



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBAHARUAN HAK
GUNA BANGUNAN YANG SEDANG MENJADI JAMINAN
KREDIT**

TESIS

NAMA : PEMI HERMILANI
NPM : 0906652910



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI 2012

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBAHARUAN HAK
GUNA BANGUNAN YANG SEDANG MENJADI JAMINAN
KREDIT**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**NAMA : PEMI HERMILANI
NPM : 0906652910**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JANUARI, 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Pemi Hermilani

NPM : 0906652910

Tanda Tangan :

Tanggal : 18 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tests ini diajukan oleh :

Nama :

Femi Hermilani

NPM :

0906652910

Program Studi :

Magister Kemaritiman

Judul Tesi :

Analisa Yuridis Terhadap Pembaharuan Hak Guna
Bangunan Yang Saling Merjadi Jaminan Kredit

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kemaritiman pada Program Studi Sistem Dan (S2), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arianti Notakosumah, S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widada Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Darwani Sidi Bakarudin, S.H.

Ditandatangani di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Asalamualaikum Wr. Wb. Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan berkat dan rahmat-Nya, yaitu dengan memberikan kekuatan, kemampuan, untuk menyelesaikan tesis ini. Tesis dengan judul “ **Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Sedang Menjadi Jaminan Kredit** “ .

Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih terhadap semua pihak yang telah memberikan dukungan moral dan material, terutama penulis tujukan kepada :

1. Para guru besar dan dosen yang telah membantu penulis selama melakukan kegiatan akademik di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Arikanti Natakusumah, SH. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
4. Para Dosen Penguji.
5. Kedua Orang Tuaku, Papi, Mami dan Kakak Yudha Hermilano tercinta yang tiada henti memberikan doa, perhatian, semangat, dukungan, dan kasih sayang yang berlimpah kepada penulis selama ini.
6. Untuk Firly Irhamdani terima kasih untuk doa, perhatian, serta kasih sayangnya.
7. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009 Salemba yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
8. Serta kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

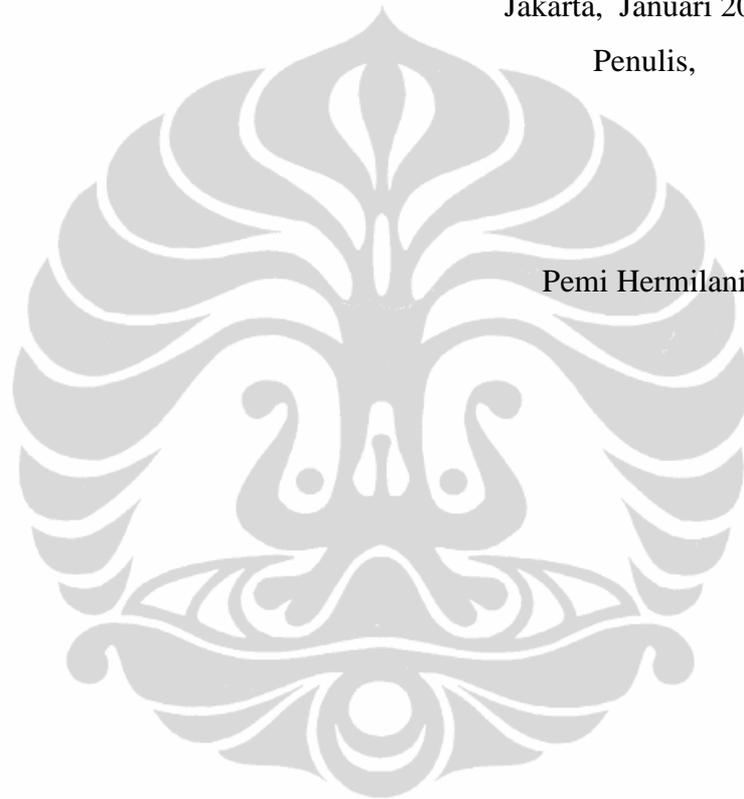
Semoga amal baik yang telah diberikan kepada penulis, mendapat balasan yang telah diberikan kepada penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amien.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Jakarta, Januari 2012

Penulis,

Pemi Hermilani



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Femi Hermilani

NPM : 0906652910

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Dan Dibeberai Hak Tanggungan

Berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 18 Januari 2012

Yang menyetujui



(Femi Hermilani)

ABSTRAK

Nama : Pemi Hermilani

Program Studi: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Judul: Analisis Yuridis Terhadap Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Sedang Menjadi Jaminan Kredit

Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya menyebabkan hak atas tanah menjadi hapus. Menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT Hak Tanggungan tersebut dapat hapus dikarenakan hapusnyalahak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu harus dilakukan pembaharuan hak dan kemudian pembebanan Hak Tanggungan baru. Adapun pokok permasalahan dalam tesis ini adalah bagaimana kedudukan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan serta bagaimana kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan.

Penelitian ini dilakukan secara normatif. Berdasarkan hasil analisis bahwa kedudukan Hak Tanggungan menjadi hapus dan pemegang Hak Tanggungan tidak lagi menjadi kreditur preferen melainkan kreditur konkuren. Sedangkan kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam hal pembaharuan hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat dipakai sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas obyek hak atas tanah yang baru, kecuali diterbitkannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru.

Kata Kunci : Pembaharuan Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Name : Pemi Hermilani
Major : **Magister**
KenotariatanFakultasHukumUniversitasIndonesia
Title : **Juridical Analyses of The Renewal Right of Building**
That Being Become Guarantee of Credit

The lengthened of Building Function Right that have been end about its term of time make the right of the land became lost. According Article 18 point (1) letter d UUHT of such Burden Right can lost because loss of the right on the land that burdened by The Burden Right. Because of that it must be done the reformation on the right and after that be burdened new Burden Right. There is main problem in this thesis is how about the position of Burden Right to the renewal right of Building which is still burdened by the Burden Right and also how about the enforcement of law to the letter of authority in burdening of the Burden Right to the renewal right of Building which still be Burdened by burden right. This research be done formatively. Base on the result of analyzes whereas the position of Burden Right became lost and the holder of Burden Right do not became creditor of preference but creditor of congruent. Meanwhile the Enforcement of Law of the letter of authority in burdening of the Burden Right in the matter of reformation of the right on land do not have law enforcement again and can not be used as the parameter in making the act in giving Burden Right on the object of right on new land, except its issued the Letter of Authority in burdening of the new Burden Right.

Key Word : The Renewal Right of Building, Burden Right

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK (Indonesia).....	vii
ABSTRAK (Inggris).....	viii
DAFTAR ISI	ix
1. BAB PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Kegunaan Penelitian	8
1.5. Metode Penelitian	9
1.6. Sistematika Penulisan	11
2. BAB ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SEDANG MENJADI JAMINAN KREDIT	
2.1. TINJAUAN TENTANG JAMINAN	12
2.1.1. Pengertian Jaminan	12
2.1.2. Jenis Jaminan	15
2.2. KETENTUAN-KETENTUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN.....	21
2.2.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	21
2.2.2. Dasar Hukum Pengaturan Dan Pengertian Hak Tanggungan.....	22
2.2.3. Obyek Hak Tanggungan	25
2.2.4. Subyek Hak Tanggungan	27
2.2.5. Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan	29
2.2.6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	36
2.2.7. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan	43
2.2.8. Lahir Dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	43
2.3. KETENTUAN-KETENTUAN TENTANG HAK GUNA BANGUNAN...46	

2.3.1. Dasar Hukum Dan Pengertian Hak Guna Bangunan	46
2.3.2. Subyek Hak Guna Bangunan	47
2.3.3. Obyek Dan Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	48
2.3.4. Kewajiban Dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	49
2.3.5. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan	50
2.3.6. Hapusnya Hak Guna Bangunan	51
2.4. KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNANYANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN	53
2.5. KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN	59
3. PENUTUP	
3.1. Simpulan	64
3.2. Saran-Saran	65

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu manusia dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang. Arti penting tanah bagi kelangsungan hidup manusia, karena disanalah manusia hidup, tumbuh, dan berkembang, bahkan secara sekaligus merupakan tempat dikebumikan pada saat meninggal dunia¹. Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk dapat menyebabkan tanah bersifat langka dan terbatas. Disamping itu tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan berpotensi pemicu krisis sosial². Hal ini menyebabkan pentingnya peranan Negara untuk mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya agar mempunyai tujuan yang hendak dicapai.

Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa :“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut di atas mengandung maksud bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah pokok-pokok

¹ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, (Jakarta: Gunung Agung, 1982), hal. 197.

² Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 1.

kemakmuran rakyat. Oleh karena itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Untuk selanjutnya disebut UUPA), adalah berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa :

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA menyatakan, bahwa :
“Hubungan antar bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi”. Hubungan yang abadi ini menunjukkan bahwa, selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka hubungan ini tidak dapat diputuskan meskipun dalam keadaan bagaimanapun juga³.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) adalah Negara diberikan wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antaraorang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

³Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 51.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa⁴.

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum⁵. Pasal 16 ayat (1) UUPA telah mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut.

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai.
5. Hak Sewa.
6. Hak Membuka Tanah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan.
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Di antara hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun⁶. Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun⁷. Hak Guna Bangunan

⁴Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hal. 115.

⁵Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2007), hal. 5.

⁶Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 21 Tahun 1960, LN No. 4211, Ps 35 ayat (1).

⁷*Ibid.*, Ps 35 ayat (2).

merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus. Apabila Hak Guna Bangunan diperpanjang jangka waktunya maka hak yang bersangkutan terus menyambung sampai jangka waktu semula.

Selaras dengan ketentuan UUPA di atas Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan bahwa sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan diatur dalam:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perpanjangan hak guna bangunan diajukan “selambat-lambatnya” 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut, sedangkan menurut Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dinyatakan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam “tenggang waktu” 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.

Dengan adanya 2 (dua) ketentuan yang berbeda, yang menjadi dasar hukum menyangkut waktu pengajuan permohonan perpanjangan hak guna bangunan, maka dapat menimbulkan penafsiran serta implikasi berbeda di dalam prakteknya, yang dapat mempengaruhi terselenggaranya kepastian hukum. Hal ini menjadi lebih signifikan, mengingat hak guna bangunan dapat

dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UUPA jo Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus, dengan hapusnya Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT), bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Dalam UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah” yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut ⁸:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Unsur pokok Hak Tanggungan yang terkandung dalam definisi tersebut diatas adalah sebagai berikut⁹.

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

⁸Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hal. 2.

⁹*Ibid*, hal. 28.

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Selanjutnya sifat-sifat dari Hak Tanggungan yaitu¹⁰ :

1. Hak Tanggungan memberikan hak preferen (*droit de preference*), atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya;
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya, ditangan siapapun benda tersebut berada);
4. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada;
5. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial;
6. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas;
7. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUHT yang meliputi, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Negara yang telah didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, serta Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Subyek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 UUHT menyebutkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Oleh karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 18 ayat (1)

¹⁰Herman, "Sifat dan Karakteristik Hak tanggungan, Jaminan Fidusia, dan Jaminan gadai" <http://herman-notary.blogspot.com/2009/08/sifat-dan-karakteristik-hak-tanggungan.html>, diunduh 28 Agustus 2009.

huruf d UUHT menyebutkan bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah atau persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya. Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang sekali terjadi dan hanya bisa terjadi karena tanah tersebut tertimpa musibah total, misalnya oleh tanah lain sebagai akibat letusan gunung berapi atau tertutup air, atau karena gerusan air sungai sebagai akibat berpindahnya aliran air, sehingga merendam tanah yang bersangkutan, terkena tsunami seperti bencana yang terjadi di Aceh atau dapat pula yang terjadi karena perbuatan yang disengaja seperti pada perendaman desa untuk pembuatan waduk.

Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan. Hal ini berarti bahwa dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan hak tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungan dan obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi tanah Negara. Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan maka kreditur hanya sebagai kreditur yang konkuren tidak lagi kreditur preferen sehingga piutangnya tidak lagi mempunyai perlindungan hukum dari Hak Tanggungan.

Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis maka dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun hal ini jadi permasalahan. Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, pemberi Hak Tanggungan atau debitur biasanya memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan kepada kreditur. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan kreditur menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada kreditur. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan masih dibebankan Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada kreditur.

Sehubungan dengan uraian di atas, Penulis membatasi pengertian perpanjangan Hak Guna Bangunan disini adalah perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya atau disebut juga pembaharuan atau pemberian atau perubahan Hak Guna Bangunan. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk meneliti dan membahas mengenai **“Analisis Yuridis Terhadap Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Sedang Menjadi Jaminan Kredit”**.

1.2 POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang ingin penulis analisis dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kedudukan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan ?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui kedudukan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya dan masih dibebani Hak Tanggungan.

1.4 KEGUNAAN PENELITIAN

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pembangunan di bidang hukum, khususnya hukum agraria dalam hal perpanjangan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pengambil kebijakan dan masyarakat pada umumnya atau masyarakat luas, dalam menyelesaikan permasalahan yang sama.

1.5 METODE PENELITIAN

Penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah¹¹. Penulisan tesis sebagai salah satu jenis karya tulis ilmiah membutuhkan data-data yang mempunyai nilai kebenaran yang dapat dipercaya. Oleh karena itu penulis memilih menggunakan metode kepustakaan¹², dengan menggunakan bahan hukum sekunder¹³. Untuk pelaksanaannya penulis akan berusaha mengumpulkannya melalui bahan-bahan pustaka. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan pustaka dalam keadaan siap terbuat dan dapat digunakan dengan segera. Metode penelitian yang dipakai dalam pembuatan tulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa bahan-bahan pustaka di bidang hukum yang norma-normanya tertulis.

Tipe penelitian yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti Penulis dapat ditinjau dari beberapa segi. Dari segi sifatnya, penelitian yang sesuai adalah penelitian eksplanatoris yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam suatu gejala, untuk mempertegas hipotesa yang ada¹⁴. Dari segi tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian *problem identification*, karena permasalahan yang ada diklasifikasi sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui studi dokumen, terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat, bahan pustaka yang diperoleh meliputi :

¹¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid. I, (Yogyakarta: Andi, 2000), hal. 4.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2006), hal. 66.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*, ed. 1, cet. 10, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal 13.

¹⁴ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengikat serta peraturan Perundang-Undangan¹⁵. Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini meliputi :
 - a. Undang Undang Dasar 1945.
 - b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c. Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
 - d. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - g. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - h. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
 - i. 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 Dibeberani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.
 - j. Peraturan Perundang Undangan lain yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang isinya membahas bahan-bahan primer¹⁶, seperti buku-buku, artikel, serta makalah atau hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan tesis ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literature baik berupa buku-

¹⁵ Amiruddin Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hal 31.

¹⁶ Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum*, cet ke 3 (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001), hal. 103.

buku, makalah, literatur dari situs jaringan internet, Perundang-Undangan, dan peraturan lainnya.

Mengingat metode penelitian yang dipakai dalam pembuatan tulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif, dan bersifat deskriptif analitis, maka metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, dan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata¹⁷.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan tesis ini akan terdiri dari 3 (tiga) bab yaitu :

BAB 1 :PENDAHULAN,Bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan penulisan tesis ini, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan diakhiri dengan uraian sistematika penulisan.

BAB 2 : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH DIBEANI HAK TANGGUNGAN,Merupakan bab pembahasan yang membahas teori dan peraturan perundang-undangan mengenai lembaga jaminan, ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan, ketentuan-ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan, kedudukan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan serta kekuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan.

