

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik

Madeleine Darmawan¹, Deny Irawan², Althea Nastiti³, Nurmalita Arifah⁴

¹ Univeristas Airlangga, Indonesia; madeleine.drmw@gmail.com

² Univeristas Airlangga, Indonesia; denyirawan96@gmail.com

³ Univeristas Airlangga, Indonesia; altheasalza9@gmail.com

⁴ Univeristas Airlangga, Indonesia; nurmalita.fajar.arifah@gmail.com

Received: 13/09/2022

Revised: 12/01/2023

Accepted: 12/03/2023

Abstract

Debt guarantees attached to building use rights above property rights are prone to problems, especially if there is default or there has been no repayment but the building use rights have expired. Based on that, this study aims to analyze the imposition of Mortgage Rights on land with building use rights on property rights and explain the legal protection for creditors as the holder of Mortgage Rights. The type of research that will be used is normative research. In this study will use a statutory approach or statute approach. The data collection technique used was literature study with prescriptive analysis techniques. The results of this study indicate that building use rights over property rights can be charged with mortgage rights. The creditor as the party holding the Mortgage must apply the precautionary principle in the event of default by the debtor. As for the legal protection that can be applied to the imposition of Mortgage Rights on building use rights over property rights through the Deed of Granting Mortgage Rights. This is to accommodate if the process of carrying out the Mortgage auction takes a long time, so that it will affect the term of the right to use the building over the right of ownership. Creditors are also given the authority to renew building use rights over property rights as one of the efforts to prevent the erasure of building use rights over said property rights.

Keywords

Mortgage right; Building rights; creditor

Corresponding Author

Madeleine Darmawan

Univeristas Airlangga, Indonesia; madeleine.drmw@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang dimaksud dalam hal ini adalah permukaan bumi. Penguasaan atas tanah dalam pengertian yuridis yang disebut Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyatakan bahwa : (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960)

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”



© 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Dengan demikian dapat diketahui bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, macamnya dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia ataupun Badan Hukum yang berkedudukan di wilayah Indonesia yang dapat dijamin dan memiliki harga pasar dibawah hak milik dalam lokasi yang sama salah satunya adalah hak atas tanah dengan status tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB). Dalam Pasal 35 UUPA menjelaskan pengertian HGB yang menyatakan bahwa : (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960)

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”

Selanjutnya Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) tanah yang dapat diberikan status HGB ini dapat berasal dari Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan maupun Tanah Hak Milik.

Dalam hal khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam hukum jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Lahirnya UUHT merupakan amanat dari Pasal 51 UUPA, yang menjelaskan bahwa :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”

Sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (1) UUHT salah satu objek Hak Tanggungan ialah HGB. Jangka waktu HGB ini paling lama 30 tahun, dan selanjutnya, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996). HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal jangka waktu pemberian HGB ini, terdapat ketentuan lain untuk HGB yang berdiri diatas HM. Untuk HGB yang berdiri diatas HM tidak dapat dilakukan perpanjangan, namun dapat dilakukan pembaharuan HGB kembali (Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996).

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 6 UU HT menjelaskan bahwa :

“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.”

Namun akan menjadi permasalahan apabila waktu HGB yang berdiri diatas tanah hak milik telah berakhir dan belum adanya pelunasan atau adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Hal itu tentu akan sangat berimbas kepada kepentingan kreditur yang telah memasang Hak Tanggungan pada HGB tersebut. Atas kondisi tersebut tentu diperlukan perlindungan hukum bagi kreditur, sebab kreditur tidak dapat mengeksekusinya.

Dalam Burgelijk Wetboek (BW), terdapat beberapa tingkatan dalam kedudukan kreditur, sebagai berikut :

- a. Kreditur separatis yaitu kreditur pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) BW yaitu gadai dan hipotik.

- b. Kreditur preferen yaitu kreditur yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Kreditur preferen terdiri dari kreditur preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 BW, dan kreditur preferen umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 BW.
- c. Kreditur konkuren yaitu kreditur yang tidak termasuk dalam kategori kreditur separatis dan kreditur preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 BW).

Dengan adanya kedudukan seperti ini akan memudahkan kreditur dalam melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan adalah pihak pemegang Hak Tanggungan, dalam hal ini bank sebagai kreditur.

