

**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**a. Kedudukan Benda Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan apabila Jangka Waktunya berakhir**

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c dalam UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan yang diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Pengertian hak guna bangunan yang tercantum dalam ketentuan Pasal 35 UUPA yang menyebutkan bahwa “Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Ketentuan Pasal 37 UUPA yang menegaskan bahwa :

Hak Guna Bangunan terjadi :

1. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara: karena penetapan Pemerintah ;
2. Mengenai tanah hak milik : karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Adapun dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 yang menegaskan bahwa “Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik”.

Ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1999 dalam penerapan 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition of economy*) demikian sangat penting bagi bank untuk menyalurkan suatu dana yang disebut pemberian kredit. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1999 yang menegaskan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Yang dimaksud dengan Character adalah kepribadian, sifat, moral dari calon debitor atau pengusaha yang meminta kredit, apakah ia dalam kondisi yang sulit tetap mengutamakan kewajibannya untuk membayar hutangnya. Hal ini dapat dapat diketahui oleh petugas Bank baik dengan cara melakukan diskusi atau wawancara dengan calon debitor maupun dengan melakukan cross check atas informasi yang diterima oleh calon debitor tersebut kepada supplier, teman bisnis bahkan kompetitornya. Seseorang yang dikenal misalnya sebagai penipu, pemabok, penjudi berarti mempunyai character yang kurang baik dan biasanya cenderung menghindar dari tanggung jawab.

Capacity adalah kemampuan calon debitor untuk mengelola uahanya dengan baik sehingga menunjukkan peningkatan kualitas dan kuantitas usaha maupun keuntungan. Kemampuan seorang calon debitor dalam mengelola usaha dapat diketahui antara lain

dari laporan keuangan dan sejarah berdirinya usaha yang ditekuni, misalnya dari menjalankan usaha dalam rumah sewaan dengan tiga orang karyawan dan omset penjualan hanya puluhan juta perbulan setelah beberapa tahun mempunyai gedung sendiri dan cabang-cabang usaha dengan puluhan atau ratusan karyawan omsetnya menjadi milyaran rupiah perbulan dan sebagainya.

Capital adalah modal usaha yang dimiliki oleh calon debitur sendiri. Pada umumnya Bank tidak memberikan fasilitas kredit 100% dari kebutuhan calon debitur. Bagian yang tidak dibiayai dengan kredit harus dipenuhi dari modal sendiri, yang tujuannya agar debitur selalu mempunyai rasa memiliki atas usahanya serta menghindari resiko spekulasi usaha yang tidak wajar.

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitur atas fasilitas kredit yang diterima dan pada saat diperlukan dapat dijual guna pelunasan hutangnya apabila ternyata debitur wanprestasi. Collateral merupakan sumber pembayaran terakhir dari penyelesaian kredit macet. Oleh karena itu pengikatan jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Misalnya dalam proses pembebanan Hak Tanggungan tidak cukup hanya sampai ditandatanganinya SKMHT atau APHT saja, tetapi harus didaftar oleh Kantor Pertanahan setempat, sebab tanpa pendaftaran Hak Tanggungan belum lahir.

Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi ekonomi dalam kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kredit yang diberikan, misalnya tingkat inflasi, resesi karena situasi dalam negeri maupun luar negeri yang jika terjadi akan berpengaruh

langsung terhadap usaha debitur dan akhirnya dapat mengalami kesulitan dalam mengembalikan kreditnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Tanah pada umumnya, mudah dijual dan harganya terus meningkat mempunyai tanda bukti hak yang sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor<sup>32</sup>.

Beberapa jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit dapat dilihat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit antara lain adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan dan hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Pentingnya mengetahui hak-hak atas tanah tersebut yang akan dijadikan jaminan kredit agar dapat dinilai dengan benar serta dapat mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dikemudian hari apabila terjadi masalah terhadap kredit maupun jaminan terhadap kredit yang telah diberikan.

Mengenai hak guna bangunan yang dijadikan objek jaminan kredit pada bank akan mempunyai resiko yang besar terhadap kredit tersebut oleh karena hak guna bangunan yang mempunyai jangka waktu terhadap penguasaan hak atas tanah tersebut.

