**ANALISA YURIDIS ATAS PASAL 18 UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

Darmayanti1, Adwin Tista 2, Noor Azizah 3

1Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan MAB, 16810425

2Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan MAB, 1115037201

3Hukum, 74201, Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan MAB, 1105077301

\*Email : darmayantidarma668@gmail.com

**ABSTRAK**

**Darmayanti. NPM. 16.81.0425. 2020**. Analisa Yuridis Atas Pasal 18 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan. Pembimbing I: Dr. H. Adwin Tista, SH, MH, M. A. B., M.Kn. Pembimbing II: Noor Azizah, SH, MH

Kata kunci: Yuridis, Hak Tanggungan Atas Tanah

Tanah adalah dapat menjadi jaminan penyaluran kredit di bank dan menjadi yang paling diminati oleh bank karena memiliki nilai ekonomis yang menguntungkan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut hak tanggungan , adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Berakhirnya masa berlaku Hak Atas tanah tersebut maka tanah tersebut akan kembali lagi kepada baik itu pemiliknya atau kembali pada Negara. Dalam kondisi seperti itu maka krediturlah yang akan dirugikan karena jika hak atas tanah tersebut hapus maka hapus jualah hak tanggungannya.

Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu bagaimana perlindungan terhadap kreditur apabila hak atas tanah yang dijaminkan hak tanggungan masa berlakunya habis, bagaimana upaya hukum bank selaku kreditur dalam menghadapi habisanya masa berlaku sertifikat hak atas tanah yang di jaminkan.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Teknik Pengumpulan data menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kemudian diolah dengan teknik editing, klarisifikasi dan intepretasi data. Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif secara induktif.

Dari penelitian ini diperoleh Kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Atas Tanah yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Apalagi piutang yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur adalah merupakan modal yang didapat bank dari simpanan nasabah penyimpan. Upaya yang dapat dilakukan pihak bank dalam melakukan perpanjangan hak atas tanaha yang masih menjadi jaminana kredit adalah dengan melakukan perikatan kuasa pembebanan hak tanggungan karena hak atas tanah yang menjadi jaminan masih dalam proses perpanjangan. Setelah selesai perpanjangan maka akan di lakukan pemasangan hak tanggungan kembali oleh kreditur didasari oleh SKMHT.

***ABSTRACT***

*Darmayanti. NPM. 16.81.0425. 2020. Juridical Analysis of Article 18 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights for Land and Objects related to Land. Essay. Faculty of Law, Kalimantan Islamic University. Advisor I: Dr. H. Adwin Tista, SH, MH, M. A. B., M.Kn. Advisor II: Noor Azizah, SH, MH*

*Keywords: Juridical, Land Mortgage Rights*

*Land is a guarantee for lending in banks and is the most desirable for banks because it has a profitable economic value. Security rights over land and objects related to land, hereinafter referred to as security rights, are security rights imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960. The expiration of the validity period of the Land Rights, the land is will return to either the owner or return to the State. In such a condition, the creditor will suffer a loss because if the land title is abolished, then the mortgage rights are nullified.*

*This research is focused on two problem formulations, namely how to protect creditors if the land rights guaranteed by the mortgage expire, how the bank's legal efforts as creditors in facing the expiration of the guaranteed land title certificate.*

*This research is a normative research. Data collection techniques use primary legal materials and secondary legal materials, which are then processed by editing, classification and interpretation of data techniques. The data obtained in this study were analyzed by using the qualitative descriptive method inductively.*

*From this research, it is found that the bank's negligence as a creditor in terms of the expiration of the Land Rights which causes the debtor's debt to end, however, the creditor needs to be protected considering that there is still debt that must be paid by the debtor. Moreover, the receivables provided by the bank as a creditor to the debtor are the capital that the bank gets from deposits of depositors. Efforts that can be made by the bank in extending land rights which are still a credit guarantee are by entering into a power agreement to impose mortgage rights because the land rights that become collateral are still in the process of being extended. After completion of the extension, the creditor will install the mortgage back based on the SKMHT.*

**PENDAHULUAN**

 Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan tempat hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana mereka pergi.