BAB III :PENUTUP,Merupakan bab penutup yang berisi simpulan dan saran.

¹⁷Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 67.

BAB 2

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SEDANG MENJADI JAMINAN KREDIT

2.1 TINJAUAN TENTANG JAMINAN

2.1.1 Pengertian Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, jaminan diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima¹⁸.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya¹⁹. Hartono Hadisoeperto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan²⁰.

M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah segala sesuatu diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat²¹.

Kedua definisi jaminan yang dipaparkan di atas, adalah :

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank);

¹⁸ *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2001).

¹⁹ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 21.

²⁰ Hartono Hadisoeperto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan* (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal. 50.

²¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hal. 148.

- b. Ujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan
- c. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

Pada dasarnya tidak ada kredit yang tidak mengandung jaminan²². Hal ini dikarenakan Undang-Undang telah menentukan bahwa setiap kebendaan milik debitur baik yang berwujud benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan²³. Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan:

- a. Semua barang-barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat,
- b. Semua barang yang akan ada, disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi di kemudian hari menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, dalam hal ini di kemudian hari barang-barang tersebut benar-benar menjadi milik debitur,
- c. Baik barang bergerak maupun tak bergerak.

Ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah²⁴:

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit pihak yang memerlukan.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pemberi kredit untuk melakukan atau (meneruskan) usahanya.

²² J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 5.

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), Ps. 1131

²⁴ Soebekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 19.

- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu bersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima(pengambil) kredit.

Pada pokoknya terdapat 2 (dua) asas pemberian jaminan bila ditinjau dari sifatnya, yaitu²⁵ :

- a. Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan yang lainnya;
- b. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur secara khusus, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului, sehingga kreditur pemegang jaminan khusus berkedudukan sebagai kreditur *privilege* (hak *preferent*). Jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan;

Berdasarkan asas tersebut dapat dikemukakan bahwa, jaminan umum meliputi pengertian untuk semua kreditur yaitu kreditur konkuren dan untuk seluruh harta kekayaan artinya tidak ditunjuk secara khusus yaitu yang ditentukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan jaminan khusus yaitu hanya untuk kreditur tertentu atau kreditur preferen dan benda jaminannya ditunjuk secara khusus atau tertentu yaitu gadai, fidusia, hak tanggungan.

Pada jaminan umum terdapat asas persamaan hak dari para kreditur dimana tidak mengenal kedudukan yang diutamakan atau preferensi (*voorrang*), tidak ada yang lebih didahulukan terhadap yang lainnya, juga tidak mengenal hak yang lebih tua dan hak yang lebih muda (*hak prioriteit*), hak yang lebih dulu terjadi sama saja kedudukannya dengan hak yang

²⁵ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 174.

terjadi kemudian. Hak dari kreditur atas benda-benda dari debitor disini merupakan hak yang bersifat perorangan (*persoonlijk*)²⁶.

Dalam hal-hal tertentu asas persamaan hak menurut keseimbangan piutang dari kreditur ini bersama ini dapat terganggu, yaitu dengan adanya kreditur tertentu diantara para kreditur bersama itu mempunyai kedudukan preferensi, dimana pemenuhan piutangnya harus didahulukan dari yang lain, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lain. Dalam hal demikian, dalam pemenuhan perulangan, eksekusi dan kepailitan tingkat-tingkat para kreditur itu tidak sama. Para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang lebih rendah atau dikalahkan dengan para kreditur preferen. Para kreditur konkuren hanya mempunyai hak yang bersifat perorangan atau *persoonlijk* yang mempunyai tingkat yang sama satu dengan yang lainnya. Tidak mempunyai hak untuk didahulukan atau *voorang* dalam pemenuhannya, baik karena adanya lebih dulu ataupun karena dapat ditagih lebih dulu (*opeisbaar*).

2.1.2 Jenis Jaminan

Pada dasarnya Undang-Undang mengatur jenis jaminan menjadi 2 (dua) yang terdiri dari :

- a. Jaminan yang timbul karena Undang-Undang, yang merupakan jaminan umum.

Jaminan yang timbul karena Undang-Undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu Undang-Undang. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang ini diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dikatakan timbul karena Undang-Undang disebabkan oleh/atau berdasarkan Undang-Undang, yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan dari utang yang dibuat.

Karena tidak adanya pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitur, jaminan kredit yang timbul karena Undang-

²⁶Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 75.

Undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, sehingga apabila terhadap harta kekayaan debitur dilakukan penjualan, hasil dari pada penjualan tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan (proporsional) sesuai besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah bagi kreditur tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Kedudukan para kreditur satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitur yang demikian itu lazim disebut konkuren atau salin bersaing.

b. Jaminan karena perjanjian, yang merupakan jaminan yang khusus.

Jaminan yang timbul karena perjanjian, secara yuridis baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara kreditur dengan pemilik agunan atau barang jaminan, atau antara kreditur dengan orang pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Jaminan ini dapat dibedakan antara lain :

1) Jaminan perorangan

Jaminan perorangan ini berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur²⁷. Yang termasuk jaminan perorangan adalah²⁸ :

- a) penanggungan(*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- b) tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
- c) perjanjian garansi.

Jaminan perorangan ini pada dasarnya adalah penanggungan hutang yang diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang biasa disebut juga *borgtocht* atau *personal guarantee*. Perjanjian penanggungan adalah perjanjian

²⁷ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 177.

²⁸ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 25.

asesor. Penanggungan itu tidak ada bila tidak ada perikatan pokok dari Undang-Undang (Pasal 1821 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat dari perikatan debitur²⁹.

2) Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan ini berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur apabila yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*)³⁰. Pada jaminan yang bersifat kebendaan terdapat benda tertentu yang dijadikan sebagai jaminan, ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijamin tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut. Jaminan kebendaan ini menurut sifatnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (berupa hak tagih atau piutang). Jaminan Kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam yaitu³¹ :

- 1) gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) *credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542;
- 4) haktanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
- 5) jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

²⁹ Djuhaendah Hasan, *et al. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia* (Jakarta: ELIPS, 1998), hal. 26.

³⁰ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 180.

³¹ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 24.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek. Pemegang hak jaminan kebendaan tersebut di atas adalah para kreditur yang berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (*preferent*) atau dengan kata lain mereka bukanlah kreditur yang mempunyai kedudukan yang sama, melainkan kreditur yang didahulukan.

Hukum Jaminan yang obyeknya terdiri dari benda adalah sub sistem dari sistem hukum benda, mengandung sejumlah asas sebagai berikut³² :

- 1) Mengandung asas hak kebendaan (*Real Right*). Sifat hak kebendaan adalah sebagai berikut.
 - a) Absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.
 - b) *Droit De Suite*, artinya hak kebendaan mengikuti bendanya di dalam siapapun dia berada. Di dalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dari hak yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa hak kebendaan diletakkan di atas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya.
 - c) Hak kebendaan memberikan wewenang yang kuat kepada pemiliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijaminkan, disewakan.
- 2) Asas asesor, artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), akan tetapi ada dan hapusnya tergantung (*accessorium*) pada perjanjian pokok, seperti perjanjian-perjanjian kredit.

³² Djuhaendah Hasan, *et al. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia* (Jakarta: ELIPS, 1998), hal. 26.

