

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN YANG BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM PERJANJIAN KREDIT JATUH TEMPO

Lushun Adji Dharmanto
Notaris dan PPAT Kabupaten Malang
lushunadji@gmail.com

Abstract

Expiry of broking which the credit agreement are not yet due date or the debtor has not paid off debts became a problem in banking, especially if the debtor in default, it will be detrimental to the creditors. Creditors need legal protection in order to obtain credit accounts back. Therefore, the law does not regulate legal protection against creditors which Broking as credit insurance has expired, while loans have not yet due date, so the bank can perform preventive efforts before credit is granted or act of anticipation.

Keywords : *Legal Protection, Mortgage, Broking, Credit Agreement and Justice*

Abstrak

Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang perjanjian kreditnya belum jatuh tempo atau utang debitor belum lunas menjadi suatu permasalahan dalam perbankan, apalagi jika debitor melakukan *wanprestasi* maka akan merugikan pihak kreditor. Kreditor memerlukan perlindungan hukum agar dapat memperoleh piutang kreditnya kembali. Oleh karena dalam undang-undang tidak mengatur mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor yang mana Hak Guna Bangunan sebagai jaminan kredit telah berakhir jangka waktunya, sedangkan kredit belum jatuh tempo, maka bank dapat melakukan upaya preventif sebelum kredit diberikan atau melakukan tindakan antisipasi.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Perjanjian Kredit dan Keadilan*

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupa-kan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan, maka keberadaan lembaga keuangan merupakan

hal yang penting untuk menyokong dana untuk kegiatan pembangunan.

Lembaga-lembaga keuangan berfungsi sebagai lembaga yang mempercepat penyaluran dana-dana dari *Surplus Spending Unit* (SSU) ke *Deficit Spending Unit* (DSU). Fungsi ini dikenal sebagai fungsi perantara finansial (*finansial intermediation*). Selain fungsi tersebut masih ada lagi fungsi atau peran lain yang hampir identik dengannya, yaitu sebagai *agent of development*. Dengan fungsi-fungsi ini lembaga keuangan dapat mendorong pengembangan dan pembangunan ekonomi suatu daerah atau suatu negara.¹

¹ Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu, dan Achmad Abror, 2005, *Lembaga Keuangan*, Jakarta, Cetakan Pertama, Rineka Cipta, hlm. 1.

Lembaga keuangan dapat memobilisasi dana dari masyarakat atau dari luar daerah yang kemudian disalurkan kembali ke dalam perekonomian dalam bentuk kredit. Salah satu jenis lembaga keuangan adalah bank. Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, yang dikeluarkan pada tanggal 10 November 1998 bahwa bank adalah : “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka me-ningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Menurut kamus istilah hukum Fockema Andreae bahwa yang dimaksud dengan bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankier sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.²Dalam kegiatan sehari-hari, bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit tersebut.

Menurut R.G Hawtrey dalam bukunya *Currency and Credit* tahun 1919 menyatakan bahwa : “Uang di tangan masyarakat berfungsi sebagai alat tukar dan alat pengukur nilai. Masyarakat memperoleh alat penukar berdasarkan kredit yang disalurkan oleh suatu badan usaha perantara yang memperdagangkan utang dan piutang”.³Dengan demikian bank merupakan suatu badan usaha yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Pemberian kredit dilakukan dengan modal sendiri atau dengan dana pihak ketiga yang disimpan di bank maupun dengan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Ketika memberikan kredit sebagai fungsi pokok dari bank, maka pemberian kredit harus memperhitungkan likuiditas agar tidak membahayakan pemenuhan kewajiban kepada nasabah jika sewaktu-waktu diperlukan. Kredit dapat berupa kredit jangka pendek, menengah, dan panjang. Kredit jangka pendek dapat memberi pengaruh langsung terhadap pasar uang, sedangkan kredit jangka menengah dan jangka panjang dapat mempunyai pengaruh langsung terhadap pasar modal.⁴

Dalam perkembangan usaha saat ini, bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang sangat berperan aktif dalam membiayai usaha yang ada di dalam masyarakat. Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debitornya adalah pemberian kredit, di mana hal ini merupakan salah satu fungsi bank sebagai modal ekonomi yang sangat mendukung pertumbuhan dan perkembangan ekonomi.

Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor. Dalam perjanjian ini, bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali *prestasi* menurut Mgs. Edy Putra Tje’ Aman merupakan suatu hal yang abstrak yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.⁵

Memang dapat terjadi demikian, karena dalam praktek banyak terjadi nasabah debitor tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan. Karena itu, dalam rumusan pengertian kredit ditegaskan mengenai kewajiban nasabah debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya dan disertai dengan kewajibannya yang lain, yaitu dapat berupa bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

2 Zainal Asikin, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, hlm. 4.

3 Frianto Pandia, Elly Santi Ompusunggu, dan Achmad Abror, *op.cit.*, hlm. 10.

4 Nindyo Pramono, 2006, *Bunga Rampai, Hukum Bisnis Aktual*, Bandung, Cetakan Kesatu, Citra Aditya Bakti, hlm. 212.

5 Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, Cipta Jaya, hlm. 19.

Sebelum memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah, yang oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu :⁶

1. *Character* (kepribadian);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (agunan);
5. Kondisi ekonomi (*condition of economy*).

Di antara kelima asas tersebut salah satunya adalah *collateral*, yaitu berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pem-bangunan, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Lembaga jaminan merupakan kebutuhan yang sangat penting dari kreditor atau bank untuk memperkecil risiko dalam menyalurkan kredit. Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu *prestasi* oleh debitur atau oleh penjamin debitur, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut.⁷

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual,

harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁸

Tanah sebagai jaminan kredit, dilekati dengan hak tanggungan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam Pasal 51 menyatakan bahwa : “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”.

Undang-undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 9 April 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan).

Dari beberapa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, bank selaku kreditor akan lebih memilih tanah dengan status Hak Milik yang dapat dijadikan jaminan utang, karena Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pilihan yang kedua adalah Hak Guna Bangunan. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Hak guna bangunan adalah : “Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya, sebagaimana halnya dengan hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, akan hapus dengan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang bersangkutan.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir, sedangkan perjanjian kreditnya masih berjalan

6 Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Cetakan Kedua, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, hlm. 21 dan 22.

7 Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta, Cetakan Kesatu, Laksbang Presssindo, hlm. 185.

8 Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, Rajawali Press, hlm. ix.

dan debitor-nya *wanprestasi*, atau dapat pula terjadi pada saat jangka waktu hak guna bangunan belum berakhir dan debitor melakukan *wanprestasi* karena proses pelunasan utangnya yang berlarut-larut, yang pada akhirnya hingga jangka waktu hak guna bangunan berakhir. Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang hak tanggungan, sehingga kreditor pemegang hak tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum untuk pelunasan piutangnya jika hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan berakhir jangka waktunya.

Kasus berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang perjanjian kreditnya belum jatuh tempo atau utang debitor belum lunas pernah terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kepanjen Malang. Di samping itu, dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, yang mana hak guna bangunan tersebut masih diikat dengan hak tanggungan, dan debitor tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan.

Bagi kreditor, permasalahan-permasalahan tersebut dapat menghambat kreditor untuk pelunasan piutangnya, karena apapun bisa saja terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Kemudahan yang seharusnya diperoleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutang dari debitor sebagaimana salah satu ciri hak tanggungan, yakni memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ternyata belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditor.

B. Pembahasan

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

Hak Tanggungan ikut hapus.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya strategis dan nilai ekonominya tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerduta. Keadaan demikian dapat merugikan kreditor dalam hal debitor tersebut cidera janji.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan melalui pembaharuan hak.

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

Dalam hal hak atas tanah yang dibebani 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 Bangunannya) saja yang diperpanjang. Sebaliknya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbarui, itu berarti hak atas tanah (Hak Guna Bangunan) yang semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka hak atas tanahnya menjadi hapus, sedangkan hapusnya hak atas tanah menyebabkan Hak Tanggungan ikut hapus. Walaupun kepada pemegang Hak Guna Bangunan semula melalui pembaruan hak

diberikan sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah yang sama, namun nomor sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru pasti beda dengan nomor sertipikat Hak Guna Bangunan yang lama (yang berakhir jangka waktunya). Kalau objeknya semula tetap akan dijadikan jaminan, maka harus dilakukan pembebanan hak.

Perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank apabila menerima Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, maka sebelum pemberian kredit, calon debitur harus mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank, dengan dilampiri data kemudian dilakukan analisis dan dievaluasi, dengan tetap memperhatikan faktor 5C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition of economy*), 3P (*purpose, prospek, dan payment*), serta 3R (*returns, repayment, dan risk bearing ability*).

Khusus mengenai kredit yang diberikan oleh Bank BRI Cabang Kapanjen Malang, pihak bank menerima jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan karena memang menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yang menjadikan pemegangnya sebagai kreditur preferen.

Pihak bank dalam menerima Hak Guna Bangunan sebagai jaminan kredit, akan tetap memperhatikan sifat-sifat dan Hak Guna Bangunan tersebut. Pihak bank akan sangat selektif menerima Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, dengan tetap memperhatikan jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan. Dengan jangka waktu kredit yang diberikan, diharapkan tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari, yang tentunya akan merugikan pihak bank.

Pada kasus yang pernah dialami oleh PT. Bank BRI Cabang Kapanjen, pernah menerima kredit yang objeknya Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya, akan tetapi kreditnya belum jatuh tempo dan tidak bisa diperpanjang.

Objek Hak Guna Bangunan tersebut adalah sebuah ruko. Kasus ini terjadi sekitar tahun 2000, dan untuk penyelesaiannya pihak bank memberi keringanan untuk mencicil utang dan bunganya, dengan diberi jangka waktu tertentu.

Berbicara mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam rangka Hak Tanggungan tentu saja tidak terlepas dan perlindungan hukum terhadap debitor atau pemilik jaminan serta pihak-pihak terkait lainnya. Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor atau pemberi Hak Tanggungan. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang berkepentingan bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditor dan debitor, dalam hal jika debitor cidera janji. Pihak ketiga khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang membeli objek Hak Tanggungan.⁹

Menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d UUPA disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut (Pasal 40 UUPA). 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 saja tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Sehingga, sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang dan kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Kreditor untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren (Pasal 1131 KUHPerdara). Adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek, terutama kreditor.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan bahwa dalam hal demikian tidak terdapat *zaaksgevolg*, Hak Guna Bangunan

9 Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djembatan, hlm. 405.

yang jangka waktunya berakhir kembali kepada negara, sedangkan menurut sistem UUPA bahwa negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah. Lebih lanjut beliau mengemukakan hipotik (dibaca : Hak Tanggungan) yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Bank BRI sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai preferensi dari kreditor lainnya apabila ada jaminan dengan status Hak Guna Bangunan yang akan atau telah jatuh tempo, dapat dilakukan dari 3 (tiga) aspek, yaitu :

1. Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan yang merupakan tindakan preventif dari pihak bank;

Khusus mengenai tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dapat diterima sebagai jaminan kredit, dengan syarat kredit tersebut jangka waktunya lebih, dan jatuh tempo hak tersebut dimungkinkan juga, namun diberikan dengan selektif dan mengingat sifat kredit tersebut, apakah bisa diperpanjang atau tidak. Selama kredit tersebut diperpanjang (*revolving*), tentu akan mudah bagi bank untuk memantau jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, karena setiap kali diperpanjang selalu ada review dari Analis, Taksasi, dan Legal. Lain halnya jika kredit tidak diperpanjang (*unrevolving*), tentu memerlukan perhatian khusus, karena bila sampai berakhir haknya, sedangkan kredit belum berakhir, pihak bank di sini tentu akan mengalami kerugian karena hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan hak atas tanah tersebut kembali kepada negara.

Sebagai upaya preventif, maka pihak bank melakukan upaya diantaranya adalah :

- a. Menentukan jangka waktu kredit

yang diberikan;

- b. Menentukan berapa lama kredit akan diberikan berdasarkan sisa jangka waktu jatuh tempo Hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit.

