

KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

Moch. Fernanda Adi Putra¹⁾, Sunu Jati Pamungkas²⁾
Fakultas Hukum Universitas Sunan Giri Surabaya

Correspondence

Email: fernandamuhammad270@gmail.com

No. Telp:

Submitted: 16 Juli 2024

Accepted: 22 Juli 2024

Published: 23 Juli 2024

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk status hukum jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir ketika perjanjian kredit masih berjalan dan upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur bank ketika jangka waktu hak guna bangunan yang dijadikan objek jaminan telah berakhir sedangkan perjanjian kreditnya masih berjalan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan atau library research yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang bersumber dari buku, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangan. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Status Hukum dari Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal ini karena hipotek adalah hak kebendaan, dan apabila objek hak kebendaan itu hilang, maka jaminan atas hak itu hilang. Untuk upaya yang dapat dilakukan oleh Kreditur Bank apabila terdapat Objek Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya habis saat masih dijaminan, yakni dengan upaya preventif dan upaya represif. Dalam upaya preventif dengan cara menambahkan klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan dalam hal ini bank dapat melakukan penyelamatan terhadap objek hak tanggungan. Sedangkan dalam upaya represif, pihak kreditur bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap debitur apabila debitur lalai dalam membayar utang yang dimilikinya.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Jaminan, Hak Guna Bangunan

Pendahuluan

Kredit adalah kemampuan untuk meminjam uang atau aset keuangan lainnya dengan janji untuk membayar kembali pinjaman, ditambah bunga, selama rentang waktu tertentu. Di Indonesia, hukum perbankan mengatur perkreditan. Pengamanan kredit dalam suatu bank merupakan sesuatu yang harus diperhatikan dalam perbankan, yang dilakukan oleh bank. Setelah bank mempertimbangkan semua faktor tersebut, bank akan menentukan jumlah maksimum kredit yang dapat diterima oleh calon peminjam. Bank juga dapat meminta calon peminjam untuk membayar uang muka termasuk mengenai kepantasan calon debitur dalam memberikan suatu jaminan atas kredit yang akan diterimanya.

Seluruh harta milik debitur, baik saat ini maupun yang akan datang, dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban pribadinya. Jika debitur gagal membayar utangnya. Hal ini karena Pasal 1131 KUH Perdata menganggap semua harta debitur sebagai jaminan utangnya. Ketentuan ini dikenal sebagai jaminan umum, dan berlaku untuk semua debitur dan kreditur. Tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu, dan tidak dapat dikesampingkan oleh debitur.

Jangka waktu suatu hak guna bangunan adalah 30 tahun, dan hal itu diatur dalam Pasal 35 UUPA, Ketika berakhir dapat mengajukan perpanjangan maksimal selama 20 tahun dan Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin pinjaman juga akan berakhir. Berakhirnya hak guna bangunan akan memiliki konsekuensi hukum bagi pemberi pinjaman. Pemberi pinjaman tidak lagi memiliki hak jaminan atas properti tersebut, dan mereka tidak akan dapat menyita properti tersebut jika peminjam gagal membayar pinjaman untuk melindungi diri mereka

sendiri jika peminjam gagal membayar pinjaman mereka. Jika peminjam tidak melunasi pinjaman, pemberi pinjaman dapat menyita properti yang digadaikan dan menjualnya untuk menutup kerugian mereka. Ini memberikan prioritas kepada kreditur jika terjadi wanprestasi.

PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi, sedang menghadapi masalah hukum. Jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan berakhir setelah dijaminan kepada bank. namun hutangnya belum lunas, dan oleh karena jaminan HGB tersebut telah berakhir jangka waktunya, maka kreditur meminta kepada debitur untuk segera melunasi seluruh hutangnya, karena menurut pendapat kreditur, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa jika HGB dihapus, maka Hak Tanggungan juga hapus. Artinya, jika Hak tersebut dihapuskan, maka tidak ada jaminan bahwa debitur akan melunasi hutangnya.¹ Sehingga penulis tertarik melakukan penelitian ini.

Kajian Pustaka

1. Landasan Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip umum mensyaratkan hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten. Ini penting karena memungkinkan orang untuk mengetahui apa itu hukum dan bagaimana penerapannya, yang membantu melindungi hak dan kebebasan mereka. Artinya, pemerintah tidak boleh membuat peraturan yang tidak adil atau diskriminatif, dan tidak dapat menegakkan hukum dengan cara yang sewenang-wenang atau berubah-ubah. Kepastian hukum juga penting bagi dunia usaha.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terbagi menjadi dua jenis: preventif dan represif. Tujuan perlindungan hukum preventif adalah untuk menghindari sengketa, sedangkan tujuan perlindungan hukum represif adalah untuk menuntaskan sengketa yang sudah ada.

2. Tinjauan Umum

a. Perjanjian Utang Piutang

Perjanjian adalah kontrak yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih. Itu adalah janji yang dibuat oleh satu pihak ke pihak lain, dan itu dapat ditegakkan oleh hukum. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ini dapat digunakan untuk memformalkan semua jenis pengaturan, tetapi paling sering digunakan untuk mentransfer properti, barang, atau jasa

2. Jaminan

Jaminan sebagai suatu perikatan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dalam rangka membangun kepercayaan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban moneterinya berdasarkan suatu perjanjian. Dalam hal terjadi wanprestasi, seluruh kekayaan debitur dapat digunakan untuk memenuhi tuntutan kreditur.

3. Debitur dan Kreditur

Perikatan adalah kontrak hukum antara dua pihak atau lebih. Salah satu pihak, debitur, bertanggung jawab untuk memenuhi syarat-syarat akad, sedangkan pihak lain, kreditur, berhak atas manfaat akad. Sedangkan pihak lain, kreditur, berhak atas manfaat akad. Para pihak dalam perikatan dapat berupa individu atau badan hukum. Debitur harus selalu diketahui, karena tidak dapat menuntut seseorang yang tidak dapat mereka identifikasi.

4. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan kepada individu atau bisnis oleh

pemerintah, yang memungkinkan mereka untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka. Hak ini biasanya diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan. Hak Guna Bangunan dapat diberikan baik pada tanah milik negara maupun milik swasta.

Metodologi

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian normatif. Norma hukum adalah aturan yang mengatur perilaku manusia, dan mereka dapat ditemukan dalam undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan. penelitian yuridis normatif ini mencakup semua aspek norma hukum, termasuk teori, prinsip, konsep, dan perbandingannya. Norma yang dikaji dalam penelitian ini adalah yang berkaitan dengan kepastian jaminan hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir. Norma yang dikaji dalam penelitian ini adalah yang berkaitan dengan kepastian jaminan hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir.

2. Pendekatan Masalah

Penulis penelitian ini menggunakan pendekatan dua cabang untuk menganalisis hak hipotek. Mereka pertama-tama memeriksa semua undang-undang dan peraturan yang relevan, dan kemudian mengembangkan kerangka teori untuk memahami masalah hukum ini. Pendekatan konseptual penelitian hukum adalah metode pemahaman asas-asas hukum dengan mengkaji pandangan-pandangan ilmiah dan doktrin-doktrin hukum.

3. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah penelitian dan wawancara. Peraturan perundang-undangan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah terbitan yang membahas, menjelaskan, dan menganalisis hukum. Mereka tidak mengikat dipengadilan, tetapi dapat membantu dalam memahami hukum dan menemukan sumber primer yang relevan.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum Untuk melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode studi kepustakaan/dokumen untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan topik jaminan dan hak guna bangunan. penulis menganalisis semua bahan hukum yang ada, termasuk sumber primer, sekunder, dan tersier. penulis mengumpulkan bahan-bahan tersebut menurut bentuk, jenis dan tingkatannya, kemudian mengolahnya dengan menyusunnya menurut jenis dan urutannya.

5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum Pengolahan dan analisis bahan hukum bertujuan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dengan cara mengolah dan menganalisis data yang diperoleh. Penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif analisis artinya memaparkan data sekunder yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun wawancara untuk kemudian disusun, dijabarkan, dan dilakukan interpretasi guna memperoleh jawaban dan kesimpulan terkait permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. yaitu kepastian hukum jaminan dengan hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir.