- a) Hak yang didahulukan.
Hak jaminan merupakan hak yang didahulukan pemenuhannya dari piutang lain (Pasal 1133, Pasal 1134, Pasal 1198 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b) Objeknya adalah benda yang tidak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar.
- c) Asas asesi, yaitu pelekatan antara benda yang ada diatas tanah dengan tapak tanahnya.
- d) Asas pemisahan horizontal, yaitu dapat dipisahkannya benda yang ada di atas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya.
- e) Terbuka, artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang diletakkan di atas suatu benda.
- f) Mengandung spesifikasi atau pertelaan dari benda tersebut.
- g) Mudah dieksekusi (Pasal 1178 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Menurut ketentuan dalam Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan para kreditur pemeganghak istimewa atau *privilege*, hipotik dan gadai, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan dari piutang-piutang lainnya. Mereka tergolong kreditur preferen yang pemenuhan piutangnya harus diutamakan dari para kreditur yang lain, terhadap nilai penjualan dari benda yang dipakai sebagai jaminan.

Hak untuk didahulukan dalam pemenuhan itu timbul karena dua jalan, karena memang sengaja diperjanjikan lebih dahulu bahwa piutang-piutang kreditor itu akan didahulukan pemenuhannya daripada piutang-piutang yang lain. Hal demikian terjadi pada piutang-piutang dengan jaminan hipotik dan gadai. Kedua, kemungkinan untuk pemenuhan yang didahulukan itu timbul karena memang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu bagi para pemegang hak *privilege* yaitu kreditur pemegang piutang-piutang

tertentu yang oleh Undang-Undang ditentukan lebih diutamakan atau didahulukan dari kreditur-kreditur yang lain semata-mata sesuai dengan sifat perutangannya, hal ini diatur dalam Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kreditur pemegang hak gadai dan hipotik (sepanjang mengenai hak atas tanah adalah hak tanggungan) menurut Undang-Undang mempunyai kedudukan yang terkuat (separatis)- Pasal 56 UU Kepailitan. Kemudian menyusul para pemegang hak *previlegi*, baru kemudian yang paling lemah ialah para kreditur konkuren yang kedudukannya satu dengan yang lainnya sama³³.

Selaku separatis para pemegang hipotik (hak tanggungan) dan pemegang gadai dapat melaksanakan haknya dengan cepat atau mudah, tidak terpengaruh dengan adanya kepailitan. Prosedurnya lebih mudah karena tidak melalui prosedur beslag lewat jurusita, tidak berlaku ketentuan-ketentuan beslag yang diatur dalam hukum acara.

Arti pentingnya piutang yang pemenuhannya didahulukan ini baik yang berupa hipotik (Hak Tanggungan), gadai, maupun *previlegi* terutama jika dihubungkan dengan eksekusi dan kepailitan serta apabila hasil lelang harta debitur tidak mencukupi untuk menutup piutang dari kreditur-krediturnya. Apabila hasil penjualan lelang harta debitur cukup untuk menutup semua utang-utangnya kepada semua krediturnya, tentunya hak preferensi tidak perlu dipermasalahkan lagi.

Tingkatan-tingkatan dari lembaga jaminan di Indonesia, dalam arti mana yang harus diutamakan lebih dulu atau lebih didahulukan daripada yang lain dalam pemenuhan hutang, dapat diperinci sebagai berikut. Pertama kali yang paling diutamakan ialah hipotik (hak tanggungan) dan gadai (antara hipotik atau hak tanggungan dan gadai tidak ada persoalan yang mana lebih didahulukan karena oyeknya

³³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 77

berbeda).Kemudian menyusul para pemegang hak *previlegi*. Mengapa demikian, karena pada azasnya apa yang ditentukan oleh para pihak lebih didahulukan daripada ketentuan Undang-Undang. Sedangkan *previlegi* timbul dari Undang-Undang. Para pemegang hipotik dan pemegang gadai itu dan *previlegi* itu disebut kreditur preferen, yaitu kreditur yang pemenuhan piutangnya diutamakan dari kreditur lainnya, ia mempunyai hak preferensi (Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Kita mengenal *previlegi* umum dan *previlegi* khusus, menurut ketentuan Undang-Undang *previlegi* khusus lebih didahulukan dari *previlegi* umum, akan tetapi ada lagi pemegang *previlegi* ini, yaitu apa yang dikenal dengan (*fiscalprevilegi*)*previlegi* pajak, yang mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik (hak tanggungan) dan gadai. Setelah itu menyusul para kreditur konkuren, yaitu para kreditur yang sama-sama berhak atas pemenuhan piutang, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing. Jika ada tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan³⁴.

2.2 KETENTUAN-KETENTUAN HAK TANGGUNGAN

2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional maka diperlukan peraturan di bidang hukum pembebanan agunan yang lebih kuat dan mampu memberi kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan.

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” , yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan

³⁴*Ibid*, hal. 79.

hipotik dan *credietverband*. Karena hak jaminan yang dikenal dalam UUPA adalah Hak Tanggungan, maka konversi hak hipotik tentunya menjadi hak tanggungan pula. Hal ini menunjukkan bahwa lembaga jaminan atas tanah juga mengalami unifikasi hukum³⁵.

Lahirnya UUHT tersebut adalah merupakan salah satu realisasi dan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat adil dan makmur dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut. Bahkan maksud adanya UUHT tersebut adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberikredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum pula³⁶.

2.2.2 Dasar Hukum Pengaturan dan Pengertian Hak Tanggungan

Dasar hukum pengaturan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan, Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan Undang-Undang. Adapun Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 UUPA adalah UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Pengertian dari Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 1 UUHT. Adapun 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.

³⁵ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 68.

³⁶ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996), hal. 5.

Dari defininisi tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur pokok Hak tanggungan yaitu³⁷ :

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. Objek-objek Hak Tanggungan terdiri dari hak-hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan hak pakai atas Hak Milik dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat disimpulkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT bahwa:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT menentukan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja, melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada APHT yang bersangkutan.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut

³⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, cet. 4, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 278.

(benda-benda yang berkaitan dengan tanah) baik merupakan milik pemegang hak atas tanah tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada tetapi baru ada di kemudian hari. Pengertian “yang baru akan ada” adalah benda-benda yang pada dibebankan belum ada sebagai bagian dari hak atas tanah.

d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- 1) Utang yang telah ada.
- 2) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Pasal ini sangat berarti bagi dunia perbankan dimana “utang yang baru akan ada” sering terjadi dalam perjalanan pemberian suatu kredit kepada debitur. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari 1 (satu) utang. Menurut Pasal 3 ayat (2) UUHT bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Jadi Undang-Undang memungkinkan pemberian Hak Tanggungan untuk beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2.2.3 Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Dimana dalam Obyek Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan yaitu³⁸:

- a. Hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertipikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, misalnya dijual, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar hutang yang dijamin.

Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan, yang akan diuraikan satu persatu dibawah ini :

- a. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

- 1) Hak Milik

Yang dimaksud dengan hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh tanah dan menurut Pasal 25 UUPA, hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, namun tanah hak milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun

³⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet. 3, (Jakarta: CV Alfabeta, 2005), hal. 165.

didaftarkan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan, maka tidak dapat dibebani Hak Tanggungan³⁹.

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, dan sesuai Pasal 33 UUPA, Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 39 UUPA, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan yang dimaksud Hak Guna Bangunan itu sendiri menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun.

b. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT.

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dimana hak pakai atas tanah Negara yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah hak pakai atas tanah Negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata dengan syarat⁴⁰:

- 1) tanah tersebut telah didaftarkan (bersertifikat);
- 2) tanah tersebut dapat dipindahtangankan atau dijual.

Hak pakai atas tanah Negara yang sifatnya tidak dapat dipindahtangankan atau dijual seperti hak pakai atas nama Pemerintah (Pemda), hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing yang jangka waktunya tidak ditentukan, maka tanah-tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan kredit atau tidak menjadi obyek Hak Tanggungan.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

c. Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT.

- 1) Rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Selain terhadap hak atas tanah, menurut Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau aka nada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Selanjutnya masih terdapat lagi hak atas tanah lainnya yang masih dapat menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu tanah Hak Girik yaitu tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani sebagai obyek Hak Tanggungan, dengan syarat⁴¹ :

- 1) Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah (permohonan sertipikat tanah).
- 2) Pada waktu dibuat APHT harus disertai keterangan dari Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) bahwa tanah girik, petuk, dan lain-lain sedang dimohon sertipikat tanahnya (Pasal 10 ayat (3) dan penjelasannya).