Salah satu faktor yang dapat menyebabkan ruginya beberapa bank dan hingga saat ini masih menjadi problem yang dihadapi oleh bisnis perbankan di Indonesia adalah

---

<sup>32</sup> Effendi Perangin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 21

kredit macet. Didalam prakteknya yang saat ini banyak terjadi pada bank yang telah memberikan fasilitas kreditnya tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang telah disalurkan kepada nasabahnya terjadi kredit macet meskipun sebelum pemberian kredit telah dilaksanakan pertimbangan-pertimbangan.

kerugian bank yang ditimbulkan dari kredit macet tersebut seharusnya dapat ditutupi dengan adanya agunan yang dijaminakan pada saat pengikatan kredit. Agunan tersebut dapat dijual atau yang biasanya dilakukan lelang terhadap agunan yang dijaminakan. Agunan yang dijaminakan biasanya berupa tanah dan bangunan yang telah diikat Hak Tanggungan dengan bank.

terjadinya kredit macet bukah hanya kesalahan dari debitur, namun banyak faktor yang dapat menyebabkan suatu kredit yang pada mulanya berjalan dengan lancar namun pada perjalanan kredit terjadi kredit macet. oleh karena itu, dalam memutuskan pemberian fasilitas kredit kepada debitur haruslah melalui beberapa proses seleksi serta pertimbangan-pertimbangan yang dilakukan secara menyeluruh terhadap resiko-resiko pemberian fasilitas kredit yang ditinjau dari segala aspek.

Kredit yang diberikan pihak bank tidak selalu berjalan dengan lancar, hal ini disebabkan dimana kredit yang telah diberikan bank menjadi macet. Kredit macet ini merupakan beban bagi bank karena akan mempengaruhi kelangsungan usaha dan tingkat kesehatan bank.

Kredit macet adalah “kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh nasabah yang bersangkutan”.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Sinungan, M. Dasar-dasar dan Teknik manajemen Kredit, Bumi Aksara, Jakarta, 1983, hal. 57

pengawasan penggunaan dana kredit yang telah diberikan juga perlu dilaksanakan setelah pemberian kredit oleh pihak bank, sehingga dapat menentukan kelancaran dari kredit tersebut. Selain itu pemberian besarnya nilai kredit juga harus disesuaikan dengan nilai jaminan yang diberikan oleh debitur.

Fungsi agunan dalam suatu fasilitas kredit yaitu sebagai perlindungan terhadap pihak bank apabila sewaktu-waktu debitur tidak membayar kewajiban kredit yang telah diperjanjikan pada saat pemberian pinjaman. Persyaratan adanya agunan yang diberikan kepada pihak bank terhadap krediturnya merupakan suatu antisipatif yang saat berguna dalam usahanya, meskipun dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan tidak terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberikan kredit apabila terdapat agunan. Adanya agunan ini dilakukan guna memperoleh kembali pelunasan piutangnya dari debitur manakala kreditnya sudah macet.

dari segi asas hukum terdapat pula jaminan yang timbul dari suatu perjanjian dimana secara yuridis perjanjian yang timbul tersebut karena adanya suatu perjanjian antara kreditur dengan pemilik agunan atau pemilik barang yang dijamin. Jaminan tersebut dapat dibedakan menjadi 2 yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Jaminan perorangan dapat berupa penanggungan, tanggung menanggung, dan perjanjian garansi, sedangkan pada jaminan kebendaan dapat berupa gadai, hak tanggungan dan jaminan fidusia.

diantara jenis-jenis jamiann tersebut terdapat suatu jaminan yang berobyek tanah yaitu hak tanggungan. hak tanggungan tersebut adalah merupakan perjanjian *accessoir*

diamana hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri akan tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok yang telah disepakati.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat

Berakhirnya hak tanggungan yang lazim terjadi adalah karena berakhirnya hak tanggungan, mengenai hapusnya hak tanggungan tersebut diatur dalam pasal 18 ayat (1) undang-undang hak tanggungan, yaitu karena hal-hal berikut :

1. Hapusnya utang yang dijaminan dengan hak tanggungan,
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan,
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri,
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

kemungkinan-kemungkinan hapusnya hak atas tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Jangka Waktunya telah berakhir
2. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena suatu syarat batal dipenuhi.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah.

Hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya jangka waktu pada sertifikat hak tanggungan sedangkan hutang yang ada belum lunas pada pihak bank, maka hal ini akan

menimbulkan masalah terhadap hak tanggungan yang dipasang. hal ini merugikan pemegang hak tanggungan atau kreditur.

Pada prinsipnya menurut Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut pasal ini, orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut di atas dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus demi hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Seperti diketahui bahwa Hak Tanggungan itu membebani "hak atas tanah", bukan "tanahnya". Sebagai benda tidak bergerak tanahnya tidak kemana-mana, namun hak atas tanah bisa beralih atau dialihkan atau berakhir jangka waktunya seperti Hak Guna Bangunan. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, menurut undang-undang hak atas tanahnya menjadi hapus dan dengan demikian hak-hak yang membebaniya seperti Hak Tanggungan ikut hapus. Hapusnya Hak Tanggungan atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya terjadi demi hukum.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 25 PP No.40/1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang



bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Hak guna bangunan dengan jangka waktu sudah berakhir yang dijadikan jaminan kredit akan mempunyai suatu dampak pada perjanjian kredit yang dibuat, karena hak guna bangunan yang mempunyai batas penguasaan dan harus disesuaikan pada perjanjian kredit ataupun jangka waktu kredit. Hak guna bangunan yang sudah berakhir oleh karena jangka waktunya sudah habis maka ketika hak guna bangunan yang dijadikan jaminan dan sudah dibebani hak tanggungan akan ikut berakhir.

Hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditur tidak lagi mempunyai jaminan secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum yang terkandung dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Keadaan seperti ini dapat merugikan kreditur selaku pihak bank dalam hal ketika debitur tersebut wanprestasi.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat dijelaskan bahwa keberadaan suatu hak tanggungan hanya mungkin apabila masih ada suatu obyek yang masih dibebani hak tanggungan tersebut. obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Karena itu, hak tanggungan akan hapus apabila hak-hak atas tanah itu hapus atau berakhir.

Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka hak atas tanahnya menjadi hapus dan hapusnya hak guna bangunan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang membebaninya. Namun hapusnya hak tanggungan tentu tidak menyebabkan utang yang dijaminan dengan hak tanggungan tersebut menjadi hapus sehingga sejak hapusnya hak tanggungan piutang-piutang dari kreditur tidak dijaminan dengan hak tanggungan lagi. Kreditur untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur yang preferen, melainkan sebagai kreditur konkuren (pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Memang kreditur masih dapat jaminan pelunasan piutangnya dengan benda-benda lain milik debitur, tetapi kedudukannya bukan sebagai kreditur preferen, tetapi kreditur yang konkuren.

Mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

**b. Upaya Hukum apakah yang dilakukan Kreditur terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan apabila jangka waktunya telah berakhir**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur, maksudnya perjanjian kredit merupakan perjanjian *obligatoir*. Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, sekalipun buku III BW mengatur tentang perikatan, tetapi tidak ada

satu pasal pun yang menguraikan apa yang dinamakan perikatan secara khusus. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subyek-subyek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu. Oleh karena itu akibat yang dibuat ketika suatu perjanjian menentukan bahwa suatu perjanjian, yang dibuat sesuai dengan undang-undang terhadap para pihak, berlaku seolah-olah perjanjian itu adalah undang-undang.<sup>34</sup>

Ketentuan Pasal 1233 BW menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian baik karena undang-undang”. Ketentuan tersebut dipertegas oleh rumusan ketentuan Pasal 1313 BW, yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih” dengan demikian jelaslah perjanjian melahirkan perikatan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1233 BW yang merumuskan bahwa BW hendak menyatakan diluar perjanjian dan karena hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang tidak ada perikatan. Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan, berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Dalam memberi upaya hukum bagi bank terkait pembiayaan diberikan bank kepada nasabah penerima fasilitasnya dengan agunan yang jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo memang harus diperhatikan karena bank dalam hal memberikan pembiayaan kepada nasabah penerima fasilitas