Pembahasan**A. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan**

Definisi mengenai subjek hak tanggungan ialah setiap orang ataupun badan hukum yang punya wewenang guna memiliki, memperoleh, serta menggunakan hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum yang berkaitan dengan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (haktanggungan). Pengaturan terkait subyek haktanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur pada 2 (dua) pasal, yakni Pasal 8 dan Pasal 9. Sehubungan dengan kedua pasal tersebut diputuskan hal-hal yang bisa menjadi subjek hak tanggungan sebagai berikut:

- a. Pemberi hak tanggungan
- b. Pemegang hak tanggungan

Hak atas tanah yang bisa menjadi jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan haruslah memenuhi dua syarat yakni:²

1. Hak atas tanah dimaksud berdasar ketentuan yang berlaku haruslah didaftarkan;
2. Hak atas tanah dimaksud berdasar karakteristiknya bisa dilakukan pemindahan tangan.

Pihak-pihak yang terkait dalam pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, yaitu:

1. Pemberi Hak Tanggungan
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atas tanah ada 3 (tiga) tahap, yakni:
 1. Adanya perjanjian utang
 2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan
 3. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan
 Tata cara pembebanan hak guna bangunan dengan hak tanggungan diatur dalam tiga perangkat hukum: 1) UU No 4 Tahun 1996, 2) Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan 3) Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

B. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan hapus karena:³

1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir.
2. Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum berakhirnya jangka waktu karena pelanggaran suatu syarat.
3. Pemegang Hak Guna Bangunan telah melepaskan Hak Guna Bangunan sebelum berakhirnya jangka waktu.
4. Hak Guna Bangunan telah dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan telah ditelantarkan.
6. Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan telah hilang.
7. Ketentuan Pasal 30 ayat 2 telah terpenuhi.

C. Status Hukum Objek Jaminan Berupa Hak Guna Bangunan Berakhir.

Meskipun hak atas tanah merupakan objek utama dari hak tanggungan, namun dalam praktiknya, bangunan, tanaman, dan karya seni yang secara permanen merupakan bagian

yang tidak terpisahkan dari tanah sering digunakan sebagai agunan.

Menurut Muhammad Djumhana, hipotek memiliki ciri-ciri sebagai berikut:⁴

1. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan kecuali diperjanjikan lain.
2. Hak Tanggungan mengikuti objeknya, tidak peduli siapa pemiliknya.
3. Accessoir. Artinya, perjanjian turunan hanya dapat terjadi jika ada perjanjian pokok.
4. Asas spesialisitas mensyaratkan bahwa perjanjian hipotek harus spesifik mengenai objek hutang dan utang yang dijamin.
5. Asas publisitas mensyaratkan bahwa hak tanggungan didaftarkan pada pemerintah.

Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal ini karena hipotek adalah hak kebendaan, dan jika hal yang menjadi hak tidak ada lagi, maka hak itu sendiri tidak ada artinya. Misalnya, jika suatu hak atas tanah tidak berlaku lagi karena tanahnya telah musnah, maka hak atas tanah itu juga hilang. Hal ini dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti berlalunya waktu atau rusaknya tanah akibat bencana alam. Dalam beberapa kasus, hak atas tanah hanya diberikan untuk jangka waktu terbatas. Demikian halnya dengan hak guna bangunan, hak pakai hasil, dan hak-hak lain yang kurang dari kepemilikan penuh. Ketika hak-hak ini berakhir, tanah kembali ke pemilik aslinya atau ke penguasaan negara. Sama halnya dengan sengketa di PT. Bank CIMB NIAGA, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi bagaimana Perjanjian Kredit dapat dibatalkan ketika hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Guna Bangunan juga dihapus. Jika debitur mengambil peminjaman kredit untuk membangun gedung, dan Hak Guna Bangunan untuk gedung tersebut kemudian dicabut, hipotek juga akan dibatalkan.