2.2.4 Subyek Hak Tanggungan

Di dalam UUHT pada Pasal 8 dan Pasal 9 disebutkan subyek hukum Hak Tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan⁴².

⁴¹ *Ibid.*, hal. 166.

⁴² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 102.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Pada prinsipnya pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan yang dibebankan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan bisa debitur pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitur dengan membebankan tanah miliknya. Dalam hal ini yang terpenting pemberi Hak Tanggungan adalah mereka yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan pelunasan utang⁴³.

Pemberi Hak Tanggungan ini bisa orang perseorangan atau badan hukum dengan syarat mereka mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan adalah suatu perseroan terbatas, maka pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berutang”. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing⁴⁴.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal. 79.

Kedudukan pemegang Hak Tanggungan tersebut diutamakan dari pelunasan utangnya dari kreditur-kreditur lainnya sesuai dengan peringkatnya sebagai pemegang Hak Tanggungan atau dibagi secara seimbang diantara kreditur-kreditur yang konkuren apabila terdapat kelebihan.

2.2.5 Sifat dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Ada beberapa sifat dari Hak Tanggungan, yaitu :

a. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Kebendaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut dengan perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi demikian diatur dalam Pasal 2 UUHT, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan sifat demikian, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan

menjadi tidak mungkin dilakukan. Menurut Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT bahwa sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi oleh para pihak dengan diperjanjikan dengan syarat bahwa Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi (*roya partial*). Penyimpangan ini bertujuan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan antara lain mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu-persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 3 dinyatakan bahwa Hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, harus mengandung ciri-ciri :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT bahwa yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain adalah :

Bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hal itu juga dapat diketahui dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Asas ini adalah asas yang berlaku pula hipotik yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai *droit de preference*.

Dari penjelasan umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditur, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain, hak Negara lebih utama dari kreditur pemegang Hak Tanggungan⁴⁵.

- b. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*).

Dalam Pasal 7 UUHT menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan

⁴⁵*Ibid.*, hal. 16.

siapapun benda itu berpindah. Asas ini dikenal sebagai *droit de suite*. Sifat *droit de suite* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain. Seperti halnya dalam hipotik, memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan. Hak kebendaan adalah hak yang mutlak. Artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya tersebut⁴⁶. Contoh obyek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan telah beralih dari milik debitur menjadi milik pihak lain⁴⁷.

c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dianutnya asas spesialisitas ini oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 ayat dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Karena Pasal 8 UUHT menentukan pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 38.

⁴⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet. 3, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hal. 155.

“uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut”, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut” yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, juga karena baru akan ada dikemudian hari, hal itu berarti asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”⁴⁸.

d. Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT. Menurut Pasal 13 UUHT itu, pemberian Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atastanah⁴⁹. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting terutama bagi kreditor dalam rangka untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan baginya disamping untuk memenuhi asas publisitas. Dengan

⁴⁸ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal. 42.

⁴⁹ *Ibid.*, hal. 43.

demikian pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan.

Asas publisitas ini juga merupakan asas hipotik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1179 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal tersebut pembukuan hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu juga. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditur-kreditur preferen (yang tidak dijamin dengan hipotik).

e. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari 1 (satu) hutang.

Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) UUHT yang rumusnya sebagai berikut “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu barang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Dengan pasal tersebut maka pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan untuk⁵⁰ :

- 1) Satu atau lebih kreditur yang memberikan kredit kepada satu atau lebih dari satu debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral antara kreditur-kreditur dengan debitur.
- 2) Beberapa kreditur bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian.

f. Hak Tanggungan harus memenuhi syarat spesialitas dan publisitas.

Dimana yang dimaksud asas spesialitas yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus mencantumkan ketentuan-ketentuan seperti ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yaitu mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Sedangkan asas publisitas yaitu asas yang mewajibkan didaftarkannya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, seperti ditegaskan dalam Pasal 13 UUHT, sebagai berikut :

⁵⁰Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet. 3, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hal.

- 1) pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
 - 2) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
 - 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - 4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- g. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

2.2.6 Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 UUHT dan pelaksanaannya diatur dalam Pasal 114 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Tahap pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 3 (tiga) tahapan yaitu :

- a. Tahap pembuatan perjanjian kredit yaitu dibuatnya perjanjian kredit atau perjanjian pokok berupa perjanjian kredit yang kemudian menimbulkan hubungan pinjaman uang antara kreditur dengan debitur sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 10 UUHT yang mengatakan bahwa

“Pemberian hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”.

Guna menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur, dalam perjanjian kredit, biasanya dituangkan pasal mengenai jaminan, dalam hal jaminannya berupa tanah-tanah sebagaimana diuraikan di atas. Debitur berjanji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Sedangkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan akan dilakukan dengan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang, bentuknya⁵¹ :

- 1) Dapat dibuat dengan akta dibawah tangan artinya dibuat oleh kreditur dan debitur sendiri atau secara otentik artinya dibuat oleh dan dihadapan notaris.
 - 2) Perjanjian kredit atau perjanjian hutang dapat dibuat oleh orang-perorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit digunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.
 - 3) Mengenai tempatnya, perjanjian kredit dapat dibuat dalam atau di luar negeri.
- b. Tahap pemberian Hak Tanggungan yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, demikian ketentuan Pasal 2 ayat 2 UUHT, isi dari APHT terdiri dari isi yang sifatnya wajib dicantumkan dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

Isi yang bersifat wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), jika tidak dicantumkan secara lengkap, mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan dalam APHT adalah :

- 1) Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- 2) Domisili dari pihak tersebut
- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan

⁵¹Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet. 3, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hal. 179

- 4) Nilai tanggungan
- 5) Uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan

Sedangkan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersifat fakultatif atau tidak wajib dicantumkan, tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-Pihak bebas menentukan atau tidak didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan janji-janji antara lain⁵² :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hal yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

⁵²*Ibid.*, hal. 80.

- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- 11) Janji yang dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Perlindungan terhadap kreditur atau pemegang Hak Tanggungan ini mempunyai batasan yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak boleh memiliki obyek Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum. Janji ini adalah untuk melindungi debitur atau pemberi Hak Tanggungan dari syarat-syarat yang diajukan kreditur.

Pencantuman janji-janji tersebut diatas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, akan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, terutama juga pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan

untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Terkait dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sejalan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Hak Tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)⁵³.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Adapun persyaratan pokok yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

⁵³ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 119.

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat hanya khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subyek, dan obyek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Sehubungan pentingnya peran dan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka oleh Undang-Undang dipersyaratkan harus dibuat dengan akta otentik.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas dilarang dipergunakan untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari pada membebankan Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah atau lainnya. Kemudian pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain. Disini timbul kesan bahwa pemegang hak atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga menjadi jelas mengenai pertanggungjawaban sebagai kuasa.

Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah utang

harus sesuai dengan suatu jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus obyek Hak Tanggungan, kreditur dan debiturnya.

Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, kecuali dalam dua hal, yakni :

- 1) karena kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah dilaksanakan, atau
- 2) karena telah habis jangka waktunya.

Ketentuan ini dimaksudkan agar pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan, terlebih mengingat bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tersebut hanya dibuat dalam keadaan yang sangat khusus dan dengan persyaratan yang ketat, serta jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu dibatasi⁵⁴.

- c. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan, dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Salah satu dari obyek pendaftaran tanah adalah Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah.