Adapun salah satu tugas bank adalah menciptakan kredit. Sehingga bank disebut sebagai kreditur. Tugas bank terletak pada pemberian pinjaman dengan cara menciptakan pinjaman dari simpanan yang dipercayakan. Dalam praktek perbankan perlu adanya prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang dilakukan oleh perbankan dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah HGB diatas HM yang dibebani Hak Tanggungan dengan adanya kemungkinan jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu pelunasan kredit yang diberikan. Dengan adanya prinsip dan ketentuan yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit oleh perbankan, tentunya akan meminimalisir permasalahan yang terjadi.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini akan mengkaji lebih lanjut mengenai bagaimana pengaturan pembebanan Hak Tanggungan atas hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik, bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik, dan bagaimana kreditur mengeksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi.

2. METODE

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah jenis penelitian normatif. Penelitian normatif yaitu penelitian yang menggunakan legis positivis, yang menyatakan bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Selain itu konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat (Peter Mahmud Marzuki, 2021). Penelitian ini akan menggunakan peraturan perundang-undangan, konsep, dan teori-teori para ahli yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

Pendekatan dalam penelitian hukum normatif adalah bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berpikir seorang peneliti untuk melakukan analisis (Mukti, 2009). Pendekatan penelitian ini untuk mendapatkan jawaban mengenai permasalahan hukum yang menjadi fokus pada penelitian ini, perlu ada suatu pendekatan untuk memperoleh berbagai informasi dari aspek-aspek yang sejalan dengan komponen dari isu hukum yang dibahas (Dan Djulaeka Rahayu, 2019). Pendekatan yang dipilih untuk melakukan analisis terhadap penelitian tersebut harus dijelaskan dan di pertanggung jawabkan karena akan membawa konsekuensi terhadap hasil penelitian (Jhonny Ibrahim, 2007). Dalam penelitian ini akan menggunakan pendekatan perundang-undangan atau statute approach yang mengacu kepada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Burgelik Wetboek (BW), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan bahan hukum. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan bahan hukum, maka penelitian tidak akan mendapatkan bahan hukum yang memenuhi

standar bahan hukum yang ditetapkan (Sugiyono, 2009). Sehingga dalam penelitian ini menggunakan Teknik pengumpulan studi pustaka. Teknik ini digunakan untuk menginventarisasi bahan hukum yang relevan dengan masalah yang dibahas (Fajar Mukti, 2010).

Dalam penelitian hukum normatif pengolahan bahan berwujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dalam hal ini pengolahan bahan dilakukan dengan cara melakukan seleksi data sekunder atau bahan hukum kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis dan logis (Fajar Mukti, 2010). Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah preskriptif yaitu mengidentifikasi fakta-fakta hukum dan mengeliminasi bahan-bahan yang tidak memiliki kaitan dengan masalah penelitian, melakukan pencarian jawaban rumusan masalah berdasarkan hukum yang telah terkumpul, lalu melakukan penarikan kesimpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik sebagai Jaminan Utang

Kewenangan yang diberikan kepada negara dalam kaitannya dengan hak menguasai negara adalah salah satunya untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah lebih lanjut diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UU 5/1960 yang menentukan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna-bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut-hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan

Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”

Hak guna bangunan menjadi salah satu hak atas tanah yang diakui oleh negara. HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah milik orang lain yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 35 UU 5/1960 memberikan definisi hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Berdasarkan uraian diatas, dapat dilihat bahwa pemegang HGB bukan pemegang HM dimana bangunan tersebut berdiri.

Pasal 37 UU 5/1960 lebih lanjut menjelaskan bahwa HGB dapat terjadi diatas tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah dan tanah milik karena perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB tersebut. Hal ini juga sejalan dengan Pasal 36 PP 18/2021 lebih rinci menentukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

HGB diatas HM terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) (Boedi Harsono, 2008). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Dengan demikian, terjadinya HGB diatas HM diperlukan persetujuan tertulis antara pemilik tanah HM dengan Pemilik HGB. HGB diatas tanah HM mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh kantor pertanahan.

Berbeda dengan HM yang berlakunya tidak dibatasi waktu tertentu, HGB dapat berlaku untuk jangka waktu tertentu. Pasal 37 ayat 2 PP 18/2021 menentukan bahwa HGB diatas tanah HM diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan

pemegang HM dapat diperbarui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Menurut pasal 38 PP 18/2021, Hak Guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik dapat terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada perkembangannya, untuk kepentingan dan kebutuhan masyarakat, hak atas tanah dapat dijadikan jaminan termasuk hak atas tanah berupa HGB. Untuk kepentingan pemegang HGB, berdasarkan Pasal 39 UU 5/1960 Jo Pasal 45 ayat 1 PP 18/2021 HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Selanjutnya, Pasal 44 huruf c PP 18/2021 menjelaskan terkait dengan hak yang dimiliki oleh pemegang HGB, yang salah satunya adalah

"Pemegang hak guna bangunan berhak melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Hal ini berarti pemberian hak tanggungan terhadap HGB diperbolehkan. Untuk HGB diatas HM dapat dibebankan hak tanggungan dengan adanya perjanjian diawal yang dilakukan oleh pemegang HM dan HGB yang bersangkutan agar tidak menimbulkan permasalahan yang dapat berakibat pada pihak ketiga.