 Tanah merupakan merupakan salah satu yang sangat berpengaruh dengan kelangsungan hidup manusia dan memiliki peran sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, di samping fungsinya sebagai sumber kehidupan rakyat, dalam rangka Pembangunan Nasional, tanah juga merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

 Selain itu fungsi lain dari tanah adalah dapat menjadi jaminan penyaluran kredit di bank dan menjadi yang paling diminati oleh bank karena memiliki nilai ekonomis yang menguntungkan. Bilamana tanah dijadikan objek jaminan maka aturan yang di gunakan mengarah pada Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian melahirkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

 Mengenai hapusnya hak Tanggungan di atur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 18 Ayat (1) hapusnya hak tanggungan bila :

1. Hapusnya hutang 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 dengan Hak Tanggungan

 Dalam pasal 18 Ayat 1 (d) menyatakan bahwa “ *Hapusnya hak tanggungan bila mana hak atas tanah yang di bebani hak tanggungan itu hapus*”. Hapusnya hak atas tanah bisa di sebabkan beberapa hal seperti bencana alam atau perbuatan yang di sengaja seperti penutupan desa, hapusnya hak atas tanah kerap juga terjadi di karenakan habisnya masa berlaku hak atas tanah. Hak hak atas tanah selain hak milik, yaitu hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu penggunaan.

 Berakhirnya masa berlaku Hak Atas tanah tersebut maka tanah tersebut akan kembali lagi kepada baik itu pemiliknya atau kembali pada Negara. Dalam kondisi seperti itu maka krediturlah yang akan dirugikan karena jika hak atas tanah tersebut hapus maka hapus jualah hak tanggungannya.

 Berdasarkan keterangan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan member judul **Analisa Yuridis Atas Pasal 18 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah**

**ALAT DAN METODE**

Penelitian ini termasuk dalam penelitian normatif. Tipe penelitian yang di lakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum normative. Jenis bahan hukum yang digunakan adalah Bahan hukum primer dan Bahan hukum sekunder. Pengumpulan bahan hukum penulis menggunakan studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif yang menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, komprehansif yaitu dengan analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian serta lengkap yang artinya tidak ada bagian yang terlupakan

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. **Sebab Hapusnya Hak Tanggungan**

 Dalam pasal 18 Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa:

1. 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 pene-tapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
	4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. **Kreditur**

 Dalam Kamus Bahasa Indonesia kreditur adalah :[[1]](#footnote-1) “Pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah ) yang memiliki tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atas properti atau layanan jasa yang diberikannya (biasanya dalam bentuk kontrak atau perjanjian) di mana diperjanjian bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan properti yang akan mengembalikan properti yang nilainya sama atau jasa”.

 Pengertian Kreditur menurut Kamus Ekonomi adalah pihak yang memberikan kredit/pinjaman kepada debitur dengan cara pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.[[2]](#footnote-2) Kemudian kepada kreditur menurut adalah perorangan atau perusahaan yang menyediakan kredit kepada orang lain atau perusahaan lain.[[3]](#footnote-3)

 Dari beberapa pengertian di atas dapat kita artikan bahwa kreditur itu bisa perseorangan, perusahaan dan pemerintah. Untuk perusahaan dan pemerintah kreditur itu adalah bank, baik bank swasta maupun bank pemerintah.

 Pengertian Bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan , di dalam Pasal 1 Ayat 2 disebutkan bahwa:

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

 Setelah kita menguraikan pengertian bank menurut para ahli, antara lain menurut Herman Darmawi bahwa yang disebut dengan “Bank adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang salah satu kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.[[4]](#footnote-4) Menurut Irham Fahmi, bank adalah “Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.[[5]](#footnote-5) Nurul Ichsan Hasan menyebutkan bahwa “Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya”. Sedangkan “Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya”.

 Pendapat pakar lainnya “Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayran suatu negara, bahkan pada era globalisasi sekarang, bank telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia”.[[6]](#footnote-6) Kemudian pengertian Bank juga dikemukakan oleh Ikatan Bankir Indonesia, “Bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

 Jadi menurut penulis konsep kreditur dapat dilihat dari subyeknya, ada perjanjian, dan ada tagihan. Berbicara subyek maka dalam hukum yang dimaksud dengan subyek hukum adalah manusia yang berkepribadian hukum dan segala sesuatu yang berdasarkan kebutuhan masyarakat demikian pula itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.[[7]](#footnote-7) Subyek hukum adalah merupakan pendukung hak dan kewajiban, karenanya dapat dikatakan bahwa subyek hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi pendukung hak dan kewajiban.[[8]](#footnote-8) Subyek hukum iti mencakup manusia (orang perorangan), dan badan hukum (*rechtpersoon)*.[[9]](#footnote-9) Jadi kreditur itu adalah subyek hukum, baik perorangan, badan hukum dan juga pemerintah, yang karena subyek hukum maka mempunyai hak dan kewajiban. Dan dalam hal ini bank merupakan subyek hukum dan bank yang juga bisa disebut dengan “kreditur”, baik itu bank milik pemerintah maupun milik swasta.