---

<sup>34</sup> Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, hal. 411

memang harus disertai agunan dimana fungsi agunan bagi bank memiliki fungsi yang sangat penting karena ketika nasabah penerima fasilitas sudah tidak bisa melunasi pembiayaan lagi dari bank maka fungsi agunan adalah sebagai pelunasan pembiayaan tersebut yang dapat

dilakukan dengan cara bank melelang agunan tersebut berdasarkan kesepakatan yang telah diberikan nasabah penerima fasilitas. Hasil pelelangan yang melebihi nilai atau jumlah pelunasan pembiayaan nasabah penerima fasilitas, maka bank pasti akan memberikan sisa hasil pelelangan tersebut kepada nasabah penerima fasilitas. Dapat dilakukannya pelelangan terhadap agunan tersebut berarti ada hak kuasa bank terhadap agunan yang diterimanya dari pemberi kuasa.

Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek, terutama kreditor. Dengan demikian menimbulkan kurang kepastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* dari suatu perjanjian utang-piutang.

Dalam mencegah adanya pembiayaan dengan agunan hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dibutuhkan kecermatan pegawai bank dalam membaca sertifikat hak guna bangunan dan diperlukan proses pengikatan agunan yang dibuat oleh PPAT karena agunan hakguna bangunan harus disertai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Hak tanggungan atas hak guna bangunan yang haknya diperbarui menjadi hak milik atau hak guna bangunan diperpanjang jangka waktunya harus diikatkan terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disertai dengan

pengurusan perubahan hak atas tanah atau perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan hingga Sertifikat Hak Milik atau perubahan jangka waktu hak guna bangunan sudah jadi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional. Pihak bank selalu mengontrol ke Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pengurusan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan saja tidak cukup mengikat agunan karena agunan yang tidak diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dinilai tidak kuat secara hukum.

Upaya bank merupakan upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah permasalahan yang akan terjadi. Jadi, upaya hukum ini dapat dilakukan sebelum terjadi suatu permasalahan karena fungsi upaya hukum yang bersifat preventif adalah untuk mencegah terjadinya permasalahan. Dalam mencegah pemberian pembiayaan bank dengan agunan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dapat dilakukan dengan cara:

1. Pegawai bank harus berhati-hati dalam menerima hak tanggungan, terutama sertifikat yang terkait dengan permasalahan yang diteliti penulis yaitu harus teliti dan harus hati-hati dalam menerima agunan Hak Guna Bangunan. Hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo harus segera dilakukan perpanjangan hak guna bangunan atau perubahan hak menjadi hak milik.

2. Branch Manager harus memiliki ketegasan dalam mengawasi segala pelaksanaan tugas dan wewenang dari bawahannya karena Branch Manager memiliki peran yang sangat penting terhadap kemajuan bank yang dipimpinnya.
3. Pegawai bank harus benar-benar memahami tugasnya agar tidak terjadi kesalahan yang fatal yang dapat merugikan bank. Pegawai bank bagian back officer harus mengikuti training atau pelatihan dengan sungguh-sungguh agar dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik sehingga tidak merugikan bank.
4. Pegawai bank bagian back officer harus memahami tentang prosedur penerimaan sertifikat hak guna bangunan atau prosedur penerimaan agunan hak guna bangunan dan harus memahami prosedur pengikatan agunan hak guna bangunan.

Pihak bank dalam proses pemberian kredit dan menerima jaminan kredit yang akan diberikan kepada Debitur, haruslah memiliki filter yang cukup ketat, dalam menentukan apakah kredit itu tetap akan diteruskan dan dilaksanakan pengikatan jaminan atau ditolak, pihak Analisa Kredit yang menganalisa usaha dari pemohon/penerima kredit dan juga melihat dari segi kemampuan bayar debitor sehingga dapat diketahui diawal tingkat kemampuan debitor pada saat pembayaran kredit yang diberikan,

pihak Taksasi/Appraisal yang menentukan besarnya nilai agunan atau nilai pinjaman yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah dan pihak legal yang menentukan data diri debitor dan data jaminan yang diterima apakah memenuhi syarat yuridis untuk dapat diikat sebagai jaminan kredit. Setelah melalui analisa dari beberapa bagian tersebut akan

terbit opini dari mereka yang akan digunakan oleh Komite Kredit dalam memutus kredit yang akan diberikan.

Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank, dapat dibedakan dalam hal :

1. Menentukan jenis kredit yang diberikan

Mengenai jenis kredit yang diberikan oleh bank, yaitu dengan mengingat apakah kredit tersebut dapat diulang (revolving) ataukah tidak dapat diulang (unrevolving), seperti yang diuraikan di atas.

Untuk kredit yang diberikan oleh pihak bank dengan sifat dapat diulang (revolving), seperti halnya yang diberikan terhadap bentuk kredit modal kerja yang berupa Kredit Rekening Koran, Kredit Fixed Loan, dan Kredit Demand Loan, akan memberikan kemungkinan diterimanya HGB yang hampir jatuh tempo, meskipun jatuh tempo hak tersebut tinggal satu tahun. Namun perlu diperhatikan disini, jika kredit tersebut adalah kredit baru, maka perpanjangan hak dilakukan bersamaan dengan saat pemasangan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut.

Proses pemasangan Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo dilakukan langsung setelah proses pembebanan Hak Tanggungan selesai, dimana pihak bank akan mengeluarkan surat persetujuan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, karena masih dijadikan jaminan pada bank.

Berdasarkan segi kreditur, dengan adanya perpanjangan SHGB tersebut, maka kredit yang diberikan oleh bank akan tetap dijamin oleh SHGB yang telah

diperpanjang. Dari segi debitur, maka debitur tetap memiliki tanah tersebut, karena dengan diperpanjang hak tersebut, tanah tidak jatuh ke negara.

Selain usulan untuk memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan yang akan atau telah berakhir, pihak bank dapat juga menawarkan kepada debitur untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik. Pilihan ini diberikan berupa kredit yang bersifat unrevolving (tidak dapat diulang), agar memudahkan pihak bank dalam pemantauan jatuh tempo hak tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, pihak bank akan menawarkan kepada debitur untuk memperpanjang jangka waktu hak tersebut atau merubah haknya menjadi Hak Milik.

Setelah debitur memutuskan pilihannya, pihak bank melalui Legal Officer akan melakukan pengurusan hak tersebut melalui Notaris/ PPAT yang dipakai oleh pihak bank, dan sebagai bukti adanya pengurusan hak tersebut, Notaris/ PPAT akan memberikan covernote yang berisi keterangan adanya pengurusan hak tersebut kepada pihak bank apabila proses pengurusan telah selesai.

## 2. Menentukan jangka waktu kredit yang diberikan

Guna menentukan berapa lama jangka waktu kredit yang akan diberikan kepada debitur dapat dilihat berdasarkan sisa jangka waktu jatuh tempo Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan agunan kredit, termasuk dalam aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank.

Peran dari pihak bank dalam mengontrol pemberian kredit terhadap nasabah sangat penting. dimana pihak bank akan selalu melihat jatuh tempo Hak



Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit, untuk menentukan berapa tahun maksimal kredit yang dapat diberikan.

Para pemutus kredit, dalam hal ini komite kredit, senantiasa memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, dengan alasan :

- a. Agar kredit tetap tercover dengan Hak Tanggungan, karena apabila hak atas tanah tersebut belum berakhir jangka waktunya, Hak Tanggungan tersebut masih tetap ada.
- b. Untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditur konkuren yang tetap dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tersebut.
- c. Pihak bank tanpa perlu merasa was-was akan berakhirnya hak tersebut, diluar perhitungan pihak bank itu sendiri, karena telah “dibentengi” dengan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo hak itu sendiri

Analisa yang dilakukan pihak Bank sangat penting dilakukan oleh pihak bank. dimana kita ketahui bahwa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan pada saat kredit masih berjalan akan sangat besar dampaknya dan merugikan terhadap pihak bank.

Namun apabila debitur menolak jangka waktu kredit yang diperpendek sebagai akibat Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank memberikan dua alternatif, yaitu :

- a. Merubah Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik.

- b. Memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, segera setelah pengikatan kredit dilakukan.