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU 40/1996 menentukan bahwa:

"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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan ialah bentuk jaminan pelunasan utang. St. Remy Shahdeini berpendapat bahwa hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya (Sjahdeini, n.d.). Sementara itu Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya (H.S, 2004). Berdasarkan uraian diatas, disimpulkan bahwa lembaga jaminan yang tepat untuk menjaminkan tanah adalah hak tanggungan.

Sebagai salah satu lembaga jaminan atas tanah, hak tanggungan memiliki asas-asas yang tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan Asas ini diatur dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT. Dalam bidang hukum, asas ini dikenal dengan nama *droit de preference*. Hak tanggungan memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum dalam hal debitur cidera janji. Dengan kata lain, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak mengahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
- b. Tidak dapat dibagi-bagi
Dalam penjelasan Pasal 2 ayat 1 UUHT, Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi memiliki maksud dimana hak tanggungan membebankan secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya.
- c. Hanya dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang telah ada
Pasal 2 ayat 2 UUHT menentukan pada pokoknya hak tanggungan dapat dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggunga yang bersangkutan

- bahwa pelunasan utang dapat dilakukan dengan cara angsuran yang nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan.
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut
Hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 ayat 4 UUHT dapat dibebankan pada tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
 - e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari dengan syarat diperjanjikan dengan tegas
Pasal 4 ayat 4 UUHT juga menentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah beserta segala yang akan ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut
 - f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*acceseoir*)
Pasal 10 UUHT Jo Pasal 18 ayat 1 UUHT mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Lebih lanjut diperjelas dalam Pasal 18 ayat 1 huruf a UUHT yang menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Berdasarkan aturan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian *acceseoir* dan mengikat dengan perjanjian yang menimbulkan utang piutang.
 - g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada
Asas ini tertuang dalam Pasal 3 ayat 1 UUHT yang mengatur pada pokoknya utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan.
 - h. Dapat menjamin lebih dari satu utang
Asas ini diatur dalam Pasal 3 ayat 2 UUHT dimana hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal baik dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum
 - i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada
Asas ini merupakan satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan, dimana walaupun objek hak tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, hak tanggungan tidak akan hilang dan tetap mengikuti objek pada siapapun objek itu berada. Dalam hal ini, kreditur masih memiliki hak untuk melakukan eksekusi dalam hal debitur cidera janji. Asas ini dikenal dengan *droit de suite*.
 - j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
 - k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
Berdasarkan Pasal 4 ayat 1 UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.
 - l. Wajib didaftarkan
Daya mengikat hak tanggungan adalah ketika sudah didaftarkan pada kantor pertanahan. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan
 - m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti
Asas ini memberikan keistimewaan pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi tanpa menempuh upaya hukum gugatan perdata.
 - n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji
Pasal 11 ayat 2 UUHT memberikan ketentuan mengenai janji-janji yang dapat dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan. Dalam hal terdapat janji yang memberikan kewenangan kepada

pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum

3.2 Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Perlindungan hukum merupakan konsep dasar yang digunakan untuk subjek hukum dalam memperoleh hak yang seharusnya diperoleh. Dalam perkembangan ilmu hukum, banyak pendapat dari para ahli yang memberikan penjelasan atas konsep perlindungan hukum. Satjipto Raharjo menyatakan perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang seharusnya bisa dirasakan oleh semua orang tanpa terkecuali dikarenakan hukum melindungi hak tersebut (Satjipto Raharjo, 2000). Menurut CST Kansil menjelaskan atas konsep perlindungan hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara fisik maupun psikis dari berbagai ancaman apapun (C.S.T. Kansil, 1989). Sementara itu, Philipus M. Hadjon memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi serta memberikan pertolongan kepada subjek hukum, menggunakan perangkat hukum yang berlaku (M. Hadjon, 2011). Jadi, dalam hal ini dapat diambil simpulan atas pengertian secara konseptual dari perlindungan hukum adalah perangkat aturan hukum yang dapat digunakan subjek hukum untuk memperoleh hak yang seharusnya diterima.