D. Akibat Hukum Atas Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan

Perlu diketahui bersama bahwa dalam melakukan penjaminan Hak Guna Bangunan yang seharusnya mendapatkan atensi serta hitung-hitungan adalah terkait dengan batasan waktu dikarenakan bisa saja Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan dimaksud telah nyaris berakhir masa berlakunya ditambah lagi melihat pada praktik lapangan batasan waktu yang diberi kebanyakan tidaklah sama dengan yang telah dijelaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria. Habisnya Hak Guna Bangunan yang masih menjadi jaminan dari pinjaman yang mana dibebankan Hak Tanggungan tentunya memiliki Akibat Hukum atas keberadaan Hak Tanggungan dimaksud.

Akibat Hukum dari habisnya batas waktu Hak Guna Bangunan yang sedang menjadi objek jaminan yakni, perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan objek Hak Guna Bangunan dimaksud ialah menjadi hapus, hal tersebut terjadi seiring dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan.

Jikalau Hak Tanggungan menjadi hapus, akibat hukum yang muncul yakni kreditur bank kehilangan hak yang dimilikinya sebagai kreditur preferen. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai hak yang didulukan, maksudnya mempunyai derajat yang utama untuk kreditur tertentu daripada kreditur lain atau *droit de preference*.⁵ Namun demikian, meskipun Hak Tanggungan dimaksud hapus, perlu diingat bahwasanya utang yang dijamin atas hak tanggungan tersebut tetaplah ada. Hanya saja pihak kreditur tidak memiliki jaminan yang bisa di lelang apabila sewaktu-waktu debitur tidak membayar utang yang dimilikinya.

E. Upaya Yang Dapat Dilakukan Kreditur Bank Ketika Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Berakhir

Guna meminimalisir kejadian seperti itu maka kreditur bank dalam memberikan kredit haruslah melakukan upaya preventif. Karena jika haknya berakhir, meskipun kreditnya belum berakhir, disini bank pasti akan mengalami kerugian, dikarenakan hanya satu orang kreditur

yang sekaligus hanya berhak atas jaminan atas tanah bangunan, sementara itu hak atas tanah dikembalikan pada negara.

Bank akan mengeluarkan surat persetujuan perpanjangan karena Hak Guna Bangunan masih digunakan sebagai agunan bank. Untuk pinjaman lama yang pinjamannya berulang atau diperpanjang setiap tahun, tentu saja masa kadaluarsa agunan selalu dicek setiap kali pinjaman diberikan agar pihak bank tidak memperpanjang hak sampai habis. Dalam hal ini, bank akan meminta debitur untuk memperpanjang hak tersebut jika ingin mengulang atau memperpanjang pinjaman.

Pada prinsipnya debitur memberi kuasa kepada bank untuk memperpanjang haknya dengan maksud agar pinjaman bank dari debitur tetaplah dijamin dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Upaya represif yang bisa diambil oleh bank yakni dengan meminta jaminan pengganti untuk menggantikan jaminan hak guna bangunan yang telah berakhir tersebut. Selain itu, jika memang menjadi hapus dan Debitur alpa dengan kewajiban yang miliknya dalam perjanjian pinjaman, maka bank bisa mengajukan gugatan perdata pada Debitur dengan dasar wanprestasi.

Kesimpulan

Status Hukum dari Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal tersebut dikarenakan hipotek merupakan hak kebendaan, dan andaikata objek hak kebendaan tersebut hapus, maka jaminan atas hak itu hilang artinya. Penghapusan hak atas tanah seringkali terjadi karena berlalunya waktu, untuk itu hak tersebut diberi.

Terdapat dua upaya yang bisa ditempuh oleh Kreditur Bank Dalam upaya preventif, pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memasukkan Klausula yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan Dalam upaya represif, bank dapat meminta jaminan pengganti atas hak guna bangunan yang sudah habis tersebut serta jika upaya tersebut tidaklah dapat dilakukan maka upaya terakhir yang dapat dilakukan bank apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi pembayaran utang yang dimilikinya maka pihak kreditur dalam hal ini Bank bisa mengajukan gugatan wanprestasi kepada debitur.

Daftar Pustaka

- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
 Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta, 2010.
 Sigit Pramukti, Angger dan Erha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
 Subagiyo, Dwi Tatak, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, UWK Press, Surabaya, 2018.
 Tobing, Letezia. 2016. "Dampak Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan". Jurnal Hukum Online, diakses pada tanggal 20 Januari 2023.