Di dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, karena penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baru memenuhi syarat spesialisasi dari Hak Tanggungan saja, tetapi belum memenuhi syarat publisitas. Untuk memenuhi syarat publisitas, maka pemberian Hak Tanggungan yang dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak

⁵⁴*Ibid.*, hal. 124

Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

2.2.7 Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12, Pasal 13 serta Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu :

- a. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT).
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT). Syarat spesialisitas adalah penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang djamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan jika utangnya belum disebutkan nilai tanggungannya serta dijelaskan tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten atau Kota). Syarat publisitas ini wajib dipenuhi agar dapat diketahui pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Batal demi hukum, apabila diperjanjian bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (Pasal 12 UUHT).

2.2.8 Lahir dan Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa Hak

Tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya atau dengan kata lain tujuh hari kerja setelah tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang dipersyaratkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa Hak Tanggungan adalah perjanjian yang mempunyai sifat *accessoir*, dan mengenai hapusnya Hak Tanggungan sesuai Pasal 18 ayat (1) UUHT, menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (konsekuensi sifat *accessoir*).

Hapusnya hutang atau perjanjian pokoknya menyebabkan hapusnya Hak Tanggungannya, hapusnya hutang atau perjanjian pokoknya bisa terjadi karena berbagai hal dan sesuai Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hapusnya perikatan bisa terjadi oleh hal-hal sebagai berikut :

- 1) karena pembayaran;
- 2) karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) karena pembaharuan utang;
- 4) karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
- 5) karena percampuran hutang;
- 6) karena pembebasan hutang;
- 7) karena musnahnya barang yang terhutang;
- 8) karena kebatalan atau pembatalan;
- 9) karena berlakunya suatu syarat pembatalan; dan
- 10) karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat saja melepaskan Hak Tanggungan atas keinginannya dirinya sendiri artinya kreditur tidak menginginkan lagi tanah yang dijaminkan, pelepasan Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan kepada pembeban Hak Tanggungan, pernyataan tertulis sebagai bukti untuk royong sehingga Hak Tanggungan yang melekat pada hak atas tanah tersebut menjadi bebas kembali.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri

Hapusnya Hak Tanggungan karena hal ini terjadi karena permohonan pembelian hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUHT bahwa pembeli obyek Hak Tanggungan dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Seperti yang telah dijelaskan pada bagian obyek Hak Tanggungan bahwa obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Obyek Hak Tanggungan tersebut memiliki jangka waktu masing-masing kecuali Hak Milik dan apabila jangka waktu pada tanah-tanah tersebut berakhir serta tidak diperpanjang, maka hak-hak atas tanah tersebut hapus begitu juga dengan Hak Tanggungannya pun ikut hapus. Namun dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak mengakibatkan hutangnya ikut hapus.

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Apabila

karena suatu hal sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas (Pasal 22 ayat (4) UUHT). Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud maka yang hak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftar (Pasal 22 ayat (5) UUHT).

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Kreditur tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferen. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah dibutuhkan surat persetujuan kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

2.3 KETENTUAN-KETENTUAN TENTANG HAK GUNA BANGUNAN

2.3.1 Dasar Hukum dan Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam, Pasal 16 sampai dengan Pasal 35, Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55, serta ketentuan konversi Pasal I, Pasal II, Pasal V, dan Pasal VIII UUPA. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA/KBPN Nomor. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Boedi Harsono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas⁵⁵. Hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain dan dapat juga dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan⁵⁶.

Pengertian Hak Guna Bangunan dapat ditemukan dalam Pasal 35 UUPA adalah :

- a. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan-keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

2.3.2 Subyek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor.40 Tahun 1996 jo Pasal 32 PMNA/KBPN Nomor. 9 Tahun 1999 yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 242.

⁵⁶ *Ibid.*, hal. 262

- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2.3.3 Obyek dan Terjadinya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Hak Milik

Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi karena :

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (karena Penetapan Pemerintah).
- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Mengenai apa yang dimaksud dengan “Penetapan Pemerintah” dinyatakan secara lebih terperinci dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996, yang menerangkan bahwa :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak pengelolaan, terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan (Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik, dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) (Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996). Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh PPAT yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud, akan tetapi baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Selengkapnya Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat oleh PPAT.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
- d. Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

2.3.4 Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban pemegang Hak guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kewajiban umum yang lain, termuat dalam ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang mewajibkan kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memberikan jalan keluar atau jalan lain, apabila Hak Guna Bangunan yang diberikan itu secara geografis mengurung bidang tanah pihak lain.

Hak dari pemegang Hak Guna Bangunan, telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 yang menyatakan, bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu, untuk mendirikan, dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Pasal 103 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, menyebutkan bahwa setiap penerima hak atas tanah harus memenuhi kewajiban sebagai berikut :

- a. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- b. Memelihara tanda-tanda batas.
- c. Menggunakan tanah secara optimal.
- d. Mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah.
- e. Menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup.
- f. Kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya .

Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka Menteri dapat membatalkan haknya sesuai ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

2.3.5 Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan

kedudukan tertentu yang diutamakan kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain.

Ketentuan yang menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan ini dapat ditemukan dalam Pasal 39 UUPA, Pasal 4, Pasal 18, Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut :

a. Pasal 39 UUPA.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

b. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

c. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

- 1) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
- 2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan

2.3.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 40 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Jangka waktunya berakhir.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum.
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah.

- g. Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2), bahwa pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan diatur pula oleh Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa :

a. Hak Guna Bangunan hapus karena :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkannya dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.
- 2) Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 32 atau,
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Milik atau perjanjian tanah Hak Pengelolaan, atau,
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang-pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah : dalam hal tanahnya musnah Hak Guna Bangunan hapus sejak musnahnya tanah itu (Penjelasan Pasal 35 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).
- 7) Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pemegang Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi

syarat sebagai subyek Hak Guna Bangunan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.

- b. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden.

Akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan tanah menjadi tanah Negara.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- 3) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik (Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

2.4 KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

Salah satu faktor penyebab runtuhnya beberapa bank yang menjadi problem besar bisnis perbankan di Indonesia adalah kredit macet. Didalam praktek tidak mudah menjelaskan mengapa suatu kredit yang disalurkan meskipun sudah dipertimbangkan dan mengalami kegagalan. Seharusnya, untuk menutupi kerugian bank akibat, kegagalan kredit itu, termasuk keuntungan yang diharapkan jika kredit berjalan dengan tidak lancar, bank dapat menjual agunan yang telah diberikan oleh debitur, yang selama ini kebanyakan dikenal dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat nilai pasar atau harga barang agunan tersebut selalu lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan, selain itu peminat atau calon pembeli tanah dan atau bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu terbatas.

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak merupakan perjanjian pinjam meminjam

uang yang biasa. Perjanjian kredit menyangkut kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang antara lain menyatakan bahwa perbankan memiliki peranan yang strategis dalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berdasarkan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi penghimpunan dan penyaluran dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut di bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Dana yang disalurkan oleh perbankan perlu mendapat perlindungan, karena dana itu milik masyarakat. Jika dana itu tidak dapat dikembalikan atau macet, akan menimbulkan gangguan dalam pembangunan dan keresahan dalam masyarakat.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memang tidak dijumpai ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberi kredit apabila ada agunan. Secara teoritis agunan bagi bank bukan merupakan syarat utama bagi pemberian suatu fasilitas kredit, karena bank bukanlah rumah gadai. Didalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ditegaskan bahwa :

Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selanjutnya dalam penjelasan dan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut :

Kredit yang diberikan oleh bank juga mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa bargaining, proyek atau tagihan yang dapat dibiayai dengan kredit yang bersangkutan tanah yang kepemilikannya berupa girik, petok dan lain-lain yang sejenis dapat diagunkan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Menurut kalangan perbankan kredit macet tidak selalu disebabkan karena kesalahan debitur. Banyak faktor yang dapat menyebabkan suatu fasilitas kredit yang semula lancar akhirnya menjadi macet. Oleh karena itu, untuk sampai pada keputusan pemberian suatu fasilitas kredit harus melalui pertimbangan yang menyeluruh atas segala pertimbangan resiko dari segala aspek, pengawasan penggunaan dana kredit setelah dicairkan juga menentukan kelancaran dari kredit tersebut. Pada akhirnya, sebaik apapun analisa atau prediksi yang dibuat oleh manusia tetap tidak sempurna karena apa sebetulnya yang akan terjadi beberapa bulan atau tahun kemudian tentu tidak ada yang mengetahui.