Di dalam prakteknya, banyak debitur lebih memilih melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atau yang biasa dikenal dengan Peningkatan Hak bersamaan dengan realisasi kredit pertama kali dari pada memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, terutama bila menyangkut Pemberian kredit Pemilikan Rumah yang berjangka waktu panjang, dengan alasan :

- a. Dengan dirubah menjadi Hak Milik, debitur tidak perlu lagi memikirkan untuk memperpanjang hak tersebut dikemudian hari. Akan lebih menghemat biaya, waktu dan tenaga, karena dengan langsung dirubah menjadi Hak Milik.
- b. Adanya kekhawatiran dari debitur, apabila tidak dirubah saat ini, akan semakin sulit untuk melakukan pengurusan hak tersebut dikemudian hari.
- c. Debitur merasa lebih tenang sebagai pemilik dari “Sertifikat Hak Milik” daripada sebagai pemilik dari “Sertifikat Hak Guna Bangunan” yang dirasakan jangka waktunya terbatas.

### 3. Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti

Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitur masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti.

Jaminan tambahan diminta oleh pihak bank, karena dengan jaminan utama yang diberikan oleh debitur belum mencukupi untuk menjamin hutang/ kreditnya.

Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin/ stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitur kepada bank untuk memblokir, memperpanjang maupun mencairkan deposito tersebut.

Jaminan pengganti diminta oleh bank, karena jaminan yang diberikan oleh debitur tidak dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit. Mengenai Hak Guna Bangunan yang akan/ jatuh tempo, pihak bank dapat juga meminta jaminan pengganti, karena mungkin saja pada saat akan memperpanjang hak tersebut, ternyata tanah dalam sengketa, sehingga tidak dapat dilakukan proses perpanjangannya.

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, pihak bank akan terus mengamankan posisi kredit yang diberikan dan jaminan yang diberikan dari pihak debitur, dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur, termasuk jika debitur ingin melakukan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, banyak dilakukan oleh debitur yang menjaminkan tanahnya pada bank. Hal Ini dimungkinkan oleh peraturan yang ada, karena bertujuan memberi kemudahan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang

dibebani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

Dalam melakukan perubahan tersebut, pihak bank dan PPAT harus memperhatikan tentang Pengaturan mengenai perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998. Hal-hal yang perlu mendapat perhatian dalam perubahan hak agar pihak bank tetap mendapat perlindungan hukum, diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 dari peraturan tersebut.

Pasal 2 :

1. Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan persyaratan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Perubahan Hak Guna menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut.
3. Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.

Pasal 3:

1. Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utangpiutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan dan tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
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 atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian secara khusus baik oleh bank selaku kreditur maupun nasabah selaku debitur, maksudnya perjanjian kreditur merupakan perjanjian *obligatoir* lazimnya selalu dilengkapi dengan perjanjian kebendaan, kedudukan bank selaku

kreditur akan lebih unggul dari kreditur yang lain, karena pelunasan pinjaman yang telah disalurkan, harus lebih didahulukan dari pembayaran lainnya. Pola semacam ini jelas dapat mengamankan dana pinjaman yang telah disalurkan oleh pihak bank, karena dapat diharapkan kembali utuh beserta bunganya, dan sejalan pula dengan prinsip kehati-hatian yang dianut dunia perbankan sebagai landasan hidupnya.

Posisi bank yang sebagai kreditur tidak selamanya memberikan keuntungan dalam rangka pelunasan piutangnya disebabkan oleh berbagai kendala-kendala yang terjadi. Posisi bank bisa sebagai kreditur separatis, kreditur preferen atau kreditur konkurent bergantung pada kasus dan posisi yang diduduki berhadapan dengan kreditur lainnya

Perpanjangan jangka waktu yang dilakukan terhadap hak guna bangunan tersebut yang sudah dibebani hak tanggungan akan mempengaruhi terhadap eksistensi hak tanggungan sebagai hak eksekutorial, oleh karena dalam proses perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan hak tanggungan yang melekat pada objek jaminan akan hapus. Hapusnya hak tanggungan dalam jaminan hak guna bangunan yang masih dalam proses perpanjangan jangka waktu akan mengakibatkan pihak bank selaku kreditur tidak mempunyai suatu jaminan kebendaan terhadap kredit yang telah disalurkan tersebut.

