYANA, 2017)
- Rizqi Musrifah, Skripsi: “*Perlindungan Hukum Nasabah atas Penggunaan E-Banking Bank Central Asia Kc. Utama Yogyakarta*”(Yogyakarta:UMY,2017).
- Rosdiana Sianturi, TESIS: “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit kasus Putusan 35/pdt.6/2013/PN.MGL*”(Jakarta:UPH,2019).

Wedi Haswari Puspitoningrum, *“Peningkatan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya menjadi Hak Milik atas Tanah”*(Jakarta Selatan:UNISIA,2018)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 dan Nomor 5 Tahun 1998

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013