Demikian halnya dengan fungsi agunan dalam suatu fasilitas kredit, usaha debitur sewaktu-waktu bisa mengalami kesulitan sebagai akibat yang tidak dapat diperhitungkan sebelumnya. Dalam hal demikian agunan

merupakan penyelamat bagi pihak kreditur. Sehingga persyaratan adanya agunan oleh bank merupakan tindakan antisipasif yang sangat berguna dalam usahanya meskipun dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak dijumpai ketentuan yang menyatakan bahwa bank hanya memberi kredit apabila ada agunan. Hal ini adalah sebagai upaya untuk memperoleh kembali pelunasan piutangnya dari debitur manakala kreditnya sudah macet tidak mendatangkan hasil.

Jaminan dalam dunia perbankan mempunyai arti yang luas, yaitu meliputi jaminan yang bersifat material maupun immaterial, yang seperti tersebut dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan.

Dari segi asas hukum kita juga terdapat jaminan yang timbul karena perjanjian artinya secara yuridis perjanjian tersebut baru timbul karena adanya suatu perjanjian antara kreditur dan pemilik agunan atau barang jaminan. Jaminan tersebut dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan ini dapat berupa penanggungan (*borg*), tanggung menanggung, dan perjanjian garansi, sedangkan pada jaminan kebendaan ini dapat berupa gadai (*pand*), Hak Tanggungan, dan jaminan fidusia.

Di antara jenis-jenis jaminan diatas terdapat hak jaminan yang berobyekkan tanah yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut adalah merupakan perjanjian aksesoir dimana hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri akan tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian-perjanjian kredit. Cara berakhirnya Hak Tanggungan yang lazim terjadi adalah karena hapusnya hutang pokok. Hapusnya hutang itu, mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai hak aksesoir menjadi hapus. Apabila pembayaran itu terjadi sebagian, maka Hak Tanggungan tetap berlaku sepenuhnya, sebagai akibat asas tidak dapat dibagi-bagi.

Mengenai hapusnya Hak Tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin 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 waktunya berakhir, karena suatu syarat batal dipenuhi.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Dilepaskan dengan sukarela oleh yang empunya hak atas tanah.

Hapusnya Hak Tanggungan ini secara berdiri sendiri, terlepas dari hutang yang ada. Hal ini menimbulkan masalah terhadap Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* dan sebagai hak kebendaan yang mempunyai *droit de suite*, hal ini merugikan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur. Mengingat dalam kenyataan karena berbagai alasan sering kali fasilitas kredit “terpaksa” diperpanjang atau restruktur misalnya karena debitur tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas, oleh karena itu untuk mengamankan posisi kreditur terhadap jaminan Hak Guna Bangunan tersebut, kreditur selalu meminta kuasa untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut atas beban debitur.

Dari penjelasan di atas kemudian timbul pertanyaan, bagaimana kedudukan Hak Tanggungan terhadap pembaharuan Hak Guna Bangunan yang masih dibebani Hak Tanggungan ? Mengingat seperti dijelaskan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT Hak Tanggungan tersebut dapat hapus dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sedangkan menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dan Hak Guna Bangunan, dalam peraturan Undang-Undang telah disediakan 2 (dua) cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dan Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu pertama melalui perpanjangan hak, kedua pembaharuan hak. Menurut Pasal

1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 “Perpanjangan hak adalah penambahan angka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut”. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan berakhir (Pasal 1 ayat(7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani belum berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus karena dengan dilakukannya perpanjangan, hak atas tanah tidak hapus, hanya jangka waktu hak atas tanah Hak Guna Bangunan saja yang diperpanjang selain itu tidak merubah subyek maupun obyek Hak Guna Bangunan yang diperpanjang tersebut. Sebaliknya, apabila hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui itu berarti hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus. Walaupun kepada pemegang Hak Guna Bangunan semula melalui pembaharuan hak diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang sama, namun nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru pasti berbeda dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang lama yang telah berakhir jangka waktunya. Apabila obyeknya semula tetap akan dijadikan, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab dengan dikeluarkannya sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru, walaupun subyek dan obyeknya tetap sama menyebabkan tidak dipenuhinya syarat spesialitas dari Hak Tanggungan.

Dalam UUHT tidak dijumpai ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, akan tetapi dalam hal terjadi hal demikian maka dapat ditempuh dengan cara memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diperlukan untuk melindungi kreditur pemegang Hak

Tanggungannya terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah berakhir haknya atau telah berstatus tanah Negara.

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 dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus sehingga sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang-piutang dari kreditur tidak dijamin 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, akan tetapi kedudukannya bukan sebagai kreditur preferen, tetapi kreditur yang konkuren.

2.5 KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) TERHADAP PEMBAHARUAN HAK GUNA BANGUNAN YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

Dalam UUPA ternyata suatu hak atas tanah jatuh kembali kepada Negara tidak selalu menyebabkan hak pihak lain yang membebaninya ikut hapus. misalnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Mengingat lembaga perkreditan memegang peranan yang penting dalam menunjang pembangunan ekonomi di suatu Negara, serta mengingat dana yang diberikan dalam bentuk kredit oleh perbankan itu adalah milik masyarakat, maka seharusnya perlu diberikan perlindungan hukum yang khusus kepada pihak kreditur sekalipun hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan berakhir jangka waktunya, seperti ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut di atas.

Terkait dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang dibebankan Hak Tanggungan sedangkan kreditnya belum jatuh tempo, dalam praktek untuk pengurusan perpanjangan atau pembaharuan atau perubahan guna melindungi kreditur, dipasangkanlah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) karena terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis jangka waktunya baik karena kelalaian maupun permohonan pemegang hak yang masih dibebani Hak Tanggungan apabila terbit hak baru maka akan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru. Akan tetapi karena kesulitan menghadirkan debitur sewaktu akan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka langkah yang ditempuh adalah membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ketika Hak Guna Bangunan telah habis jangka waktunya akan diperpanjang atau diperbarui.

Dari penjelasan di atas timbul pertanyaan, apakah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah hapusnya atau berstatus tanah Negara tersebut mempunyai kekuatan hukum? Mengingat dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka hak atas tanahnya menjadi hapus dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Hal ini berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana dengan mengajukan permohonan pembaharuan atau perubahan Hak Guna Bangunan tersebut maka akan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru sehingga bagaimana dengan kekuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

(SKMHT) sebagai surat kuasa yang telah dibuat oleh debitur atau pemberi Hak Tanggungan sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunannya habis.

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (2) UUHT, sebagai berikut :

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan(SKMHT) yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Atas tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungansendiri wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak pemberian kuasa tersebut hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (3).
2. Tanah yang sudah bersertipikat akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sendiri, baik karena belum didaftarkan peralihan haknya, pemecahannya, maupun penggabungannya.Wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SMKHT) tersebut.

Seperti yang telah di jelaskan diatasbahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Ketentuan ini dimaksud supaya pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan sehingga memberikan kepastian

hukum baik bagi pemegang Hak Tanggungan maupun pemberi Hak Tanggungan.

Selanjutnya mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, namun terdapat pengecualian mengenai jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) tersebut yaitu untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku jangka waktunya terdapat pengecualian.

Pengecualian jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut diatas adalah Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 berdasarkan ketentuan tersebut, jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat berlaku sampai berakhirnya masa kredit.

