AL QODIRI
JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN
Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri

Pelelangan Objek Jaminan Berupa Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya

Oleh:
Mario Satria Nagara Hendra
Fakultas Hukum, Universitas Surabaya
Mariohendra11@gmail.com

Volume 22 Nomor 2 Agustus 2024: **DOI:** https://doi.org/10.53515/qodiri.2024.22.2.104-120 *Article History Submission:* 09-06-2024 *Revised:* 20-07-2024 *Accepted:* 31-07-2024 *Published:* 18-08-2024

ABSTRACT

A legal relationship based on a building right as a security interest is a manifestation of the creditor's prudence in a debt agreement, and it gives rise to a property right. This type of property right is classified as a security property right and has several unique characteristics, including the creditor's preference right and, most importantly, the fulfillment of its right. This security interest as a form of property right can be extinguished due to several reasons, including the expiration of the right to the land that is being used as the object of the security. Creditor protection and debtor liability often become issues even up to the execution process. This article discusses the validity of the auction of a security interest where the right to the land has been extinguished and the legal protection of the security interest holder whose security interest on the land has been extinguished.
Keywords: *Mortgage Rights; Secured Creditor; Security Interest.*
ABSTRAK

Hubungan hukum yang didasari oleh suatu hak guna bangunan menjadi hak tanggungan, merupakan wujud dari prinsip kehati-hatian pihak kreditor dalam perjanjian hutang piutang, dan hal ini akan melahirkan hak kebendaan. Hak kebendaan semacam ini tergolong hak kebendaan yang memberikan jaminan, dan mempunyai beberapa keistimewaan tersendiri, antara lain hak preferensi kreditor dan yang terpenting adalah pemenuhan haknya. Hak tanggungan sebagai bentuk hak kebendaan ini bisa hapus karena beberapa hal, antara lain karena habisnya jangka waktu hak atas tanah yang sedang dijadikan obyek jaminan. Perlindungan kreditor dan tanggung gugat debitor disini kerapkali menjadi masalah hingga proses eksekusi. Jurnal ini membahas terkait keabsahan pelelangan hak tanggungan yang hak atas tanahnya telah hapus dan perlindungan hukum pemegang hak jaminan yang hak tanggungan atas tanahnya sudah hapus.

Kata Kunci: *Hukum Jaminan; Hak Tanggungan; Kreditur Separatis.*

PENDAHULUAN

Perekonomian menjadi urat nadi kehidupan manusia, baik dalam lingkup individu, masyarakat, maupun negara. Tak heran, negara memiliki peran krusial dalam mengelola roda perekonomian demi kesejahteraan rakyatnya. Namun, dalam menjalankan tugas ini, negara tak bisa bekerja sendirian. (Arifin & Zubaidah, 2020) Di sinilah peran penting bank sebagai salah satu komponen fundamental dalam sistem perekonomian negara. Manusia dalam kehidupan sehari-hari, termasuk ketika bekerja pada orang lain atau berwiraswasta, memiliki berbagai kebutuhan yang harus dipenuhi. (Lolo, 2020) Untuk mencapainya, manusia perlu berusaha, salah satunya dengan cara bekerja. Hal ini dikarenakan dalam negara Indonesia, penyaluran kredit oleh bank merupakan kegiatan yang sangat penting dan utama dari bank, sehingga pendapatan bank dari bunga kredit merupakan pendapatan bank yang terbesar dibandingkan dengan pendapatan dari luar bunga kredit (Sutarno, 2004, p. 2).