Lembaga keuangan, khususnya Bank dalam menjalankan bisnis selalu berdampingan dengan risiko. Hal ini dikarenakan bisnis yang dijalankan adalah berupa penghimpunan dana dari masyarakat sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang berbunyi sebagai berikut:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa usaha yang dijalankan Bank adalah simpanan dan kredit. Dalam menjalankan produk kredit Bank memiliki risiko yang tinggi, yaitu tidak dibayarnya kredit tersebut sesuai dengan yang disepakati pada Perjanjian Kredit. Hal ini yang dalam istilah perbankan dikenal dengan risiko kredit. Dalam praktik pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank, maka Bank dalam konteks ini disebut dengan kreditur.

Pengertian kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang (Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003). Dalam konteks ini apabila kreditur adalah pihak bank yang membuat perjanjian kredit dengan nasabah maka akan meminta benda yang dijadikan jaminan pembayaran. Jaminan disini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan jaminan atas utang debitur seandainya wanprestasi sebelum jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir (Rachmadi Usman, 2013). Salah satu bentuk jaminan yang dibahas pada konteks ini adalah berupa Sertipikat HGB diatas HM.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, HGB diatas HM dapat dibebani Hak Tanggungan oleh Kreditur. Dalam konteks ini kreditur memiliki hak preferen sehingga disebut sebagai kreditur preferen. Hak preferen ini memberikan kedudukan yang diutamakan dibandingkan dengan kreditur-kreditur yang lain (Trisadini Prasastinah Usanti & Leonora Bakarbesy, 2013). Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan Putusan Pengadilan Yang Memiliki Kekuatan Hukum Tetap (Urip Santoso, 2015). Jadi, apabila debitur melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang disepakati, maka dengan menggunakan Hak Tanggungan tersebut hak atas tanah dapat langsung dilakukan lelang tanpa mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu.

HGB diatas HM yang telah dibebani Hak Tanggungan secara prinsip dapat dilakukan peralihan hak. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 45 ayat (2) PP 18/2021 yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak Guna Bangunan dapat beralih, dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya”

Oleh karena HGB diatas HM yang telah dibebani Hak Tanggungan maka peralihan hak atas

tanah dapat dilakukan melalui pelelangan umum. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

“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”

Jadi, dalam hal ini Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang eksekusi atas HGB diatas HM yang telah dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka konsep perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan sudah dapat diakomodir secara mutlak.

Kreditur yang khususnya adalah Bank diberikan perlindungan hukum melalui adanya Lembaga Jaminan Kebendaan berupa Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan perangkat hukum yang diberikan oleh negara untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur yang memiliki piutang atas debitur. Kepastian hukum sebagaimana dimaksud adalah adanya kepastian pengembalian utang oleh debitur *wanprestasi* berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati pada saat perjanjian tersebut ditandatangani. Pengembalian utang oleh debitur *wanprestasi* kepada kreditur berdasarkan pada objek Hak Tanggungan berupa HGB diatas HM.

Bank dalam menjalankan usahanya sebagai *lembaga intermediary* harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan yang berbunyi sebagai berikut:

“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”

Prinsip kehati-hatian merupakan sesuatu yang dapat ditafsirkan secara luas. Pada penjelasan Pasal 29 UU Perbankan dapat ditarik satu pemahaman atas prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan Bank pada proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bisnis Bank. Jadi, dalam hal ini Bank dalam menjalankan bisnis dari sisi simpanan maupun kredit harus menerapkan prinsip tersebut.

Prinsip kehati-hatian juga harus diterapkan pada saat Bank menerima jaminan kredit berupa HGB diatas HM. Hal yang harus diperhatikan pada saat menerima jenis hak atas tanah tersebut adalah berkaitan dengan jangka waktu berlakunya. HGB diatas HM memiliki jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan tidak ada perpanjangan jangka waktu (Urip Santoso, 2011). Namun, walaupun tidak dapat dilakukan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Oleh karena HGB diatas HM memiliki keterbatasan jangka waktu berlaku, maka Bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian pada saat debitur mengajukan kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah tersebut. Hal ini menjadi sangat urgent dipahami karena berdasarkan Pasal 46 huruf a PP 18/2021 yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”

Bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian harus memahami konsekuensi dari ketentuan tersebut. Hal ini dikarenakan apabila debitur macet kemudian penyelesaian kredit menggunakan mekanisme lelang, maka apabila jangka waktu HGB diatas HM telah berakhir maka Hak Tanggungan tersebut juga akan musnah. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 18 ayat (1) huruf d UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

a-c ”

d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ”

Mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank untuk menyelamatkan objek agunan kredit agar pembebanan Hak Tanggungan tidak menjadi hapus adalah dengan memperpanjangkan hal-hal guna penyelamatan aset tersebut pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). Hal

ini sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (2) huruf d UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

a-c.....

d. 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 hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang

e-k.....”

