

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU PEMEGANG HAK
BANGUNAN YANG TELAH JATUH TEMPO**



OLEH :

Melati Desty Rahmatia

040 2017 0361

Diajukan sebagai salah satu Persyaratan untuk mendapatkan Gelar
Sarjana Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2022

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU PEMEGANG HAK
BANGUNAN YANG TELAH JATUH TEMPO**

Disusun dan diajukan
Oleh

**MELATI DESTY RAHMATIA
04020170361**

SKRIPSI INI

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi
Sarjana Pada Bagian Hukum Perdata
Program Studi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Melati Desty Rahmatia
Stambuk : 04020170361
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : Nomor : 035/H.05/FH-UMI/III/2021
Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Pemegang Hak Guna Bangunan (HBG) Yang Telah Jatuh Tempo**

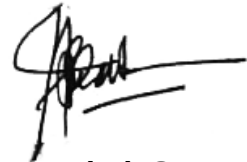
Telah diperiksa dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Skripsi

Pembimbing I



Dr. Ilham Abbas.,SH.,MH.

Pembimbing II



Dr. Asriati.,SH.,MH

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

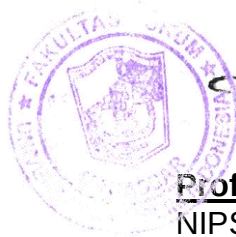
Pimpinan fakultas hukum Universitas Muslim Indonesia memberi persetujuan untuk mengikuti Ujian Skripsi kepada :

Nama Mahasiswa : Melati Desty Rahmatia
Stambuk : 04020170361
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Jatuh Tempo

Makassar, Mei 2022

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia



Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H.,M.H
NIPS, 104860192

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK SELAKU PEMEGANG HAK BANGUNAN YANG TELAH JATUH TEMPO

Disusun dan diajukan oleh:
MELATI DESTY RAHMATIA
04020170361

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Pada, Mei 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, Mei 2022

Panitia Ujian,

Ketua



Dr. Ilham Abbas.,SH.,MH.

Anggota



Dr. Asriati.,SH.,MH

An. Dekan
Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.

NIPS. 104101110

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

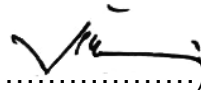
Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Melati Desty Rahmatia
NIM : 04020170361
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : Nomor 0358/H.05/FH-UMI/III/2021
Judul Skripsi/ Penelitian : Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku
Pemegang Hak Guna Bangunan Yang
Telah Jatuh Tempo

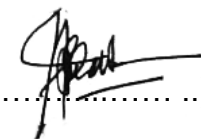
Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal Mei
2022 dan dinyatakan telah lulus oleh tim penguji.

Disahkan oleh:

1. Dr. Ilham Abbas.,SH.,MH
(Pembimbing I)

()

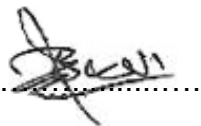
2. Dr. Asriati.,SH.,MH
(Pembimbing II)

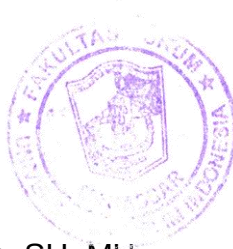
()

3. Dr. Muhammad Rustan.,SH.,MH.
(Penguji I)

()

4. Dr. St. Ulfah.,SH.,MH.
(Penguji II)

()



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Melati Desty Rahmatia

NIM : 04020170361

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi/Penelitian : Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Jatuh Tempo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi merupakan hasil plagiasi maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 20

Yang menyatakan

Melati Desty Rahmatia

KATA PENGANTAR



Assalamu' Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Karena berkat rahmat dan karunia – Nya yang dicurahkan kepada kita, serta tidak lupa pula kita hanturkan Shalawat serta Salam kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Jatuh Tempo”**.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mencapai Gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan mendorong terwujudnya skripsi ini. Terlebih dahulu kepada kedua orang tua saya Suherman, S.S dan Titik Dewi Lestari S.E yang telah melahirkan, mengasuh, membimbing, merawat, memberi kasih sayang, serta perhatian kepada penulis sampai saat ini.

Segala kerendahan hati, penulis juga menghaturkan rasa hormat dan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.SI selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Prof. Dr. La Ode Husen, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Prof. Dr. Hj. Andi Risma, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
4. Dr. Ilham Abbas, S.H., M.H. dan Dr. Asriati, SH.,MH selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang benar – benar penulis rasakan penuh dedikasi membantu untuk penyelesaian skripsi ini;
5. Dr. Muhammad Rustan, S.H., M.H. dan Dr. St. Ulfah, S.H., M.H. selaku Penilai yang memberikan banyak masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi;
6. Seluruh Staff Akademik yang telah membantu dalam kelancaran akademik penulis;
7. Kepala Perpustakaan Universitas Muslim Indonesia Makassar beserta staffnya yang telah melayani dan memberikan referensi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah mengajar penulis selama ini;
9. Saudara kandung penulis Lily Kusumawardhani, S.H, serta keluarga besar penulis;

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari sempurna, hal itu disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi

penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis berharap atas saran dan kritik dari pembaca untuk lebih menyempurnakan skripsi ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga tujuan dari pembuatan skripsi ini dapat tercapai sesuai dengan yang diharapkan.

Makassar, 2022

Melati Desty Rahmatia

ABSTRAK

MELATI DESTY RAHMATIA, NIM 04020170361: “Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku pemegang Hak Guna Bangunan Yang Telah Jatuh Tempo”. Di bawah bimbingan **Dr. Ilham Abbas, SH.,MH** sebagai Ketua Pembimbing dan **Dr. Asriati, SH.,MH** sebagai anggota pembimbing.

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) masih dapat di jadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor Bank

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan Teknik pengumpulan data wawancara dan studi kepustakaan, Lokasi penelitian di PT Bank BCA (Persero) Tbk. Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dianalisis dengan argumentative dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan faktanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya sebab Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya akan menyebabkan Hak Tanggungannya menjadi hapus sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 18 Ayat (1) Huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan. Hapusnya hak tanggungan menyebabkan APHT (termasuk klausul didalamnya) menjadi tidak berlaku atau tidak berkekuatan hukum lagi.

Kata Kunci : Hak Guna Bangunan, Pelindungan Hukum, Kreditor

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	9
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan sebagai Jaminan ..	17
C. Hak Guna Bangunan (HGB)	25
D. Ciri-ciri Hak Guna Bangunan (HGB).....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Lokasi Penelitian	30
B. Tipe Penelitian	30

C. Populasi Dan Sampel.....	30
D. Jenis dan sumber data	31
E. Tehnik pengumpulan data	31
F. Analisis Data	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	32
A. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) masih dapat di jadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor Bank	32
B. Perlindungan bagi bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak bangunan yang telah jatuh tempo...	38
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57
DAFTAR PUSTAKA.....	58

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pembangunan yang dicapai suatu negara terutama di bidang ekonomi tidak terlepas dari peran perbankan. Peran tersebut mampu memengaruhi laju perkembangan perekonomian di suatu negara salah satunya Indonesia. Di Indonesia, bank memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya¹ Fungsi tersebut menyebabkan bank dapat menyediakan dana dalam jumlah besar bagi masyarakat, sehingga nantinya dapat membantu para pelaku usaha dalam hal untuk memperoleh modal demi kelancaran kegiatan usahanya.

Penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank dengan pihak lain dalam hal ini nasabah debitor, dilakukan melalui persetujuan pinjam meminjam yang biasa dikenal dengan perjanjian kredit. Penyaluran kredit tersebut selalu disertai dengan jaminan dari nasabah debitor sebagai bentuk implikasi dari prinsip kehati-hatian bank, karena apabila kredit diberikan tanpa jaminan maka akan memiliki risiko yang sangat besar.