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku kreditor, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Pemenuhan kebutuhan yang dilatarbelakangi dengan hutang, karena membeli barang dengan cara mencicil, sering dijumpai keadaan pembayarannya kurang atau tidak lancar (hutangnya menjadi macet). (Kunda, 2020) Menyadari bahwa dana yang keluar dan masuk dalam kegiatan perkreditan itu adalah dana yang sangat besar, dan didasari atas pentingnya dan sungguh beresikonya kegiatan perkreditan itu, maka sudah semestinya kegiatan perkreditan tersebut didampingi dengan kegiatan penjaminan, hal ini dikarenakan perkembangan ekonomi dan perdagangan itu akan pasti diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit, dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut. Maka sudah sepantasnya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait dalam suatu kegiatan perkreditan itu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Bekerja dapat dilakukan sendiri tanpa harus bekerja pada orang lain, namun modal kerja tetap diperlukan. Modal kerja ini dapat diperoleh dengan berbagai cara, salah satunya dengan meminjam dari pihak lain (kreditur). Perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur biasanya terdiri dari dua komponen:

1. Perjanjian Hutang Piutang: Merupakan perjanjian pokok yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait utang dan pembayarannya.
2. Perjanjian Pemberian Jaminan Hutang: Merupakan perjanjian aksesoris yang mengatur

jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur sebagai pengikat utang.

Perjanjian pinjam meminjam ini penting untuk memastikan hak dan kewajiban kedua belah pihak terlindungi, (Lolo, 2020) serta untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Perjanjian pemberian jaminan hutang yang dimaksud sangat beragam salah satunya adalah jaminan kebendaan. Perjanjian jaminan kebendaan tersebut bisa berupa perjanjian jaminan gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia. Timbulnya perjanjian jaminan ini dilandaskan adanya hubungan saling percaya. Unsur kepercayaan tersebut wajib untuk dijaga oleh masing-masing pihak (Isnaeni, 2017, p. 19). Dalam artikel ini, akan berfokus melakukan analisis terhadap pembebanan jaminan hak tanggungan. Sebelum lebih lanjut membahas, perlu diketahui terlebih dahulu mengenai hak tanggungan. (Harfiati, 2019)

Dalam perkembangan terbaru, dengan keluarnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), maka semua benda yang berkaitan dengan jaminan utang atas tanah diatur dalam Undang-undang ini. (Juwita, 2019)

Berbicara tentang pendaftaran Hak Tanggungan secara tidak langsung berbicara tentang hapusnya Hak Tanggungan. (Arifin & Zubaidah, 2020) Salah satu alasan hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya suatu tujuan tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah tertentu yang dijaminkan. (Tampubolon, 2020) Objek dari Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara. Karena itu Hak Tanggungan akan hapus apabila hak-hak atas tanah itu hapus atau berakhir jangka waktunya.

Dalam praktiknya, ditemukan banyak permasalahan hukum terkait dengan eksistensi jaminan yang statusnya dapat dihapuskan, terutama dalam hal pelelangan HGB jangka waktunya sudah habis, oleh karena itu artikel ini akan membahas terkait keabsahan pelelangan terhadap HGB yang jangka waktunya telah habis dan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang jaminan HGB yang jangka waktunya sudah habis.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang penulis gunakan yaitu Penelian Hukum Normatif. Penelitian hukum sendiri adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan kebenaran koherensi, yang dalam

hal ini melihat antara koherensi dari tindakan, aturan hukum, norma hukum, dan prinsip hukum, maupun asas hokum (Marzuki, n.d.). Sumber data yang Primer yang digunakan adalah Peraturan perundang-undangan, sedangkan sumber data sekunduer yang digunakan adalah publikasi seperti jurnal, skripsi, dan lain-lain.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan hukum kebendaan atau hukum benda didalam BW, dapat dijumpai dalam Buku II BW yang mengatur mengenai hukum kebendaan. Hal-hal yang diatur dalam Buku II BW itu bila dirinci adalah sebagai berikut(Usman, 2008, p. 30):

1. Tentang kebendaan dan cara-cara membedakan benda
2. Tentang hak kebendaan yang memberikan kenikmatan
3. Tentang kewarisan
4. Tentang piutang-piutang yang diistimewakan
5. Tentang hak kebendaan yang memberikan jaminan