Ketentuan tersebut mengatur bahwa kreditur diberikan kewenangan untuk melakukan segala upaya penyelamatan atas objek Hak Tanggungan baik untuk pelaksanaan eksekusi lelang atau pencegahan hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dalam konteks HGB diatas HM, maka kreditur harus memiliki kewenangan untuk melakukan pembaharuan atas HGB diatas HM yang telah berakhir jangka waktunya. Adapun kewenangan tersebut hanya dapat dilakukan apabila kreditur dan pemilik objek Hak Tanggungan memperjanjikannya melalui APHT.

4. KESIMPULAN

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak guna bangunan yang telah dijelaskan dalam Pasal 44 huruf c PP 18/2021. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak guna bangunan dibuatkan akta pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembebanan Hak Tanggungan pada hak guna bangunan yang berdiri di atas hak milik harus dengan persetujuan pemegang hak milik. Selanjutnya akta pembebanan Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Hak guna bangunan yang berdiri di atas hak milik diberi jangka waktu selama 30 tahun. Namun dapat diperbarui dengan diberikan hak baru. Apabila waktu hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik telah habis dan tidak diperbarui, maka hak tersebut akan Kembali seutuhnya kepada pemegang hak milik.

Dalam hal ini perlindungan hukum bagi kreditur atas pengikatan agunan berupa HGB diatas HM dapat dilakukan melalui Lembaga Jaminan Kebendaan. Adapun Lembaga Jaminan Kebendaan yang digunakan adalah Hak Tanggungan . Kreditur pada saat menerima agunan kredit berupa HGB diatas HM untuk memastikan jangka waktu kredit tidak melebihi jangka waktu HGB diatas HM. Apabila jangka waktu kredit melebihi jangka waktu HGB diatas HM maka, HGB diatas HM tersebut akan hapus hak atas tanahnya. Konsekuensi dari hapusnya HGB diatas HM adalah status hak atas tanah tersebut akan kembali kepada pemilik dari Hak Milik. Lebih lanjut, pembebanan Hak Tanggungan pada HGB diatas HM juga akan hapus sehingga kreditur tidak memiliki hak preferen atas pelunasan utang dari debitur.

Kemudian perlindungan hukum berikutnya dapat diterapkan pada pembebanan Hak Tanggungan atas HGB diatas HM melalui APHT. Hal ini untuk mengakomodir apabila dalam proses pelaksanaan lelang Hak Tanggungan membutuhkan waktu yang lama, sehingga akan mempengaruhi dari jangka waktu HGB diatas HM. Kreditur diberikan wewenang untuk melakukan pembaharuan atas HGB diatas HM sebagai salah satu upaya untuk mencegah hapusnya HGB diatas HM yang telah dibebani Hak Tanggungan. Adapun kewenangan tersebut harus diperjanjikan serta disepakati antara Kreditur dengan Pemilik Objek Hak Tanggungan pada APHT.

REFERENSI

- Boedi Harsono. (2008). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- C.S.T. Kansil. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka.
- Dan Djulaeka Rahayu, D. (2019). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka.
- Fajar Mukti. (2010). *Duallisme Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.
- H.S, S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.

- Jhonny Ibrahim. (2007). *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.
- M. Hadjon, P. (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gajah Mada University Press.
- Mukti, Y. A. F. (2009). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Pustaka Belajar.
- Peter Mahmud Marzuki. (2021). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pub. L. No. 4 (1996).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pub. L. No. 4 (1996).
- Rachmadi Usman. (2013). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. PT Revka Petra Medika.
- Riduan Tobink dan Bill Nikholaus. (2003). *Kamus Istilah Perbankan*. Atalya Rileni Sudeco.
- Satjipto Raharjo. (2000). *Ilmu Hukum*. PT Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, S. R. (n.d.). *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan MasalahMasalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*. Airlangga University Press.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif Dan R&D*. Alfabeta.
- Trisadini Prasastinah Usanti & Leonora Bakarbesy. (2013). *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*. PT Revka Petra Medika.
- Urip Santoso. (2011). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Urip Santoso. (2015). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenadamedia Group.