Apabila debitor menolak jangka waktu kredit yang diperpendek sebagai akibat Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank memberikan 2 (dua) alternatif, yaitu :

- a. Merubah Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik;
- b. Memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, segera setelah pengikatan kredit dilakukan.

Terhadap kredit yang telah berjalan, tidak tertutup kemungkinan bagi debitor yang ingin merubah status tanahnya yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, karena memang dimungkinkan oleh Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk rumah tinggal.

Upaya preventif lainnya adalah terhadap permohonan yang diajukan oleh debitor, pihak bank akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah debitor tersebut lancar dalam pembayaran kreditnya, agar tidak timbul akibat yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Bank juga dapat meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti. Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitor masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti. Jaminan tambahan diminta oleh pihak bank, karena dengan jaminan utama yang diberikan oleh debitor belum mencukupi untuk menjamin utang/kreditnya. Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin/

stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposit yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitur kepada bank untuk memblokir, memperpanjang maupun mencairkan deposito tersebut.

Jaminan pengganti diminta oleh bank, karena jaminan yang diberikan oleh debitur tidak dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit. Mengenai Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank dapat juga meminta jaminan pengganti.

2. Aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT;

Tindakan preventif untuk mencegah timbulnya masalah dikemudian hari, khususnya yang dapat merugikan bank sebagai kreditor, juga merupakan tanggung jawab dari PPAT, karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT).

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat daftar-daftar yang ada di kantor tersebut.

PPAT akan melihat apakah pemegang haknya berwenang untuk melakukan tindakan hukum, baik itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan kuasa, bertindak berdasarkan persetujuan suami/ isteri untuk menjamin harta bersama.

Langkah yang dilakukan PPAT setelah pengikatan kredit adalah melakukan pengikatan jaminan, yaitu dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT. Tentang pelaksanaan pembuatan

akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

3. Aspek setelah pengikatan kredit dilakukan.

Pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT, harus ditindaklanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Hak Tanggungan lahir pada saat didaftarkan di Kantor Pertanahan setelah surat-suratnya lengkap, yang dikenal sebagai asas publisitas (Pasal 13 UUHT).

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, pihak bank akan terus mengamankan posisi kredit yang diberikan dan jaminan yang diberikan dan pihak debitur, dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur, termasuk jika debitur ingin melakukan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik banyak dilakukan oleh debitur yang menjaminkan tanahnya pada bank. Hal ini dimungkinkan oleh peraturan yang ada, karena bertujuan memberi kemudahan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

Dalam melakukan perubahan tersebut, pihak bank dan PPAT harus memperhatikan tentang pengaturan mengenai perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998.

C. Kesimpulan

Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang objeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak mendapat perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus. Oleh karena itu, agar tetap memperoleh perlindungan hukum, maka kreditor harus melakukan tindakan antisipasi dengan cara :

1. Memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan;
2. Melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit. Dalam hal ini debitor memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut, dan semua biaya yang dikeluarkan untuk

proses tersebut menjadi beban debitor;

3. Melakukan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
4. Meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan.

Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbarui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo) tetap dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT, hanya saja tidak perlu membuat perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) baru, cukup dengan membuat perjanjian tambahan yang menjadi satu kesatuan dengan perjanjian kredit terdahulu;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku –buku :

- Asikin Zainal, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada.
- Fuady Munir, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, Cetakan Kedua, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti.
- Harsono Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djembatan.
- Pandia Frianto, Elly Santi Ompusunggu, dan Achmad Abror, 2005, *Lembaga Keuangan*, Jakarta, Cetakan Pertama, Rineka Cipta.
- Perangin Effendi, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, Rajawali Press.
- Poesoko Herowati, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta, Cetakan Kesatu, Laksbang Pressindo.
- Pramono Nindyo, 2006, *Bunga Rampai, Hukum Bisnis Aktual*, Bandung, Cetakan Kesatu, Citra Aditya Bakti.
- Sutedi Adrian, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, Cipta Jaya.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*.