Dalam Buku II BW tersebut diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik hak kebendaan yang memberikan kenikmatan atau memberikan jaminan. Lahirnya perjanjian kredit antara debitor dan kreditor yang mana merupakan perjanjian obligatoir dan hak yang lahir adalah hak pribadi serta tunduk pada Buku III BW. Karena dalam pembahasan artikel ini yang dijadikan objek jaminan adalah tanah, maka sebagai benda tidak bergerak perjanjian jaminannya jatuh pada perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Jaminan hak tangungan ini termasuk dalam jaminan kebendaan, hal ini karena jaminan Hak Tanggungan lahir dari perjanjian yang bersifat *accessoir*, sebagaimana ditegaskan pula oleh Sutan Remy, bahwa(Sjahdeini, 1999, p. 29):

> Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannnya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin, dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian accesoir, dan merupakan perjanjian jaminan kebendaan.

Dapat ditemukan bahwa Hak Tanggungan adalah hak yang lahir dari perjanjian yang berdiri sendiri yang dimana eksistensinya ada karena adanya perjanjian induk. Karena Hak Tanggungan lahir dari perjanjian dan berkedudukan sebagai hak kebendaan, maka melekat juga sifat-sifat istimewa yang umumnya ada pada hak kebendaan. Sifat sifat istimewa tersebut sekaligus menjadi penanda atau pembeda untuk hak kebendaan terhadap hak perorangan, sifat-sifat istimewa yang pada umumnya ada dalam hak kebendaan itu antara lain yaitu absolut/mutlak, adanya *droit de preference*, adanya

droit de suite, adanya asas spesialitas dan juga publisitas.

Pemegang jaminan hak kebendaan diberikan bentuk perlindungan istimewa dalam BW yang didasari oleh Pasal 1133 BW, yang menyatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara para kreditor itu timbul dari Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek. Dalam perkembangan hukum di Indonesia, perlindungan istimewa itu juga berlaku bagi Hak Tanggungan (UU No. 4/1996) dan Fidusia (UU No. 42/1999)(Poesoko, 2012, p. 72).

Dalam UU HT tentang kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, semula ditentukan pada Pasal 1 ayat (1) UU HT, yang mana menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya." Penjabaran lebih lanjut terdapat dalam Penjelasan Umum Angka (4) Alinea (2) UU HT yang menjelaskan bahwa:

> Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Adanya prinsip *droit de preference* dalam UUHT ini sangatlah menguntungkan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hak pelunasan hutang.

Untuk suatu hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan, menurut Boedi Harsono, suatu benda itu haruslah memenuhi syarat yang tersirat juga tersurat dalam UUHT, yaitu(Harsono, n.d., p. 10) :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan itu akan dijual dimuka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU HT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan

Dalam UU HT, hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan sesuai ketentuan Pasal 51 UU HT, yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha

Hak tanggungan juga dapat hapus yang dimana alasan-alasan hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 UU HT, ayat (1) dari pasal tersebut menegaskan bahwa: Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (1) huruf c menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya(Kurniawan & Budhivaya, 2018, p. 126). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan. UUHT menentukan isi yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan agar sah. Jika hal-hal yang wajib dicantumkan tidak lengkap, maka akta tersebut batal demi hukum.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan(Afifah, 2017, p. 10). Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren), hal ini juga sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan (Kamal, 2020, p. 57).

Berdasarkan UU HT, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UU HT menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya dalam Penjelasan Umum angka (7) alinea (2) UUHT dijelaskan bahwa:

> Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Selanjutnya, Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004), menyatakan mengenai akta otentik, bahwa:

> Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Meskipun dalam UU No. 30/2004 tegas ditentukan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna, namun demikian akta otentik tidak harus selalu dibuat oleh notaris, karena sesungguhnya akta otentik merupakan suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pegawai-pegawai umum yang berkuasa atas itu ditempat mana akta dibuatnya. Habib Adjie menyatakan bahwa:

> Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat(Adjie, 2008, p. 120).