Pada praktiknya, yang paling banyak diminati bank sebagai objek jaminan demi pengamanan pemberian kredit adalah benda tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, sebab, secara ekonomis tanah dan/atau

¹ (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

bangunan dari waktu ke waktu harganya terus meningkat. Berbeda dengan benda bergerak berupa kendaraan bermotor yang nilai ekonomisnya terus menyusut. Jaminan berupa tanah dan/atau bangunan tersebut secara khusus diatur dan telah diunifikasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan” Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal tersebut menyebabkan lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah ² Artinya, hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah ³

Objek hak tanggungan terhadap tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat berupa hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU) atau hak pakai (HP) ⁴ Di antara objek tersebut, salah satu yang sangat diminati bank selain hak milik (oleh karena penguasaan hak milik lebih leluasa dan tidak memiliki batas waktu) adalah hak guna bangunan, walau tidak menuntut kemungkinan terhadap hak guna usaha dan hak pakai. Hak guna bangunan yang telah

² Tampil Ashari Siregar, 2005, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press, Hal. 256

³ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 1

⁴ *raria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 1 ihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

⁵ Lihat Penjelasan Umum Angka 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

dibebankan hak tanggungan tersebut kemudian menjadi perjanjian ikutan atau *accessoir*⁵ terhadap perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sehingga memberikan kedudukan utama bagi bank selaku kreditor yang akan menggeser kreditor-kreditor lain (jika ada) dalam hal pelunasan hutang jika si berhutang (nasabah debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya. Dengan kata lain, pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Sisi kelemahannya adalah hak guna bangunan ini dibangun di atas tanah yang bukan miliknya dan memiliki jangka waktu 30 tahun dengan masa perpanjangan 20 tahun⁶ yang jika jangka waktunya telah habis, artinya hak guna bangunannya hapus (selama tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan atau bisa jadi ditingkatkan menjadi hak milik), maka hak tanggungannya ikut hapus.⁷ Kondisi ini yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah. Jika nasabah debitor sebagai pemberi hak tanggungan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan, risiko bank menjadi lebih besar. Terlebih lagi jika nasabah debitornya lalai dalam membayar hutang baik karena disengaja atau karena ketidakmampuan secara keuangan untuk membayar hutangnya. Diperparah dengan nasabah debitor yang susah untuk ditemui, acuh tak acuh atau bersifat menghindar.

⁶ Lihat Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁷ I 33 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Untuk itu, peran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi sangat penting, mengingat adanya klausul-klausul dalam APHT yang dapat dijadikan dasar hukum untuk menyelamatkan objek hak tanggungan baik dengan memperpanjang atau memperbaharui. Klausul-klausul yang dimaksud adalah berupa janji-janji yang bersifat fakultatif atau pilihan dan tidak bersifat limitatif.⁸

Janji tersebut salah satunya berupa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.⁹ Oleh sebab itu, dengan sendirinya, selama tidak diperjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan atau pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah termaktup dalam APHT, sehingga kreditor dapat mencegah hak guna bangunan sebagai objek hak tanggungan menjadi hapus dan kembali ke penguasaan negara, pemegang hak pengelolaan atau tanah hak milik.¹⁰

Melalui janji tersebut kreditor menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya nasabah debitor, melakukan

⁸ Dapat diperjanjikan janji-janji lain dalam APHT selain yang telah disebutkan dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*,

⁹ lihat Pasal 11 Ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

¹⁰ Lihat Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

tindakan yang diperlukan untuk menjaga, mempertahankan dan menyelamatkan objek hak tanggungan untuk pelaksanaan eksekusi dan mencegah hapusnya objek hak tanggungan serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.¹¹

Dan dalam QS. Al-Baqarah : 282 juga menjelaskan mengenai Utang piutang.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيَحْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكَمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemahan:

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu menjalankan sesuatu urusan dengan hutang piutang yang diberi tempoh hingga ke suatu masa yang tertentu maka hendaklah kamu menulis (hutang dan masa bayarannya) itu dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menulisnya dengan adil (benar) dan janganlah seseorang penulis enggan menulis sebagaimana Allah telah mengajarkannya. Oleh itu, hendaklah ia menulis dan hendaklah orang yang berhutang itu merencanakan (isi surat hutang itu dengan jelas). Dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangkan sesuatu pun dari hutang itu. Kemudian jika orang yang berhutang itu bodoh atau lemah atau ia sendiri tidak dapat hendak merencanakan (isi itu), maka hendaklah direncanakan oleh walinya dengan adil benar); dan hendaklah kamu mengadakan dua orang saksi lelaki dari kalangan kamu. Kemudian kalau tidak ada saksi dua orang lelaki, maka bolehlah, seorang lelaki dan dua orang perempuan dari orang-orang yang kamu setujui menjadi saksi, supaya jika yang seorang lupa dari saksi-saksi perempuan yang berdua itu maka dapat diingatkan oleh

¹¹ HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Hal. 172.

yang seorang lagi. Dan jangan saksi-saksi itu enggan apabila mereka dipanggil menjadi saksi. Dan janganlah kamu jemu menulis perkara hutang yang bertempoh masanya itu, sama ada kecil atau besar jumlahnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih membetulkan (menguatkan) keterangan saksi, dan juga lebih hampir kepada tidak menimbulkan keraguan kamu. Kecuali perkara itu mengenai perniagaan tunai yang kamu edarkan sesama sendiri, maka tiadalah salah jika kamu tidak menulisnya. Dan adakanlah saksi apabila kamu berjual-beli. Dan janganlah mana-mana jurutulis dan saksi itu disusahkan. Dan kalau kamu melakukan (apa yang dilarang itu), maka sesungguhnya yang demikian adalah perbuatan fasik (derhaka) yang ada pada kamu. Oleh itu hendaklah kamu bertaqwa kepada Allah; dan (ingatlah), Allah (dengan keterangan ini) mengajar kamu; dan Allah sentiasa Mengetahui akan tiap-tiap sesuatu

Namun, pada praktiknya berbeda. Menurut hasil prapenelitian penulis dengan salah satu perbankan yang berkedudukan di Makassar, pihak nasabah debitor menolak melakukan perpanjangan atas hak guna bangunan tersebut. Bangunan tersebut berdiri di atas tanah negara dalam hal ini Pemerintah Kota Makassar dimana nasabah debitornya adalah badan usaha (PT. X yang berkedudukan di Makassar). Badan usaha tersebut menjamin 108 sertipikat hak guna bangunan, yang seiring perjalanannya hak guna bangunan tersebut telah habis masa berlakunya pada tanggal 24 September 2019 dan pihak nasabah debitor tidak ingin melakukan perpanjangan. Juga terdapat 2 sertipikat hak guna bangunan yang dijamin oleh badan usaha (CV. Y yang berkedudukan di Makassar) di bank tersebut. Terhitung sertipikat hak guna bangunan tersebut telah habis masa berlakunya pada tanggal 24 September 2019 dan 24 September 2020. Sementara pihak perbankan sedang melakukan upaya perpanjangan atas sertipikat tersebut. Dan masih ada 5 sertipikat

hak guna bangunan yang terhitung dua tahun kemudian akan habis masa berlakunya

Terhadap contoh kasus di atas, jika kita melihat pada sertipikat hak tanggungannya, lampiran APHTnya memuat janji-janji sebagaimana didasarkan pada Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, salah satunya adalah janji untuk menyelamatkan objek hak tanggungan. Namun pada praktiknya, pihak perbankan selaku kreditor tidak dapat dikuasakan atau mengkuasakan diri (berdasarkan janji dalam APHT tersebut) untuk menyelamatkan objek hak tanggungan dalam hal ini melakukan perpanjangan atas sertipikat hak guna bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, menjadi penting bagi penulis untuk meneliti dan mengkaji lebih lanjut tentang **"Perlindungan Hukum bagi Bank selaku Kreditor Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah Jatuh Tempo**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) masih dapat di jadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor Bank?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak bangunan yang telah jatuh tempo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bisa atau tidaknya APHT dijadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor Bank.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi Bank pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya jika nasabah debitor wanprestasi

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teori

penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baru terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya terkait perlindungan hukum terhadap bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak bangunan (HGB) yang telah jatuh tempo

2. Manfaat Praktik

penelitian ini pula diharapkan dapat memberikan sukmbangan pemikiran baru bagi aparat penegak hukum agar dalam membaca peraturan perundang-undangan tidak hanya secara konseptual akan tetapi menggali lagi nilai-nilai yang terkandung dalam peraturan tersebut serta mengembangkannya

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

Pengertian perjanjian kredit tidak pernah diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) maupun Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) hanya mengatur mengenai perikatan yang lahir lewat persetujuan (perjanjian) tetapi tidak secara khusus tentang perjanjian kredit.

Menurut Ahmadi Miru, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu ¹². Berdasarkan definisi tersebut, perjanjian kredit memiliki kesamaan dalam hal bahwa perjanjian kredit adalah perikatan yang lahir lewat perjanjian oleh dua orang yaitu kreditor dan debitor. Akan tetapi, perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri.

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah dan berbagai surat edaran, antara lain:

1. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/96, yang berisi instruksi kepada

¹² *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo 2013 hl. 23

Perjanjian pada dasarnya dapat dilakukan secara lisan atau tertulis. Namun, pada praktiknya perjanjian kredit dilakukan secara tertulis, dengan memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Karena dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakikat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian lisan tidak disarankan lagi untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian

seogyanya dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti, termasuk perjanjian kredit. Selain itu, adanya Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitor atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang mengatur untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan- keputusan tersebut, maka pemberian kredit oleh bank kepada nasabah harus dibuat secara tertulis.