Berkaitan dengan kasus diatas pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah diperbaharui haknya dapat dilaksanakan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah dibuat sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunannya berakhir. Kelemahan dari hal diatas adalah bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut adalah cacat hukum, karena dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka haknya juga hapus dan dengan sendirinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Hak Guna Bangunan yang telah hapus itu juga tentu tidak dapat dipakai lagi sebagai dasar untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Guna Bangunan hasil pembaharuan, karena walaupun pemiliknya dan jenis haknya tetap sama, namun nomor Hak Guna Bangunan hasil pembaharuan pasti berbeda dengan Hak Guna Bangunan sebelumnya, sehingga bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang disyaratkan dalam UUHT dimana diwajibkan untuk menjelaskan tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

Pada penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah tertera hari, tanggal dan bulan sehingga kapan jangka waktunya berakhir akan nampak, kemudian permasalahan yang timbul jika jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah berakhir sedangkan proses permohonan hak barunya belum selesai maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut tidak dapat dipakai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas obyek hak atas tanah yang baru, kecuali diterbitkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru.

Praktek pelaksanaan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria Atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta 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. Mengingat permohonan pembaharuan tersebut masih dibebani Hak Tanggungan, untuk melindungi kreditur maka sebelum permohonan pembaharuan diajukan ke Kantor Pertanahan untuk menghindari etiked tidak baik dari pemegang hak atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini dapat dipahami karena setelah terbit hak baru terhadap obyek Hak Tanggungan, otomatis Hak Tanggungannya akan hapus juga, untuk itu walaupun dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak akan menghapus perjanjian utang piutangnya, maka untuk mempertahankan ikatan antara kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dengan obyek Hak Tanggungan yang telah hapus karena terbitnya hak atas tanah yang baru harus diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan analisis tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

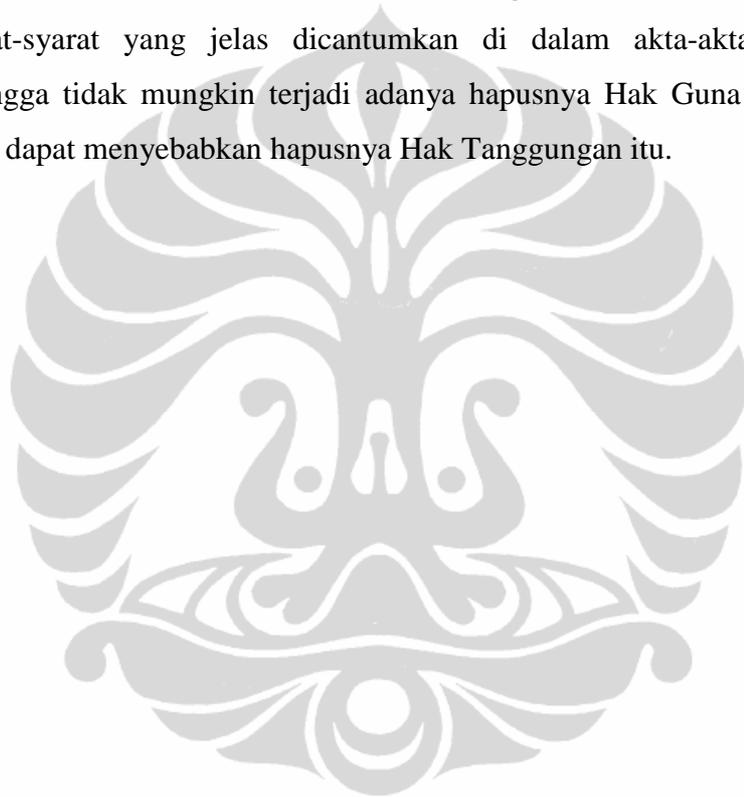
1. Terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya dan masih dibebani Hak Tanggungan, maka hak atas tanah yang bersangkutan harus diperbaharui itu berarti hak atas tanahnya menjadi hapus. Pemegang Hak Guna Bangunan semula melalui pembaharuan hak dapat diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang sama, namun dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru dan apabila tanah Hak Guna Bangunan tersebut tetap akan dijadikan jaminan pelunasan hutang maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang. Mengenai kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal berakhirnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan maka piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi dan kreditur untuk menjamin pelunasan piutangnya tidak lagi mempunyai kedudukan sebagai kreditur yang preferen, melainkan sebagai kreditur konkuren.
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah berakhir haknya atau berstatus tanah Negara tidak memiliki kekuatan hukum, karena dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka haknya juga hapus dan dengan sendirinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Hak Guna Bangunan yang telah hapus itu juga tentu tidak dapat dipakai

lagi sebagai dasar untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Guna Bangunan hasil pembaharuan, karena walaupun pemiliknya dan jenis haknya tetap sama, namun nomor Hak Guna Bangunan hasil pembaharuan pasti berbeda dengan Hak Guna Bangunan sebelumnya, sehingga bisa mengakibatkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas yang disyaratkan dalam UUHT dimana diwajibkan untuk menjelaskan tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

3.2 Saran-Saran

1. Pihak kreditur atau pemberi kredit harus dapat mencermati dalam hal menerima jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo sebab apabila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus. Untuk mengantisipasi hal tersebut maka pihak kreditur atau pemberi kredit dapat mencantumkan kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan dimana hal tersebut dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT. Ketentuan tersebut memungkinkan untuk dapat mencantumkan suatu janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur untuk menyelamatkan atau memperpanjang obyek Hak Tanggungan tersebut sebelum jangka waktunya berakhir. Janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut memudahkan proses perpanjangan Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir oleh kreditur, hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepentingan kreditur atau pemegang Hak tanggungan bahwa hak atau tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tidak hapus atau dicabut.
2. Sebagai perlindungan bagi kreditur atau pemegang Hak Tanggungan maka sebelum permohonan pembaharuan diajukan ke Kantor Pertanahan untuk menghindari etiked tidak baik dari pemegang hak atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

3. Pemberi Hak Tanggungan atau debitur memberikan jaminan pengganti, diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak (APHT), setelah sertipikat yang lama diperbaharui haknya, jaminan pengganti ditukar dengan sertipikat yang sudah diperbaharui.
4. Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus jeli melihat dan menerapkan syarat-syarat yang jelas dicantumkan di dalam akta-akta tersebut, sehingga tidak mungkin terjadi adanya hapusnya Hak Guna Bangunan yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan itu.



DAFTAR REFERENSI

A. BUKU :

- Ashshofa, Burhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, cet ke 3, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001.
- Asikin, Zainal Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid. I, Yogyakarta: Andi, 2000.
- Hadisoeparto, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hasan, Djuhaendah *et al. Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: ELIPS, 1998.
- Mamudji, Sri, *etal, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Rahman, Hasanudin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar: Legal Officer)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- Salim, H, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.

- Sangsun, SP Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, 2007.
- Satrio, J, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, cet. 4, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002.
- Sjahdeini, ST, Remy, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Penerbit Alumni, 1999.
- Soebekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1986.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*, Ed. 1, cet. 10, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2006.
- Subekti. R dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Jakarta : Pradnya Paramita, 2004.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, cet. 3, Jakarta: CV Alfabeta, 2005.
- Usman, Rachmadi *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1996.
- Wignjodipuro, Surojo, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Jakarta: Gunung Agung, 1982.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Indonesia. *Undang Undang Dasar* 1945.

Indonesia. *Undang Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

C. INTERNET

Herman. "Sifat dan Karakteristik Hak Tanggungan Jaminan Fidusia, dan Jaminan Gadai" <http://herman-notary.blogspot.com/2009/08/sifat-dan-karakteristik-hak-tanggung-an.html>, diunduh 28 Agustus 2009.