Kedudukan bank selaku kreditur yang tidak mempunyai jaminan adalah selaku kreditur konkurent yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” dan Pasal 1132 KUHPerdara yakni : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan

benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Kreditur konkurent adalah kreditur yang harus berbagi dengan para kreditur lainnya secara proporsional (*pari passu*), yaitu menurut perbandingan besarnya masing-masing tagihan, dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dibebani dengan hak jaminan. Istilah yang digunakan dalam bahasa Inggris untuk kreditur konkurent adalah *unsecured creditor*. Kreditur ini memiliki kedudukan yang sama dan berhak memperoleh hasil penjualan harta kekayaan debitur, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutangnya kepada kreditur pemegang hak jaminan dan para kreditur dengan hak istimewa.

Berdasarkan hal tersebut yang menjadi upaya pihak bank ketika berlangsungnya perpanjangan jangka waktu jaminan yang menjadi jaminan kredit pada bank adalah melakukan perikatan kuasa membebaskan hak tanggungan oleh karena proses hak guna bangunan masih dalam proses perpanjangan jangka waktu yang dikenal dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). kemudian dilanjutkan dengan proses royalti yang dilakukan sebelum perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan. kemudian baru dilaksanakan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Setelah selesainya perpanjangan jangka waktu terhadap jaminan tersebut maka akan dilakukan suatu proses pemasangan hak tanggungan kembali oleh pihak bank yang didasari oleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut. Setidaknya SKMHT dapat memberikan suatu jembatan perlindungan selama proses perpanjangan

waktu hak guna bangunan terhadap bank sebagai kreditur dengan kondisi jaminan berupa hak guna bangunan yang sudah berakhir, akan tetapi menurut peraturan yang berlaku SKMHT dapat pula berlaku sampai batas waktu dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit tertentu yang ditentukan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pengikatan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jaminan yang berupa hak guna bangunan terlebih dahulu harus melakukan pengecekan terhadap objek jaminan sehingga bukti objek yang berupa sertifikat sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam halnya apabila hak guna bangunan yang sudah dibebaskan hak tanggungan ketika akan diproses untuk perpanjangan jangka waktu maka harus dan wajib dilakukan untuk pembersihan atau peroyaan terhadap hak tanggungan tersebut, apabila proses dari perpanjangan sudah selesai akan kembali dibebani hak tanggungan untuk mengcover atau menjamin dari kredit yang diterima.

Disinilah fungsi dari SKMHT selain untuk dasar pembuatan hak tanggungan juga sebagai jembatan untuk dasar hukum dan kepastian hukum yang diterima oleh pemegang jaminan ketika hak tanggungan yang melakat pada objek jaminan hapus karena proses perpanjangan jangka waktu yang bukan karena pelunasan hutang. Terkait dengan hal tersebut diatas maka para pihak ataupun pihak bank dan debitur ataupun penjamin harus memberikan suatu persetujuan ketika terjadinya permasalahan-permasalahan mengenai kaitannya dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak karena perjanjian merupakan suatu undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.



Seperti diketahui, bahwa berakhirnya jangka waktu HGB yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut. Dan hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus. Namun, hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah (Hak Tanggungan) sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan kreditor konkuren.

Dalam hal sebelum jangka waktu HGB berakhir haknya sudah diperpanjang, maka Hak Tanggungannya tidak sempat hapus, sehingga tetap membebani HGB yang diperpanjang tersebut, karena dalam hal perpanjangan HGB, yang berubah hanya jangka waktunya karena ditambah sedangkan haknya tetap.

Hal ini berbeda dengan pembaruan HGB. Dalam hal pembaruan HGB, hak semula hapus dan diikuti dengan royas, kemudian diberikan kepada pemilik yang sama dengan hak yang baru. Walaupun pemilik, luas tanah dan jenis haknya tetap (HGB) tetapi nomor sertipikat HGB yang baru pasti beda. Perbedaan nomor sertipikat HGB tersebut akan menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang harus dipenuhi dalam Hak Tanggungan apabila tidak diikuti dengan pembuatan ulang SKMHT dan APHT.

Jika terjadi pembaruan HGB, maka apabila hak atas tanah tersebut tetap dijadikan agunan kredit maka atas HGB yang baru tersebut harus dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan.