

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dunia saat ini sudah memasuki sebuah era yang penuh dengan persaingan dimana hal ini mendorong semakin banyaknya perusahaan-perusahaan asing baik usaha dibidang perbankan maupun dalam bidang non bank, pendidikan asing dan sektor lainnya berkembang di Indonesia. Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang di lakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai, dan hak tanggungan.

Belakangan ini hampir tidak ada satu kehidupan ekonomi yang tidak bersentuhan dengan bank, khususnya yang berkenaan dengan pendanaan usaha di bidang industri, perdagangan bahkan saat ini banyak pula pembiayaan bank di lakukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah tangga. Dimana kredit yang banyak berkembang saat ini yakni dalam bidang Hak Tanggungan yang mana menjaminkan Sertifikat atas suatu tanah guna memperoleh dana atau pinjaman dari pihak 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.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

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

Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat. Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Aset, salah satunya bisa di jadikan jaminan suatu Kredit. Akan tetapi, tanah hak milik yang merupakan salah satu bentuk hak tanggungan yang di jadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut.

Secara umum, Undang-undang yang ada saat ini berlaku di Indonesia telah memberikan jaminan atau perlindungan hukum kepada kreditur sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai bentuk transaksi-transaksi keuangan di masyarakat. Hal ini dirumuskan sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata, yaitu : *“Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”*.

Dalam hal pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank biasanya debitur memberikan jaminan atas pinjaman yang diberikan guna menjamin kepercayaan dan keamanan pihak Bank pada saat pemberian pinjaman.

Adapun peranan penting dari jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Hal itu mungkin saja terjadi, karena tidak semua nasabah yang mendapatkan pinjaman dari bank dapat menggunakan dananya dengan benar dan berhasil.

Kredit yang diberikan oleh bank sebagai salah satu lembaga keuangan, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu wadah lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kaitannya dengan pemberian kredit.¹ pada dasarnya jenis-jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan (*Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan seseorang pihak ketiga guna untuk memenuhi kewajiban pihak debitur kepada kreditur dan jaminan kebendaan yang menurut sifatnya jaminan kebendaan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda yang tak berwujud (immaterial) adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha,

¹ Nindyo Pramono, Hukum Perbankan 1. Laksbang Presindo Jogjakarta, 1999, hal. 3

Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.²

Jaminan dengan benda berwujud (material) harus mempunyai suatu aturan yang mengatur mengenai jaminan itu sendiri agar kewajiban dalam suatu perikatan jaminan mempunyai hak eksekutorial terhadap jaminan tersebut dan sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, Hipotik dan *Creditverband* sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. berlakunya Undang-Undang hak tanggungan, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan kredit pada bank.³

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan

² Hasanuddin Rahman, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 182

³ C.S.T Kansil, Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 45

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahukan dari para kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1 UUHT).⁴

Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari ketentuan diatas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya di bebankan kepada hak atas tanah dan juga seringkali terdapat benda-benda diatasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian yang dibuat bersama sebelumnya.

Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah negara.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-

⁴ Ibid, hal. 51

undang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya.

Hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas seperti misalnya hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai salah satu hak atas tanah yang oleh undang-undang ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya. Waktu hak guna bangunan paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan apabila jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Berakhirnya hak guna bangunan tersebut, apalagi sedang dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan tentu saja akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari hak tanggungan itu sendiri, oleh karena berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 27 Oktober 1970 nomor 10/241/10 hapusnya hipotik (Hak Tanggungan) hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu dan tanahnya kembali kekuasaan negara.

Ketentuan hapusnya hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d tentang Undang-Undang Hak Tanggungan dimana penyebab dari hapusnya hak tanggungan disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Selain itu dalam Pasal 35 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan disebutkan bahwa hak guna bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktunya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum hak tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Prakteknya pada lembaga perbankan di dalam pemberian kredit yang jaminannya dengan hak guna bangunan akan menimbulkan persoalan mengingat hak guna bangunan mempunyai jangka waktu berakhir, apabila hak guna bangunan yang dijadikan jaminan atas pemberian kredit sudah berakhir sedangkan jangka waktu perjanjian kredit belum berakhir. Hal ini akan berdampak terhadap kedudukan hak guna bangunan sebagai jaminan kredit yang sudah berakhir jangka waktunya dan juga terhadap upaya-upaya yang dilakukan pihak bank (kreditur) terhadap perjanjian kredit yang belum berakhir.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debiturnya wanprestasi, atau pada waktu jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir, sedangkan debitur wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang berlarut-larut, sehingga jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan maka dalam hal ini kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Pemberian Hak Tanggungan pada jaminan kredit merupakan hal yang menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, dimana debitur selaku peminjam memberikan suatu kepastian hukum berupa jaminan atas kredit yang diterimanya dari

kegiatan selaku pemberi pinjaman. Banyak jaminan yang bisa dijadikan jaminan kredit begitu pula banyak masalah juga yang timbul terhadap jaminan tersebut, seperti suatu masalah yang uraikan dimana jaminan yang berupa hak guna bangunan yang telah berakhir sedangkan jangka waktu kredit yang belum jatuh tempo.

Berdasarkan latar belakang di atas menarik untuk diteliti dan diangkat sebagai karya ilmiah dalam bentuk Skripsi dengan judul “ KEDUDUKAN BENDA JAMINAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN APABILA JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana kedudukan Benda Jaminan yang dibekani Hak Tanggungan apabila Jangka Waktunya berakhir?
- b. Upaya Hukum apakah yang dilakukan Kreditur terhadap benda jaminan yang dibekani hak tanggungan apabila jangka waktunya telah berakhir?

1.3. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui dan memaparkan secara jelas mengenai kedudukan Benda Jaminan yang dibekani Hak Tanggungan apabila jangka waktunya berakhir

- b. Untuk mengetahui dan memaparkan secara jelas mengenai upaya yang dapat dilakukan terhadap benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila jangka waktunya berakhir.

1.4. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan mengenai jaminan berupa Hak Guna Bangunan pada khususnya.
- b. Secara Praktis diharapkan penelitian ini bermanfaat bagi penegak hukum, notaris, praktisi hukum, pegawai notaris, lembaga pembiayaan, dan khususnya pada masyarakat luas.

1.5. Metode Penelitian

- a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk membahas permasalahan ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas.

- b. Pendekatan Masalah

Masalah didekati secara *statute approach dan conceptual approach*.⁵ *statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi pembahasan. Sedangkan pendekatan secara *conceptual approach* yaitu suatu pendekatan dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung pembahasan skripsi.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada, Jakarta, 2010, hal. 93

c. Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dalam hal ini peraturan perundang-undangan, yang berlaku yaitu :

1. Undang-undang dasar 1945 Negara Republik Indonesia (UUD 1945)
2. KUH Perdata
3. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
5. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan
6. Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah
7. 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

Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu serta memahami yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana.

d. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penulisan ini, penyusun menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

A. Studi kepustakaan atau badan pustaka

yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait dan

selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

B. Metode deskriptif

yaitu sebagaimana ditunjukkan oleh namanya, penulisan ini bertujuan untuk memberikan penjelasan tentang kedudukan benda Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila jangka waktunya berakhir yang dilakukan Debitur terhadap Kreditur untuk mencari perlindungan hukumnya.

e. Metode Analisa Data

langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang bersifat khusus

1.6. Pertanggung jawaban Sistematisasi

Skripsi ini disusun terdiri dari 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Bab I, berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggung jawaban sistematisasi.

Bab II, dengan judul bab Tinjauan Pustaka merupakan tinjauan teori-teori yang ada kaitannya dengan pembahasan. Bab kedua tersebut terdiri dari uraian yaitu : tinjauan umum tentang bank, tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit, Tinjauan umum tentang Jaminan, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, serta penjelasan tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bab III, berisi Pembahasan tentang kedudukan Benda Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila jangka waktunya berakhir dan upaya hukum yang dapat dilakukan terhadap benda jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila jangka waktunya telah berakhir.

Bab IV : Penutup, yang menguraikan kesimpulan dari hasil pembahasan serta saran-saran mengenai permasalahan yang ada.

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Kata bank berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang. Bank adalah sebuah lembaga penyalur keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyatakan bahwa : “Bank adalah 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