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjian telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan nasabah debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu

disebut perjanjian baku (*standard contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak nasabah debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar sebab nasabah debitor dalam posisi membutuhkan kredit (posisi lemah). Apabila nasabah debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika nasabah debitor menolak ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.¹³

Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :¹⁴

1. Perjanjian kredit dibawah tangan yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitor sebagai peminjam dengan kreditor sebagai pemberi pinjaman atau kredit.
2. Perjanjian kredit *notariil* yaitu perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris, dimana hal ini perlu dilakukan apabila jumlah pinjaman yang diberikan sangat besar.

Dalam hal perjanjian kredit telah disepakati maka dilakukanlah penandatanganan. Sehingga sejak saat itu perjanjian kredit dinyatakan telah ada (lahir). Dan sejak saat itu pula, hak dan kewajiban lahir pada keduanya. Biasanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa agunan. Hapusnya perjanjian kredit menyebabkan hapus pula perjanjian tambahan.

¹³ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, Hal. 71-72

¹⁴ Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, BP. Cipta Jaya, Hal. 132

Sementara hapusnya perjanjian tambahan, tidak menghapus perjanjian kredit.

Bagunan tersebut kemudian menjadi objek untuk mengurangi risiko bank dalam memberikan kredit sebagai salah satu bentuk penilaian bank secara seksama selain penilaian watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha nasabah debitor (atau dikenal dengan *the five C's*) sebagai bentuk pengejawantahan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit. Oleh Kasmir dijelaskan sebagai berikut : ¹⁵

1. *Character*, suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya. Ini merupakan ukuran "kemauan" membayar.
2. *Capacity*, untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan- ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat "kemampuan" dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3. *Capital*, untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan

¹⁵ Kasmir, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal. 95-96

pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukurannya lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
5. *Condition*, dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Perjanjian kredit dapat hapus oleh beberapa hal. Karena secara umum perjanjian kredit juga tunduk pada Buku III KUHPerdara, maka perjanjian kredit juga dapat hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara yang terdapat pada Buku III KUHPerdara. Ada sepuluh cara yang menyebabkan hapusnya perjanjian kredit. Dari sepuluh yang disebutkan pada Pasal 1381 KUHPerdara, umumnya perjanjian kredit hapus atau berakhir karena beberapa hal dibawah ini :

1. Pembayaran

Merupakan pemenuhan prestasi dari nasabah debitor, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh nasabah debitor.

2. Subrograsi(*subrogatie*)

Pasal 1382 KUHPerdara mengatur kemungkinan pembayaran (pelunasan) utang dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak berpiutang (kreditor), sehingga terjadi penggantian kedudukan atau hak-hak kreditor oleh pihak ketiga, inilah yang dinamakan dengan subrogasi. Jadi subrograsi ini terjadi karena adanya penggantian kedudukan atau hak-hak kreditor lama oleh kreditor baru dengan mengadakan pembayaran. Menurut J. Satrio unsur dalam subrogasi yaitu : (1) penggantian hak-hak kreditor oleh pihak ketiga; (2) pembayaran; (3) terjadi baik karena perjanjian maupun undang-undang .

a) Kreditor yang menerima pembayaran dari pihak ketiga menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan menggantikan hak-haknya, gugatan- gugatannya, hak-hak istimewanya terhadap debitor. Subrogasi harus dinyatakan dengan tegas dan tepat pada saat pembayaran.

b) Debitor meminjam uang dari pihak ketiga untuk membayar utangnya kepada kreditor, dan menetapkan bahwa pihak-pihak ketiga akan menggantikan hak-hak kreditor. Untuk sahnya

subrogasi ini, baik perjanjian pinjam uang dari pihak ketiga maupun pelunasannya kepada kreditor harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam akta peminjaman uang dari pihak ketiga harus dijelaskan bahwa perjanjian tersebut untuk membayar kreditor dan pada tanda pembayaran juga harus dijelaskan bahwa pelunasan tersebut dilakukan dari uang yang dipinjamkan oleh pihak ketiga (kreditor baru).

Subrogasi yang terjadi karena undang-undang, terjadi apabila sebagai berikut:

- a) Seorang kreditor melunasi utang debitor kepada kreditor lain yang berdasarkan hak-hak istimewanya mempunyai hak yang lebih tinggi.
 - b) Pembeli suatu benda tak bergerak yang telah memakai uang harga badan tersebut untuk melunasi hutang debitor kepadanya dipertanggungkan benda tersebut. hutang tanggung-menanggung) atau untuk orang lain (penanggung) diwajibkan membayar suatu hutang, berkepentingan untuk membayar hutang tersebut.
3. Pembaharuan utang (novasi) Novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru. Pembaruan utang terjadi dengan jalan mengganti utang lama dengan utang baru, nasabah debitor lama dengan nasabah debitor baru dan kreditor lama dengan kreditor baru. Dalam hal ini, bila utang lama diganti dengan utang baru dimana para pihaknya sama maka itu disebut novasi objektif. Jika para pihaknya yang berganti, maka itu disebut dengan novasi subjektif.

Jika yang diganti itu kreditornya, pembaruan ini disebut novasi subjektif aktif. Dalam hal ini perikatan lama antara kreditor lama dengan debitor menjadi hapus dan sebagai gantinya ada perikatan baru antara kreditor baru dengan debitor. Jika yang diganti nasabah debitornya pembaruan ini disebut novasi subjektif pasif. Inisiatif novasi subjektif pasif berasal dari pihak debitor yang disebut *delegatie* atau pemindahan.¹⁶

Pada umumnya pembaruan utang yang terjadi di dalam dunia perbankan adalah dengan mengganti atau memperbarui perjanjian kredit bank yang ada. Dalam hal ini yang diganti adalah perjanjian kredit banknya dengan perjanjian kredit bank yang baru. Dengan terjadinya penggantian atau pembaruan perjanjian kredit, otomatis perjanjian kredit bank yang lama berakhir atau tidak berlaku.

Pasal 1413 BW (KUHPERdata) menetapkan tiga cara untuk melakukan novasi, yaitu :

- a. Dengan membuat suatu perikatan utang baru yang mengganti perikatan utang lama yang dihapuskan karenanya
- b. Dengan cara *expromissie*, yakni mengganti nasabah debitor lama dengan nasabah debitor baru dan oleh kreditor perikatannya dibebaskan

¹⁶ 21J. Satrio, *Op.cit*, Hal. 50

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan sebagai Jaminan

1. Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*¹⁷ Selain istilah jaminan, dalam perbankan dikenal dengan istilah agunan. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (23) Undang-Undang Perbankan, menetapkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk memudahkan nasabah debitur mendapatkan fasilitas kredit dari bank.

Jaminan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*) yang tidak bisa berdiri sendiri, melainkan mengikut perjanjian pokoknya. Sebagai perjanjian ikutan, eksistensinya bergantung pada ada atau hapusnya perjanjian pokok. Jika perjanjian pokoknya beralih maka perjanjian ikutannya ikut beralih atau jika perjanjian pokoknya batal maka perjanjian ikutannya ikut batal. Namun, jika perjanjian ikutannya hapus, maka perjanjian pokoknya belum tentu hapus. Pada umumnya, perjanjian pokoknya dapat berupa perjanjian utang piutang, perjanjian pinjam meminjam uang, perjanjian kredit, atau perjanjian lain yang dapat menimbulkan hubungan hukum.

¹⁷ 4H Salim HS, *Op.cit*, Hal. 21

Berdasarkan sifatnya, jaminan dibedakan atas : ¹⁸

1. Jaminan yang bersifat umum

Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitor. Semua kedudukan kreditor sama (kreditor *konkuren*). Pelunasan utang dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya utang atas seluruh harta debitor. Hak jaminan ini lahir dari undang-undang, sehingga tetap lahir walau tanpa diperjanjikan.

2. Jaminan yang bersifat khusus

Untuk mempunyai kedudukan yang lebih baik dibanding kreditor lain, utang debitor dapat diikat dengan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan khusus ini menjadikan kreditor tersebut lebih diutamakan (kreditor *preferentt*).

Dari ketentuan Pasal 1133 KUHPerdara, jaminan yang bersifat khusus terjadi:

- 1) Diberikan atau ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan (*Privilege dan retentie*)
- 2) Diperjanjikan antara kreditor dan debitor sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditor atas benda jaminan debitor (Pasal 1150 dan 1162 KUHPerdara, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang- Undang Fidusia)

¹⁸ Usman, 2009, *Hukum Jaminan* Keperdataan, Jakarta, Sinar Grafika, Hal. 73 ²⁶Lihat Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jaminan yang bersifat khusus dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Jaminan kebendaan, yaitu adanya suatu kebendaan tertentu yang dibebani utang. Unsur-unsur yang melekat pada jaminan kebendaan
- 2) Jaminan perseorangan, yaitu adanya seseorang tertentu atau badan hukum yang bersedia menjamin pelunasan utang tertentu bila debitur wanprestasi.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin. Namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

19

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya
3. Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.

2. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Jaminan Kebendaan

Pada dasarnya segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang

¹⁹ hmadi Usman, *Op.cit*, Hal. 77

baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan Artinya, piutang kreditor akan dibebankan pada seluruh harta debitor/si berhutang tanpa terkecuali. Menurut J. Satrio hubungan antara kreditor dan debitor tersebut akan menimbulkan²⁰

Dalam hal seorang debitor memiliki lebih dari satu kreditor maka segala harta nya menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh kreditor. Apabila dari hasil penjualan kebendaan debitor tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya kepada seluruh kreditor maka hasil penjualan tersebut dibagi secara proporsional, pro rata, atau perimbangan, sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor

Terhadap kreditor tertentu, dapat didahulukan pelunasannya atas hasil penjualan harta kebendaan tertentu. Artinya asas persamaan bagi para kreditor dapat dikecualikan sebagaimana ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara, sehingga melahirkan kedudukan didahulukan. Kedudukan didahulukan tersebut bisa lahir karena undang-undang atau karena diperjanjikan antara kreditor dan debitor.

a. Kreditor Konkuren

Hak pemenuhan terhadap harta debitor kepada para kreditor yang tidak memiliki alasan untuk didahulukan adalah sama dan sederajat. Kedudukan para kreditor yang sama tersebut lazimnya disebut kreditor konkuren atau saling bersaing. Para kreditor

²⁰ Lihat Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata J. Satrio, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 4

konkuren mempunyai hak bersama-sama terhadap seluruh harta kekayaan debitor dan seluruh harta kekayaan tersebut berlaku sebagai jaminan bagi seluruh perutangan debitor. Asas persamaan hak dari para kreditor itu tidak mengenal kedudukan yang diutamakan atau *preferensi*. Hak yang lebih dahulu terjadi sama kedudukannya dengan hak yang terjadi kemudian.³⁸ Maka, seluruh harta termasuk hasil penjualan kebendaan debitor akan dibagi secara proporsional untuk mendapatkan bagian yang seimbang berdasarkan besarnya kecilnya hutang debitor terhadap kreditor.

b. Kreditor *Preferent*

Asas persamaan kreditor dapat dikecualikan sebagaimana klausula terakhir pada Pasal 1132 KUHPERdata, bahwa asas persamaan antara kreditor dapat dikecualikan dengan adanya hak untuk didahulukan di antara para kreditor, sehingga kreditor yang bersangkutan menjadi atau berkedudukan sebagai kreditor *preferent*. Yang termasuk kreditor *preferent* yaitu :

- 1) Pemegang piutang yang diistimewakan (Hak privilege)
- 2) Pemegang hak jaminan khusus, yaitu bisa pemegang hak gadai, pemegang hak hipotek, pemegang hak tanggungan dan pemegang hak fidusia.

Hak privilege merupakan hak yang lahir dari undang-undang, sementara hak gadai, hak hipotek, hak tanggungan atau hak fidusia merupakan hak kebendaan yang lahir dari perjanjian.

Kreditor yang piutangnya dibebani dengan hak kebendaan lebih dahulu mengambil pelunasan, kemudian sisanya diberikan kepada kreditor pemegang hak privilege, sisanya lagi diberikan kepada kreditor konkuren. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan pemegang jaminan kebendaan lebih tinggi dari hak privilege, karena pada dasarnya kehendak dari para pihak lebih diutamakan dari ketentuan undang-undang. Lebih lanjut J. Satrio mengungkapkan bahwa pemilik hak privilege tidak mempunyai hak-hak yang lebih dari hak kebendaan. Ia tidak mempunyai hak untuk menjual sendiri benda-benda atas mana ia mempunyai hak yang didahulukan untuk mengambil pelunasannya. Ia tidak mempunyai hak yang mengikuti bendanya, kalau benda itu ada ditangan pihak ketiga, ia tidak mempunyai *droit de suite*. Kelebihannya hanya, bahwa atas hasil penjualan benda tertentu/semua benda milik debitor, ia didahulukan didalam mengambil pelunasannya

Berbeda dengan hak kebendaan, selain didahulukan dalam pelunasannya, kreditor pemegang hak jaminan kebendaan dapat menjual langsung objek jaminan tersebut serta berlaku asas *droit de suite*, artinya hak kebendaannya tetap mengikat dimanapun benda itu berada termasuk pihak ketiga.

Terhadap para kreditor pemegang hak kebendaan (hak gadai, hak hipotik, hak tanggungan, hak fiducia) tidak ada tingkatan atau yang lebih didahulukan sebab yang menjadi objek jaminan

kebendaannya berbeda, sehingga di antara pemegang hak tidak saling tumpang tindih. Namun, jika kita melihat secara spesifik pada salah satu hak jaminan kebendaan yaitu dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap objek hak tanggungan (sebab objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang) berlaku tingkatan. Peringkat hak ditentukan menurut tanggal pendaftaran pada kantor pertanahan. Jika didaftarkan pada tanggal yang sama, peringkat hak tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal akta pemberiannya. Jika hak tanggungan didaftarkan pada tanggal yang sama dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bertanggal yang sama, peringkatnya ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal tersebut dimungkinkan karena pembuatan APHTnya dibuat oleh PPAT yang sama.²¹

Menjadi permasalahan tersendiri bahwa didalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai peringkat, namun tidak mengatur mengenai akibat hukum dari peringkat tersebut, apakah peringkat pertama memiliki hak didahulukan dibanding peringkat selanjutnya. Namun, jika mengacu pada pendapat Sutan Remy Sjahdeini, mengungkapkan bahwa seperti halnya hipotik, pemegang hak tanggungan yang berperingkat lebih tinggi memperoleh hak untuk didahulukan daripada pemegang hak

²¹ Lihat Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

tanggungan yang lebih rendah untuk mengambil uang hasil pelelangan umum ²² Artinya, pemegang hak tanggungan pertama lebih didahulukan daripada pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya.

Selanjutnya, hak kebendaanpun dapat dikecualikan jika mengacu pada klausul Pasal 1134 KUHPerdara. Artinya, di atas hak jaminan kebendaan ada hak yang lebih didahulukan yaitu tagihan pajak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1137 KUHPerdara, diketahui bahwa negara dan lain-lain badan hukum public yang dibentuk oleh Pemerintah mempunyai hak *preferensi* dan berkedudukan sebagai kreditor *preferent*, yang mempunyai hak mendahului atas kebendaan milik debitor yang dilelang dimuka umum. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 21 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1994 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang menyatakan :

1. Negara mempunyai hak mendahului untuk tagihan pajak atas barang-barang milik penanggung pajak
2. Ketentuan tentang hak mendahului sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pokok pajak, bunga, denda administrasi, kenaikan dan biaya penagihan.

²² Lihat Penjelasan Pasal 5 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

Dapat disimpulkan bahwa kedudukan pemegang hak jaminan kebendaan berada setingkat dibawah hak negara dimana dalam pemenuhan pelunasan hutang didahului hak negara berupa tagihan pajak, kreditor pemegang jaminan kebendaan, kemudian jika ada sisanya diberikan kepada kreditor hak privilege, kemudian kepada kreditor konkuren.

3. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 sampai 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu : (a) Hak milik; (b) Hak guna usaha; (c) Hak guna bangunan; (d) Hak pakai; (e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

C. Hak Guna Bangunan (HGB)

1. Pengertian, Subjek dan Objek HGB

Istilah HGB merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *opstal*. HGB diatur dalam Pasal 35 sampai 40 UUPA dan Pasal 19 sampai 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, Hak Pakai atas Tanah.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶⁸ Hak guna bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak milik, Hak guna usaha, dan Hak pakai atas tanah. Perkembangan Hak guna bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah hak guna usaha. Hal ini disebabkan hak guna bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini berkembang dengan pesat. Yang dapat menjadi pemegang HGB adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak guna bangunan. Prinsip nasional tetap dipertahankan. Bagi selain warga negara Indonesia yang ingin memperoleh hak guna bangunan dapat ditempuh melalui prosedur angka 2 point di atas yakni melalui badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia

Mengenai objek HGB, berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah : a). Tanah Negara; b).

Tanah Hak Pengelolaan c). Tanah Hak Milik. Selanjutnya pada Pasal 22, 23 dan 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengenai terjadinya HGB atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri yang ditunjuk, HGB atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh menteri atas usul pemegang hak pengelolaan, HGB atas tanah hak milik diberikan oleh pemegang hak milik.

1. Hak dan Kewajiban Pemegang HGB

Mengenai kewajiban pemegang HGB diatur pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menetapkan bahwa:

1. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
2. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
3. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu habis;
5. menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Selain itu, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain, jika letak tanah HGB mengurung atau menutup pekarangan atau lalu lintas umum atau jalan air.⁷³ Terhadap tanah negara jika pemegang HGB tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka wajib mengembalikan tanah kepada negara dalam keadaan kosong dengan melakukan pembongkaran bangunan selambat-lambatnya satu tahun sejak hapusnya HGB, jika lalai maka pembongkaran paksa dilakukan oleh pemegang HGB dan semua biaya ditanggung olehnya

Untuk hak, pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan selama waktu yang diperjanjikan dalam hal mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya, juga dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

D. .Ciri-ciri Hak Guna Bangunan (HGB)

1. Jangka waktunya terbatas, artinya pada sewaktu waktu akan berakhir.
2. HGB diberikan pada jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak serta mengingat keperluan dan keadaan bangunan bangunannya, HGB dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
3. HGB dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain sepanjang jangka waktunya belum habis. HGB dapat dijadikan jaminan hutang

dengan dibebani hak tanggungan sepanjang jangka waktu berlakunya belum habis.

4. HGB termasuk salah satu hak yang wajib di daftar. HGB juga dapat dilepaskan oleh pemegangnya sehingga tanahnya menjadi tanah negara

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum yang di angkat (HGB) yang telah jatuh tempo.

Sedangkan sampel populasi ini harus di tentukan berdasarkan populasi dengan rincian pegawai Bank 1 orang dengan jumlah keseluruhan 1 orang

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank BCA (Persero) Tbk. *Regional Remedial & recovery* Makassar. Pemilihan lokasi tersebut karena pada lokasi yang dimaksud terdapat data primer yaitu wawancara kepada kreditor. Dimungkinkan untuk memperoleh data yang akurat terkait permasalahan

C. Populasi Dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah pihak Bank selaku kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak bangunan

D. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang terdiri dari :

1. Data Primer adalah data yang berasal dari responden penelitian melalui wawancara terstruktur.
2. Data sekunder adalah data-data pendukung dari data primer, meliputi buku-buku, laporan, dokumen, dan jurnal-jurnal penelitian hukum yang telah tersaji baik yang berbentuk fisik maupun hasil dari penelusuran internet.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*), yang mempelajari dan mengkaji sejumlah ketentuan-ketentuan hukum nasional, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum yang dianggap relevan dengan objek penelitian, dan melakukan wawancara (*interview*) terhadap kreditor PT. BNI (Persero) Tbk. Regional *Remedial & Recovery* Makassar guna memperoleh gambaran tentang permasalahan yang diangkat.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini, akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) masih dapat di jadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor Bank

Hak guna bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan. Agar dapat menjadi jaminan bagi bank, pembebanan hak guna bangunan menjadi objek hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam APHT. HGB sebagai objek jaminannya harus dituangkan jelas dalam APHT karena merupakan hal wajib, selain dari identitas para pihak, domisili para pihak, hutang yang dijamin dan nilai tanggungannya. Janji-janji yang bersifat fakultatif dan tidak limitatif juga dapat dicantumkan dalam APHT, yang tentunya akan sangat berpengaruh bagi pemenuhan dan perlindungan hak dan kewajiban para pihak, terutama bank sebagai kreditor.

Diketahui bahwa HGB memiliki jangka waktu, artinya hak atas tanah yang diikat dalam bentuk hak guna bangunan dapat berakhir

jika jangka waktunya berakhir. Konsekuensi dari berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan objek hak tanggungan, maka hak tanggungannya yang merupakan perjanjian tambahan ikut hapus. Namun tidak menyebabkan perjanjian pokoknya atau hutang yang dijamin menjadi hapus. Konsekuensi lainnya adalah kreditor pemegang hak tanggungan berubah kedudukannya dari kreditor *preferent* menjadi kreditor konkuren. Bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya hutang nasabah debitor. Agar hak tanggungan tidak hapus bersama dengan habisnya masa\belaku/hapusnya HGB, maka harus dilakukan perpanjangan HGB¹²⁷ atau peningkatan HGB menjadi hak milik

Berdasarkan Pasal 27 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan¹ menetapkan bahwa perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu HGB berakhir. Menurut penulis, kata “selambat-lambatnya menunjukkan bahwa perpanjangan atau pembaharuan HGB harus dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum HGB habis masa berlakunya. Sama halnya jika merujuk berdasarkan Pasal 41 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya HGB. Artinya, pemegang hak diberi waktu waktu 2 (dua)

tahun untuk melakukan perpanjangan HGB, dimana perpanjangan dilakukan sebelum habis masa berlakunya agar hak tanggungannya tidak hapus.

Dimana disampaikan bahwa walaupun jaminan hak tanggungan (dalam hal ini HGB) sangat disukai oleh pihak bank demi pelunasan hutang debitor bukan berarti tidak memiliki risiko sama sekali. Nilai objek hak tanggungan dapat menyusut jika mengalami musibah atau malapetaka. Bahkan, kondisi lain yang terburuk adalah HGBnya yang tidak bisa dieksekusi karena telah habis masa berlakunya. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya preventif yang dilakukan oleh bank untuk mengantisipasi nilai HGB yang menyusut atau hapusnya HGB karena jangka waktu HGB yang telah habis masa berlakunya.

Sertipikat hak tanggungan memiliki peran tersebut melalui klausul janji yang dapat dituangkan dalam APHT, dengan klausul yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu janji untuk memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (pihak bank) untuk menyelamatkan objek hak tanggungan (HGB), jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Kewenangan ini menjadi sangat penting dalam hal pengeksekusian HGB, dimana terlebih dahulu harus dibuktikan bahwa debitornya telah

wanprestasi disertai ketidakmampuan untuk melunasi hutangnya. dan kondisi debitor yang susah untuk ditemui.

Namun, klausul APHT di atas tersebut menjadi kehilangan kekuatan hukumnya dalam hal hak tanggungannya hapus karena APHT merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan sertifikat hak tanggungan. **Hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim** PT. Bank BCA (Persero) Tbk. Regional Remedial dan Recovery Makassar yang merupakan pemegang jaminan HGB (No. 20037, jangka waktu berakhirnya tanggal 24 september 2020 yang diikat hak tanggungan (No. 6629/20018) atas jaminan debitor CV. Y (berkedudukan di Makassar) yang melakukan peminjaman Kredit Modal Kerja (KMK) untuk menjalankan usaha distribusi voucher pulsa PT. Indosat. Seiring perjalanannya, kredit tersebut macet dan HGB yang merupakan salah satu objek jaminan untuk pemberian fasilitas kredit tersebut telah habis masa berlakunya. Lebih jelasnya Firzianah Mustakim mengungkapkan bahwa kredit yang diberikan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)¹³⁶ dengan jangka waktu 5 (lima) tahun yaitu dari tanggal 02 oktober 2006 sampai dengan 01 oktober 2011 dengan pengikatan 12 (dua belas) objek jaminan, 2 (dua) di antaranya berupa hak guna bangunan (selebihnya merupakan hak tanggungan atas tanah hak milik). Di perjalanannya yaitu sekitar bulan November 2007, usaha CV. Y tersebut mengalami masalah penjualan yang disebabkan oleh: 1) penurunan omset

penjualan sebagai dampak dari perang tarif di antara operator telepon seluler (Simpati, Pede, XL, Esia), 2) Key Person melakukan diversifikasi usaha yang tidak berkaitan dengan usaha pokok pinjaman yang bersangkutan yaitu rumah makan dan kontrak kamar. Kondisi tersebut menyebabkan debitor mengalami likuiditas atas usaha penjualan voucher indosat tersebut. Lebih lanjut Ibu Firzianah Mustakim mengungkapkan bahwa pasca mengalami likuiditas, tanggal 31 Juli 2018 kredit tersebut ternilai sebagai kredit macet (*NonPerforming Loan*) dan menjadi Hapus Buku (HP) terhitung dari tanggal 30 November 2019 Semula PT. Bank BCA (Persero) Tbk. ingin melakukan restrukturisasi atas kredit debitor dengan melakukan keringanan bunga dan penjadwalan ulang angsuran. Namun, berdasarkan penilaian PT. Bank BCA (Persero) Tbk. atas *performance* keuangan debitor maka PT. Bank BCA (Persero) Tbk. mengarahkan penyelesaian pinjaman debitor melalui penjualan jaminan.

PT. Bank BCA (Persero) Tbk. telah melakukan upaya lelang dalam rangka pemulihan kredit yang telah dikeluarkan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Makassar sebanyak 3 (tiga) kali, namun tidak ada yang berhasil terjual, karena setiap kali pelaksanaan pelelangan di KPKNL Kota Makassar, debitor dan pengacaranya datang dan memengaruhi peminat lelang untuk tidak membeli asset tersebut. Bentuk tidak kooperatif dari debitor yang

lain yaitu, debitor mengupayakan *buying time* (mengulur-ulur waktu) dengan mengajukan gugatan perdata atas pelaksanaan lelang. Terhadap pelunasannya, debitor telah melakukan penebusan dan setoran dari juli 2019 sampai dengan desember 2018 yaitu 9 (Sembilan) kali penebusan dan 3 (tiga) kali setoran dengan jumlah keseluruhan Rp. 10.094.590.000,- (sepuluh milyar sembilan puluh empat juta lima ratus sembilan puluh rupiah).

Terhadap objek HGB yang habis masa berlakunya mengenai kasus di atas, klausul APHT tidak memiliki kekuatan hukum lagi karena ketika HGBnya habis masa berlakunya maka hak tanggungannya ikut hapus, sementara APHT merupakan satu kesatuan dengan sertifikat hak tanggungan. Artinya, klausul APHT tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melakukan perpanjangan ataupun peningkatan HGB menjadi hak Ibu Firzianah Mustakim mengungkapkan bahwa HGB yang menjadi objek jaminan debitor kami, tidak bisa diperpanjangan dengan inisiatif sendiri dari bank atau dengan menggunakan klausula dalam APHT dikarenakan sertifikat hak tanggungannya telah hapus, apalagi ingin mengeksekusi objek jaminan. Pihak PT. Bank BCA (Persero) Tbk. pernah melakukan upaya perpanjangan tersebut melalui notaris yang telah ditunjuk sebagai kuasa untuk mengurus perpanjangan tersebut, namun Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar mengisyaratkan agar disetujui terlebih dahulu oleh yang namanya tertera pada sertifikat HGB sebagai pemohon awal penerbitan sertifikat HGB tersebut

Oleh karena itu, agar objek jaminan dapat diikat kembali serta dapat mengeksekusi demi pelunasan hutang debitor, terlebih dahulu HGB tersebut diperpanjang, kemudian diikat kembali dengan hak tanggungan baru. Dimana, upaya tersebut harus melibatkan debitor karena APHT sudah tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan perpanjangan atas HGB yang telah habis masa berlakunya pada PT. Bank BCA (Persero) Tbk.

B. Perlindungan bagi bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak bangunan yang telah jatuh tempo

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan kepada kaidah

Implementasi peran hukum bagi masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang kepentingannya terganggu. Sengketa yang terjadi di masyarakat harus diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku, bukan dengan main

hakim sendiri sehingga tercipta tatanan masyarakat yang tertib dan seimbang sebagai tujuan pokok perlindungan hukum bagi manusia. Sejalan dengan penjelasan di atas, dalam hal perlindungan hukum bagi kreditor bank untuk melindungi hak-haknya dalam hal pengikatan jaminan benda tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan ketika akan menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada calon nasabah debitornya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan ini kemudian menjadi lembaga yang terhitung kuat melindungi hak- hak kreditor karena memiliki ciri-ciri:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preferentt*) kepada pemegangnya (dalam hal ini pemegang sertipikat hak tanggungan).
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaannya.

Namun, penulis tetap berpendapat bahwa seperti apapun aturan itu dirancang akan tetap ada celah yang dapat menimbulkan masalah di kemudian hari, karena kebanyakan celah itu dimanfaatkan

oleh para pengguna hukum yang paham akan hukum demi melancarkan kepentingannya. Kondisi inilah yang menyebabkan apa yang dicita-citakan oleh hukum terkadang tidak sesuai dengan praktik yang terjadi di masyarakat. Seperti yang terjadi pada PT. Bank BCA (Persero) Tbk. pada saat memberikan kredit kepada CV. Y.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim, mengungkapkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank kepada CV. tersebut mengikat jaminan yang salah satunya berupa HGB. Debitor wanprestasi dengan melakukan penunggakan pembayaran kredit dan akhirnya menjadi kredit macet pada tanggal 31 juli 2008. Bank kemudian melakukan penyelamatan kredit dengan melakukan penjualan objek jaminan. Namun, sebanyak 3 (tiga) kali melakukan penjualan terhadap objek jualan, debitor menghalang-halangi pembelian asset bank dengan memengaruhi calon pembeli. Seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh serangkaian tindakan debitor mengulur-ulur waktu disertai dengan kurang telitnya pihak bank, HGB (jangka waktu berakhirnya 24 November 2015) yang merupakan salah satu jaminan dalam pemberian kredit tersebut habis masa berlakunya. Sementara untuk melakukan perpanjangan maupun peningkatan hak, harus melibatkan debitor. Lebih lanjut Ibu Firzianah Mustakim mengungkapkan bahwa untuk melakukan perpanjangan atau peningkatan harus disertai persetujuan pihak debitor, karena hal tersebut disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota

Makassar melalui kuasa hukum yang ditunjuk oleh PT. Bank BCA (Persero).

Habis masa berlakunya atau habisnya jangka waktu HGB tersebut di atas menyebabkan hak tanggungannya ikut hapus, sehingga jika merujuk pada Undang-Undang Hak Tanggungan, perlindungan hukum bagi kreditor atas jaminan HGB tersebut menjadi hilang, karena dalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya menjamin perlindungan terhadap objek yang diikat secara hak tanggungan. Konsekuensi dari hapusnya hak tanggungan tersebut, pihak bank yang awalnya adalah kreditor *preferent* menjadi kreditor *konkuren*¹⁴⁰, juga segala asas dan klausul (isi APHT) yang berhubungan dengan hak tanggungan menjadi tidak berkekuatan hukum. Lebih jauh lagi, PT. Bank BCA (Persero) Tbk tidak dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan. Namun, bukan serta merta PT. Bank BCA (Persero) Tbk. akan kehilangan perlindungan hukum secara total. Akan tetapi, bank dapat melakukan upaya-upaya lain demi perlindungan atas kredit yang telah dikeluarkan.

Upaya yang dapat ditempuh oleh bank adalah melalui upaya nonlitigasi (diluar pengadilan) yaitu negosiasi, atau mediasi Bank dapat melakukan negosiasi dengan debitor agar debitor bersedia melakukan perpanjangan atau peningkatan HGB menjadi hak milik. Hal tersebut penting dilakukan agar objek jaminannya berupa HGB dapat dibebankan kembali dengan hak tanggungan sehingga bank memiliki

perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan pembayaran hutangnya dapat didahulukan.

Seperti yang penulis sampaikan sebelumnya, jaminan adalah salah satu alternatif perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor. Dalam hal ini, jika HGB yang menjadi objek jaminannya telah habis masa berlakunya, bank dapat melakukan peningkatan jaminan HGB menjadi hak milik dengan ketentuan luasnya tidak lebih dari 600 m² (bisa juga melakukan perpanjangan atau pembaharuan HGB) untuk kemudian diikat kembali dengan hak tanggungan dan menjadi perjanjian ikutan terhadap perjanjian kredit debitur. Peningkatan HGB menjadi hak milik tersebut dilakukan wajib meminta persetujuan atau dengan kuasa dari debitur. Menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim setelah melakukan negosiasi dengan debitur, akhirnya debitur kooperatif untuk melakukan peningkatan HGB menjadi hak milik untuk kemudian dibebankan lagi dengan hak tanggungan. Firzianah Mustakim melanjutkan, bahwa terhadap objek jaminan HGB milik debitur CV. Y telah dilakukan peningkatan menjadi hak milik. Peningkatan tersebut dilakukan 2 (dua) tahun setelah HGB habis masa berlakunya yaitu Agustus 2021

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 menetapkan bahwa Permohonan pendaftaran HGB menjadi hak milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat, dalam kasus ini didaftarkan kepada Kepala

Kantor BPN Kota Makassar dengan bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan tersebut disertai dengan :

- a. Sertipikat tanah yang bersangkutan
- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
 - Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, atau
 - Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, apabila Izin Mendirikan bangunan tersebut belum dikeluarkan oleh instansi berwenang
 - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 m² atau lebih)

Perlindungan hukum melalui penyelamatan objek jaminan pada kasus di atas benar-benar memerlukan keterlibatan pihak debitor untuk melakukan peningkatan hak. Baik dilakukan sendiri oleh debitor atau dikuasakan kepada bank. Tanpa persetujuan atau kuasa dari debitor, kreditor tidak akan dapat melakukan peningkatan hak sehingga bank tidak dapat memperoleh perlindungan hukum melalui jaminan tersebut. Bank hanya akan memperoleh pelunasan secara proporsional (jika kreditornya lebih dari satu) sebagai akibat dari gugurnya *preferensi* bank.