Berdasar penjabaran diatas, maka dapat diketahui bahwa APHT merupakan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam UU HT dan juga pemenuhan karakteristiknya sebagai akta otentik,

yang mana berfungsi sebagai salah satu syarat sah lahirnya Hak Tanggungan dan juga dapat melindungi kreditor selama proses berlangsungnya Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan pemembanan Hak Tanggungan maka wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata ”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).

Terhadap Hak Tanggungan juga berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan yang diatur dalam Pasal 13 UUHT yaitu pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT). Untuk mencapai tujuan kepastian hukum, maka UUPA berlaku prinsip, pendaftaran semua hak-hak atas tanah. Untuk itu di Kantor Pertanahan setempat disediakan buku tanah yang mencatat tanah-tanah yang didaftar. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tadi, maka ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sekaligus mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga(Iryadi, 2018, p. 796).

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) angka (4) UUHT, Hak Tanggungan juga dapat hapus apabila

hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan itu juga hapus. Dengan demikian, ketika suatu tanah dengan hak guna bangunan dijadikan objek jaminan tetapi dalam berjalannya perjanjian tersebut hak guna bangunannya habis, maka objek tersebut dilepaskan sebagai objek jaminan. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan itu kembali kepada pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh Negara maka tanah tersbeut kembali kepada kekuasaan Negara.

Hak tanggungan memang memiliki sifat-sifat istimewa yang akan menguntungkan kreditur, tetapi apabila hak atas tanah itu hapus, maka berakhirlah Hak Tanggungan yang akan diikuti berubahnya status kreditor preferen menjadi kreditor konkuren. Dampak dari hal ini adalah kreditur preferen kehilangan hak istimewanya. Keadaan yang dapat membawa kreditor dalam keadaan yang cukup rawan ini ternyata difasilitas oleh pembentuk Undang-Undang juga, awal mula fasilitas perlindungan kreditor atas hilangnya hak atas tanah ini terlihat dalam Penjelasan Pasal 18 UU HTalinea (3) yang menegaskan bahwa:

> Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan ini memberikan kesempatan bagi kreditor untuk dapat melakukan upaya hukum penangkal resiko agar hak atas tanah tidak hilang, sehingga tetap dapat menjadi obyek hak tanggungan. Kesempatan ini dilakukan dengan melakukan upaya hukum sebagai perwujudan nyata dari kesempatan yang diberikan oleh Penjelasan Pasal 18 UU HT tersebut guna melindungi posisinya dan hak nya dalam hal pelunasan hutang.

Hak Guna Bangunan diatur secara lebih khusus dalam PP No. 40/1996, dalam Pasal 21 PP No. 40/1996 ini ditegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah

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

Berdasarkan aturan dalam Pasal 21 PP No. 40/1996 tersebut, maka jangka waktu di setiap jenis tanahnya pun relatif berbeda, yaitu pengaturannya ada dalam Pasal 25 jo Pasal 29 PP No.

40/1996 yang menentukan bahwa jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda pada Hak Guna Bangunan yang berada pada tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan atas Tanah Pengelolaan berjangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Sedangkan atas Tanah Hak Milik berjangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan tidak ada perpanjangan, bila ingin diperpanjang maka antara pemilik tanah dengan pemilik Hak Guna Bangunan dapat dibuat kesepakatan dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang baru pula yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Setempat.

Terkait permohonan untuk pembaharuan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan, Pasal 41 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18/2021 mengatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya.

Dalam hapusnya hak atas atas yang di jadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya akan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan tetapi tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (jika utangnya masih ada). Dimana utang tersebut tetap ada namun utang tersebut tidak lagi di jamin dengan jaminan khusus yaitu Hak Tanggungan, sehingga kedudukan dari kreditor bukan lagi sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan yang keistimewaan preference sebagai memiliki kreditor melainkan kedudukannya berubah menjadi kreditor konkuren. Kondisi ini mengakibatkan kedudukan kreditor menjadi lemah karena utangnya belum di lunasi.

Hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan atas utang yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan kepada debitur. Jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Eksekusi dari hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, menurut UUHT eksekusi tersebut dapat dilakukan dengan cara:

a. Lelang: Cara ini dilakukan melalui proses lelang umum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Penjualan di Bawah Tangan: Penjualan langsung oleh kreditor kepada pihak lain yang berminat.

UUHT mewajibkan penjualan melalui lelang umum untuk memastikan proses yang jujur dan adil bagi semua pihak. Hal ini tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT. Dalam praktiknya, hak

tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan. Pada eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui proses lelang dan melalui penjualan dibawah tangan. Dimaksud penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat.

Lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT yaitu, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural.

Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural. Dalam permohonan lelang terdapat syarat-syarat kelengkapan dokumen yang terdiri dari

1. fotokopi Perjanjian Kredit
2. Sertifikat Hak Tanggungan
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan
4. Sertifikat Hak Milik dan berkas-berkas lainnya

Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang Hak Tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus diantaranya yaitu:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Fotokopi Perincian Hutang debitor; dan
5. Fotokopi surat peringatan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan fotokopi Laporan penilaian barang jaminan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat ditemukan klausul yang menyatakan bahwa

jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor untuk (Detami Pradiksa, 2019) :

a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang berbunyi, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Berdasarkan uraian diatas, dapat dilihat bahwa pelelangan hanya dapat diajukan apabila telah memenuhi prosedur yang ada. Akibat hukum dari habisnya jangka waktu HGB atas yang dibebani oleh hak tanggungan adalah berakhirnya hak tanggungan atas tanah tersebut. Dengan demikian, apabila alas hak sudah habis masa waktunya dan diajukan lelang, hal tersebut akan menciderai prosedur yang sudah ada. Pelelangan yang dilakukan atas hak tanggungan yang masa waktunya sudah habis bukanlah hak tanggungan, karena hak tanggungan telah hapus disaat jangka waktu atas hak tanahnya sudah habis.

Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun "hak" atas tanahnya. Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan Negara.

Terdapat hal yang perlu diperhatikan untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai terhadap rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkat

menjadi hak Milik. Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik mengatur sebagai berikut:

a. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan
b. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan dihapus
c. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftar hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.

Untuk memenuhi perlindungan hukum atau kepentingan kreditur yang dijamin dengan hak tanggungan atas hak guna bangunan ataupun hak pakai yang menjadi hapus, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum haknya hapus karena jangka waktunya sudah habis. Hal ini perlu dilakukan sebelum adanya perubahan hak di daftar. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat berakhir sebelum utang debitor terbayar lunas yaitu sebagaimana telah dibahas yakni karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Berdasarkan pembahasan di atas, terdapat beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus yaitu:

a. jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Tanggungan Hak diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak Tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan;

b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat dipenuhi;

c. dicabut umum; untuk batal telah kepentingan

d. dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah;

e. tanahnya musnah.

Dalam Penjelasan UU HT Butir 1 menyebutkan bahwa mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dana tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum bagi kreditur telah diatur dalam UUHT agar haknya tidak dilanggar, adapun upaya-upaya yang dapat dilakukan pemegang hak jaminan untuk menghindari kemungkinan resiko hapusnya hak atas tanah, yaitu (Dyah Setyorini, n.d., p. 149):

a. Pembuatan atas tanah, Janji Memperpanjang Hak Atas tanah Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 11 Ayat (2) huruf d, bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dibuat janji yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Tanggungan Hak untuk menyelamatkan tanah objek Hak Tanggungan. Menurut Penjelasan Pasal 11 Ayat (2) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan mencegah HakTanggungan.

b. Pembuatan Surat Membebankan untuk hapusnya Kuasa Hak Tanggungan saat Perubahan HGB menjadi Hak Milik Atas Rumah Tinggal Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diperlukan sebagai penangkal risiko yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan selaku kreditor dalam hal terjadinya perubahan HGB atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik.

c. Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan untuk KeuntunganPemegang Tanggungan Hak Pasal 11 ayat (2) huruf i Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan, bahwa pemegang Tanggungan Hak dapat memperjanjikan "Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima

pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan". Salah satu kemungkinan sebab turunnya nilai objek Hak Tanggungan adalah kalau terjadi musibah kebakaran atau bencana alam lain atas objek Hak Tanggungan, yang berupa benda-benda yang bersatu dengan tanah diatas mana benda-benda itu berada.

d. Meminta Jaminan Tambahan Kepada Debitor Di dalam praktik perbankan, dalam hal menghadapi kemungkinan hapusnya obyek jaminan dalam hal ini hak atas tanah yang dibebani HakTanggungan yang jangka waktunya akan habis sebelum jangka waktu kredit yang diberikan, maka bank dapat meminta jaminan tambah an selain hak atas tanah yang akan dibebani Tanggungan.

Kesimpulan

Pelelangan membutuhkan alas hak atas hak tanggungan, ketika terdapat objek tanah yang dilelang dengan dasar hak tanggungan tetapi hak tanggungannya telah berakhir karena hak atas tanahnya telah hapus, maka demi hukum pelelangan tersebut tidak absah. Dalam hal ini hak-hak kreditur juga telah dilindungi dalam UU HT, dengan memberikan opsi untuk mengajukan perpanjangan hak atas tanah agar hak tanggungan tidak hapus karena habisnya jangka waktu hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama.

Afifah, K. (2017). Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya. *Lex Renaissance, 2*.

Arifin, Z., & Zubaidah, S. (2020). Analisis Pelelangan Barang Jaminan Di PT Pegadaian (Persero) Syariah Jember Tahun 2020. *LAN TABUR : Jurnal Ekonomi Syariah*, *2*(1), 1–15. https://doi.org/10.53515/lantabur.2020.2.1.1-15

Detami Pradiksa. (2019). *Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL*.

Dyah Setyorini. (n.d.). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan*.

Harfiati. (2019). PASAL 1131 BW SEBAGAI NORMA PENGATURAN JAMINAN UMUM. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, *16*(1), 168–170.

Harsono, B. (n.d.). *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*. UNPAD.

Iryadi. (2018). Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional. *Jurnal Konstitusi, 15*.

Isnaeni, M. (2017). *Noktah Ambigu Norma Lembaga Jaminan Fidusia*. Revka Petra Media.

Juwita, P. R. (2019). PENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK ATAS BPHTB TERHADAP MASYARAKAT BERDASARKAN PERDA 11 TAHUN 2010 KOTA SURABAYA. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, *16*(16), 241–246.

Kamal, H. (2020). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah. *Jurnal Ilmu Syariah, 1*.

Kunda, K. N. (2020). AKIBAT HUKUM AKTA RISALAH LELANG DI BATALKAN BERDASARKAN MAHKAMAH AGUNG. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, *18*(2), 504–507.

Kurniawan, H., & Budhivaya, A. (2018). Keabsahan Pemberian Barcode Pada Minuta Akta Dan Salinan Akta Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum, 4*.

Lolo, T. F. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Nasabah Terhadap Bank Yang Mengalami Perubahan Sistem Operasional Perbankan. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan, 18*(2), 454–459.

Marzuki, P. M. (n.d.). *Penelitian Hukum*. Kencana.

Poesoko, H. (2012). *Dinamika Hukum Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*. Aswaja Pressindo.

Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan - Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni.

Sutarno. (2004). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Alfabeta.

Tampubolon, Y. D. (2020). Sengketa Terhadap Peralihan Hak Tanggungan Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Perbankan. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, *19*(1), 132–150.

Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika.

INTERNET

Detami Pradiksa. (2019). *Gugatan dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh KPKNL*. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12786/Gugatan-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Hak-Tanggungan-oleh-KPKNL.html

Harsono, B. (n.d.). *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*. UNPAD.