Selain upaya di atas, untuk melindungi hak-hak PT. Bank BCA (Persero) Tbk. sebelum masuk ke ranah pengadilan adalah dengan melakukan penyelamatan kredit dengan melakukan restrukturisasi kredit, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 26 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Langkah ini dapat dilakukan oleh bank sebagai bentuk perbaikan kegiatan perkreditan terhadap debitor yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya

Menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim, PT. Bank BCA (Persero) Tbk. telah merencanakan untuk melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitor CV.Y, dengan mengurangi tunggakan bunga kredit dan perubahan jadwal angsuran, namun berdasarkan penelitian *performance* keuangan debitor CV. Y, maka PT. Bank BCA (Persero) Tbk. mengarahkan ke penyelesaian melalui penjualan jaminan.

Pada akhirnya, upaya hukum nonlitigasi merupakan perlindungan hukum yang bersifat preventif, dimana lebih ditekankan pada peran aktif para pihak untuk menyelesaikan, dengan atau tanpa pihak ketiga (negosiasi atau mediasi) dan selama proses penyelesaiannya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank ketika penyelamatan kredit tidak membuahkan hasil adalah dengan penyelesaian kredit. Upaya penyelesaian kredit ini dapat dilakukan

melalui pengadilan (secara represif) untuk memperoleh perlindungan hukum. Namun, terlebih dahulu debitor harus dibuktikan telah wanprestasi baik itu disengaja atau tidak disengaja ataupun karena keadaan memaksa (*forcemajeur/overmacht*) sehingga bank selaku kreditor dapat melakukan penuntutan terhadap debitor atau dengan mengeksekusi objek jaminan.

Perlindungan hukum yang dapat diperoleh bank dapat melalui:

1. Perlindungan hukum melalui Undang-Undang Hak Tanggungan
2. Melalui Pengadilan Negeri Kota Makassar
3. Melalui Pengadilan Niaga Kota Makassar

Namun, bank sangat jarang menggunakan penyelesaian kredit melalui Pengadilan, sebab Undang-Undang Hak Tanggungan cukup kuat untuk melindungi terutama dalam pengeksekusian objek jaminan. Didalam Undang- Undang Hak Tanggungan telah memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana irah-irah tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Selain itu, membutuhkan biaya dan waktu yang banyak jika harus diselesaikan melalui pengadilan.

Perlindungan hukum bagi PT. Bank BCA (Persero) Tbk. jika merujuk pada Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap HGB debitor yang habis masa berlakunya adalah sangat kecil untuk mendapatkan perlindungan, bahkan bisa dikatakan tidak mendapat

perlindungan sama sekali. Dalam hal pengeksekusianpun, HGB tidak dapat dieksekusi karena hak tanggungan telah hapus disebabkan oleh HGB yang habis masa berlakunya. Hapusnya hak tanggungan menyebabkan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat memberikan perlindungan. Selain itu, menurut hasil wawancara penulis dengan Andi Fitriawan¹⁵¹ salah satu analis kredit PT. Bank BCA (Persero) Tbk. Regional Remedial dan Recovery Makassar, mengungkapkan bahwa ketika ingin mengeksekusi/menjual objek jaminan melalui pelelangan umum, oleh KPKNL, disyaratkan mengumpulkan salinan sertifikat objek jaminan yang diikat hak tanggungan. Sementara pada sertifikat HGB jelas tertera mengenai jangka waktunya. Andi Fitriawan melanjutkan, untuk kredit minimal Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sebelum mendaftarkan objek lelang ke KPKNL, objek lelang harus ditaksasi nilainya oleh Appraisal Independen dalam hal ini Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) untuk mendapatkan taksasi penjualan objek jaminan. Proses taksasi tidak mungkin dilakukan pada objek yang telah habis masa berlakunya.

Langkah yang terlebih dahulu dilakukan bank untuk bisa mengeksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melakukan perpanjangan atau peningkatan hak atas HGB yang habis masa berlakunya. Hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim mengungkapkan bahwa PT. Bank BCA (Persero), telah dilakukan peningkatan atas HGB habis masa berlakunya tersebut

menjadi hak milik, pengurusan peningkatan telah dilakukan sejak tahun 2018 dengan melakukan komunikasi persuasif terhadap debitor selaku pemberi hak tanggungan.

Jika sudah ditingkatkan, hak milik yang tadinya adalah HGB, dibebankan kembali oleh hak tanggungan. Pasca pembebanan tersebut, berlaku eksekusi atas objek berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Firzianah Mustakim melanjutkan, kami pihak bank pernah melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum dalam hal ini KPKNL. Penjualan tersebut dilakukan sebanyak tiga kali. Namun, tidak ada satupun objek lelang yang laku terjual karena ada upaya menghalang-halangi pelelangan oleh debitor dan pengacaranya. Bahkan debitor mengajukan gugatan perdata atas pelaksanaan lelang, walau pada akhirnya ditolak Pengadilan Negeri Makassar dan dinyatakan tidak sah menurut hukum.

Firzianah Mustakim melanjutkan, untuk beberapa objek yang lain yang tidak terikat waktu (hak tanggungan atas tanah hak milik, belum termasuk HGB yang telah ditingkatkan menjadi hak milik tadi), debitor melakukan permohonan untuk menjual sendiri objek jaminan dan disepakati oleh bank (penjualan dibawah tangan). Telah ada 10 objek jaminan yang dijual oleh debitor dan hasil penjualan diberikan kepada bank. Terhitung, jumlahnya sebesar Rp. 10.614.590.000 (sepuluh milyar enam ratus empat belas juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Berdasarkan hal di atas menunjukan bahwa, selama objek jaminan tidak hapus atau habis masa berlakunya sehingga masih terikat hak tanggungan maka hak-hak kreditor akan dilindungi oleh lembaga jaminan hak tanggungan. Namun, jika objeknya telah hapus/habis masa berlakunya, maka hak tanggungan tidak bisa memberikan perlindungan. Kreditor tidak bisa menuntut secara *preferent* (didahulukan) atas objek tadi dalam pelunasan karena hak *preferentnya* telah hapus. Artinya, bank menjadi kreditor konkuren yang dalam pelunasannya dibagi secara proporsional dengan kreditor lain.

Selain melalui Undang-Undang Hak Tanggungan, bank juga dapat mendapatkan hak-haknya melalui gugatan kepailitan di Pengadilan Niaga. Gugatan kepailitan merupakan cara ampuh untuk melakukan penyelesaian kredit. Gugatan kepailitan, setidaknya memiliki kelebihan antara lain :

1. Memiliki waktu yang jelas, yaitu putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan.
2. Dapat meletakkan sita jaminan atas sebagian atau keseluruhan harta debitor mengangkat sita, menangguhkan, bahkan menggugurkan gugatan, sebagaimana gugatan (perkara) antara PT. Bank BCA (Persero) Tbk. dan debitor yang pada saat tersebut

sedang berjalan serta mencegah eksekusi objek jaminan oleh kreditor lain.

3. Debitor demi hukum, kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Adapun tahapan permohonan gugatan kepailitan di Pengadilan Niaga yaitu:

5. Tahap Pertama

Permohonan pangajuan pailit diajukan kepada Ketua Pengadilan Niaga. Permohonan pernyataan pailit tersebut diajukan kepada Pengadilan Niaga melalui Panitera. Panitera mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada pihak pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani Panitera dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Selanjutnya, Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam jangka waktu paling lambat 2 hari setelah tanggal waktu permohonan didaftarkan.

6. Tahap Kedua

Dalam jangka waktu paling lambat 3 hari terhitung sejak tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan, Ketua Pengadilan Negeri mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang.¹⁵⁷ Tentunya dalam mempelajari permohonan pernyataan pailit tersebut, Pengadilan Negeri berpedoman pada Pasal 2 ayat

(1) Undang-Undang Kepailitan yang menegaskan bahwa debitor yang bersangkutan dapat dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang baik atas permohonannya sendiri, maupun atas permintaan seorang atau lebih kreditornya. Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan.¹⁵⁸ Namun demikian, atas permohonan debitor dan berdasarkan alasan yang cukup, Pengadilan dapat menunda penyelenggaraan sidang sampai dengan paling lama 25 hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan.

7. Tahap ketiga

Pengadilan wajib memanggil debitor, dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal atau Menteri Keuangan.¹⁶⁰ Dalam hal permohonan pernyataan pailit diajukan oleh debitor dan terdapat keraguan bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang- Undang Kepailitan telah terpenuhi. Pemanggilan sebagaimana dimaksud di atas, dilakukan oleh juru sita dengan surat kilat tercatat paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum sidang pemeriksaan pertama diselenggarakan

8. Tahap Keempat

Selama keputusan atas permohonan pernyataan pailit belum ditetapkan, setiap kreditor, Kejaksaan, Bank Indonesia, Badan Pengawas Pasar Modal, atau Menteri Keuangan dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan

4. Tahap Kelima

Putusan Pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan. Putusan Pengadilan tersebut wajib memuat:

1. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili; dan
2. pertimbangan hukum dan pendapat yang berbeda dari hakim anggota atau ketua majelis

Putusan atas permohonan pernyataan pailit tersebut yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan suatu upaya hukum. Terhitung sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan, kurator berwenang melaksanakan tugas pengelolaan dan pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau

peninjauan kembali. Dalam hal putusan pernyataan pailit dibatalkan sebagai akibat adanya kasasi atau peninjauan kembali, segala perbuatan yang telah dilakukan oleh kurator sebelum atau pada tanggal kurator menerima pemberitahuan tentang putusan pembatalan tetap sah dan mengikat bagi debitor

Dalam jangka waktu paling lambat 3 hari terhitung sejak tanggal putusan atas permohonan pernyataan pailit ditetapkan, pengadilan wajib menyampaikan salinan putusan pengadilan yang memuat secara lengkap pertimbangan hukum yang mendasari putusan tersebut dengan surat dinas tercatat atau melalui kurir kepada: a) debitor, b) pihak yang mengajukan permohonan pernyataan pailit, c) kurator, dan d) hakim pengawas

Kasasi dilaukan karena tidak tersedia fasilitas banding bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Upaya hukum tersebut dilakukan dengan mendaftarkannya pada panitera dimana Pengadilan yang telah menetapkan putusan atas permohonan pernyataan pailit berada.

Terhadap putusan atas permohonan pernyataan pailit yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat diajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung

Menurut hasil wawancara penulis dengan Ibu Firzianah Mustakim debitor CV. Y pernah diajukan pailit, namun bukan oleh bank melainkan oleh pengacaranya sendiri. Gugatan kepailitan

tersebut dimohonkan oleh pengacaranya (setelah menjadi mantan pengacara) disebabkan oleh debitor yang tidak pernah membayar jasa pengacara tersebut ketika mengajukan gugatan perdata atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT. Bank BCA (Persero) Tbk. Gugatan kepailitan tersebut diterima oleh Pengadilan Niaga Posisi PT. Bank BCA (Persero) Tbk. sebagai kreditor separatis. Namun, debitor mengajukan kasasi di Mahkamah Agung. Kasasi tersebut diterima oleh Mahkamah Agung dan pailit debitor CV. Y dinyatakan telah dicabut.

Posisi bank ketika debitor dinyatakan pailit adalah sebagai kreditor separatis. Posisi tersebut tidak menghilangkan haknya sebagai yang didahulukan dalam pelunasan hutang debitor. Hanya saja, bank dibatasi hak- haknya dalam pengeksekusian karena semua harta debitor menjadi boedel pailit. Namun, dalam hal pelunasan, objek jaminan yang masih dibebani hak tanggungan oleh pihak bank akan mendapat pelunasan terlebih dahulu jika boedel pailit tersebut dilelang. Artinya, hak *preferentnya* (didahulukan) tidak hilang.

Perlu digaris bawahi bahwa, hak didahulukan ini tetap melekat kepada bank dalam hal objek jaminan tersebut masih dibebani hak tanggungan. Namun, jika hak tanggungannya telah hapus, maka posisi bank menjadi sama dengan kreditor yang lain yaitu sebagai kreditor konkuren. Bank tetap dilindungi hak- haknya

namun tidak secara keseluruhan karena harta debitor harus dibagi secara proporsional dengan kreditor yang lain.

Jadi, berdasarkan penjelasan di atas, bank akan memperoleh perlindungan hukum baik melalui Pengadilan Negeri atau melalui gugatan kepailitan (memenuhi syarat formil untuk dipailitkan) selama bank dapat membuktikan bahwa kdebitor telah wanprestasi. Akan tetapi, baik melalui Undang-Undang Hak Tanggungan maupun melalui gugatan kepailitan, bank akan kehilangan hak didahulukan untuk pelunasan hutang debitor karena hak *preferent* tersebut telah hapus bersamaan dengan habis masa berlakunya HGB. Bank bisa melakukan upaya penuntutan pembayaran hutang lewat Pengadilan Negeri, namun akan mengeluarkan biaya lebih banyak dan akan memakan waktu yang cukup lama. Apalagi jika debitor memang sudah tidak mampu lagi untuk membayar hutangnya, akan sangat tidak efektif untuk pelunasan jika melakukan penuntutan lewat Pengadilan Negeri terhadap debitor yang jelas-jelas sudah tidak mampu lagi membayar hutangnya.

Jalan yang paling efektif untuk ditempuh adalah dengan melakukan peningkatan HGB menjadi hak milik agar bank menjadi kreditor *preferent* dan dengan mudah melakukan eksekusi atas jaminan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak bisa dijadikan dasar untuk melakukan perpanjangan terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya sebab Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya akan menyebabkan Hak Tanggungannya menjadi hapus sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 18 Ayat (1) Huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan. Hapusnya hak tanggungan menyebabkan APHT (termasuk klausul didalamnya) menjadi tidak berlaku atau tidak berkekuatan hukum lagi. Perpanjangan, pembaharuan atau peningkatan HGB menjadi hak milik hanya bisa dilakukan dengan melibatkan debitor sebagai pemohon diterbitkannya HGB sekaligus sebagai pemberi hak tanggungan.
2. Bank sebagai pemegang hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah habis masa berlakunya dapat memperoleh perlindungan hukum baik melalui Pengadilan Negeri atau Gugatan Kepailitan (selama memenuhi syarat formil untuk dipailitkan). Akan tetapi, baik melalui Undang-Undang Hak Tanggungan maupun melalui gugatan kepailitan, bank akan kehilangan hak didahulukan untuk pelunasan hutang debitor karena hak *preferent* tersebut telah hapus bersamaan dengan habis masa

berlakunya HGB. Bank hanya bisa menuntut pelunasan dengan posisinya sebagai kreditor konkuren (khusus terhadap HGB yang habis masa berlakunya tersebut). Kecuali dilakukan pembebanan kembali hak tanggungannya dengan terlebih dahulu melakukan perpanjangan, pembaharuan, atau peningkatan HGB menjadi Hak Milik.

B. Saran

1. Pemberian kredit sama halnya dengan memberikan sebagian asset bank kepada pihak lain, olehnya itu bank harus super hati-hati ketika memberikan sebagian asset tersebut. Pemberian kredit harus dengan perhitungan yang matang, terutama pada sisi karakter (berhubungan dengan itikad debitor dalam meminta fasilitas kredit) dan objek yang akan dijaminakan oleh debitor (bentuk pengamanan sebagai langkah untuk mengurangi risiko).
2. Agar risikonya semakin diperkecil, sebaiknya bank mengikat jaminan secara perorangan (*Personal Guarantee*), agar jika badan usaha debitor pailit dan hartanya tidak memenuhi seluruh hutang debitor, masih bisa melakukan penuntutan secara person.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Terjemahan (2009), Depok: Sabiq.

B. BUKU

Asri Wijayanti, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta.

Abdul R. Budiono, 2011, *Hukum Perburuhan*, PT Indeks, Jakarta.

Dian Octaviani Saraswati, 2007, *Perlindungan Hukum Keselamatan dan Kesehatan Kerja terhadap Tenaga Kerja*, Semarang.

Darwin Prinst, 1994, *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Eko Wahyudi, 2016, *Hukum Ketenagakerjaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Halili Toha, 1987, *Hubungan Kerja Antara Majikan dan Buruh*, Cetakan Pertama, Penerbit Bina Aksara, Jakarta.

Ishak, 2014. *Pengantar Hukum Indonesia*. Raja Grafindo Persada Jakarta.

Hardijan Rusli, 2004, *Hukum Ketenagakerjaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Lalu Husni, 2000, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

M. Laica Marzuki, *Kedudukan Hukum Buruh terhadap Majikan*, Majalah Universitas Hasanudin.

Philipus M Hadjon, 1983, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.

Sedjun H. Manulang, 1987, *Pokok-Pokok Ketenagakerjaan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.

Zainal Asikin, et.al, 1993, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

C. UNDANG-UNDANG:

Undang – Undang nomor 23 tahun 2004 tentang Perlindungan Hukum

Undang – Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Undang-Undang No.13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

D. Internet/Jurnal:

<http://topihukum.blogspot.co.id/2013/06/teliti-perjanjian-sebelum-tanda-tangan.html> Diakses pada tanggal 19 Mei 2019. Pukul 14.30.

<http://gumilar69.blogspot.co.id/2014/01/makalah-analisa-perjanjian-kerja-bab-ii.html> Diakses pada tanggal 19 Mei 2019. Pukul 15.50.

E. KAMUS

Kamus Besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI), 1990, Balai Pustaka, Jakarta.