1. **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Selaku Kreditur yang Menerima Hak Guna Bangunan Sebagai Hak Tanggungan**

 Salah satu percepatan perolehan dan pendukung usaha bisnis adalah dengan mendapatkan dana bantuan dalam bentuk kredit.[[10]](#footnote-10) Kredit secara konsep dianggap sebagai pengungkit (*leverage*), artinya ketika kredit lunas terbayarkan maka semua itu semua telah berubah menjadi aset.[[11]](#footnote-11) Dengan kata lain kredit dianggap sebagai obat yang bisa menyembuhkan penyakit, namun jika obat yang diberikan itu berlebihan malah bisa menyebabkan overdosis, artinya jumlah kredit yang harus di manage atau dikelola secara profesional.[[12]](#footnote-12)

 Keberadaan jaminan bagi bank sangat penting demi mendapatkan posisi bank selaku kreditur yang aman, dalam rangka mengantisipasi cidera janji debitur. Memiliki benda agunan bagi bank akan memposisikan dirinya sebagai kreditur yang terlindungi oleh benda tertentu milik debitur yang secara khusus atas dasar sepakat dijadikan jaminan untuk sejumlah dana yang akan dikucurkan. Manakala di belakang hari debitur cidera janji lalu agunan dijual dihadapan umum hasil lelang pertama tama harus dibayarkan terlebih dahulu kepada pihak bank yang berkedudukan sebagai kreditur prefern. Perlindungan seperti ini adalah perlindungan bagi pihak kreditur dalam hal ini bank dalam hal terjadinya wanprestasi dari debitur.

 Namun bagaimana dengan perlindungan terhadap kreditur atau bank dalam hal ini jika Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur, tanpa disadari oleh pihak bank selaku kreditur habis jangka waktunya. Tentu saja sesuai dengan ketentuan undang-undang bahwa jika jangka waktunya habis maka berakhir pula utangnya. Dalam kasus yang penulis angkat di sini, jangka waktu Hak Atas Tanah habis namun utangnya masih ada. Terhadap hal ini maka menyebabkan Hak Tanggugan yang dibebaninya juga ikut berakhir, sehingga kreditur (bank) kehilangan hak preferentnya terhadap obyek jaminan yaitu Hak Atas Tanah .

 Jika demikian bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atau pihak bank, karena hal ini terjadi atas kelalaian pihak bank yang tidak memperhatikan mengenai jangka waktu Hak Atas Tanah. Menurut penulis jika sudah terjadi seperti ini bank selaku pihak kreditur tidak memiliki perlindungan hukum diakibatkan kelalaian dari bank selaku kreditur. Karena secara jelas sudah dimuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 18 Ayat (4) bahwa Hak Tanggungan hapus salah satunya karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Kemudian di dalam Pasal 35 Ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam hal perjanjian pemberiannya.

 Demikian dapat diartikan ketika jangka waktu Hak Atas Tanah berakhir maka hapuslah Hak Tanggungan tersebut, yang dapat diartikan bahwa berkhir pula utang debiur. Walau kenyataannya utang masih ada, karena kelalaian bang yang tidak memeriksa jangka waktu berkhirnya Hak Atas Tanah.

 Berbeda jika jangka waktu Hak Atas Tanah habis tetapi utang masih ada yang disebabkan debitur wanprestasi , maka yang dapat dilakukan pihak kreditur adalah tetap mempertahankan diri atau kedudukannya sebagai kreditur preferent, sehingga ketika debitur wanprestasi kreditur tetap mempunyai kedudukan yang diutamakan dari kreditur lainnya

 Undang-Undang Hak Tanggungan obyeknya adalah hak atas tanah yang pengaturannya ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kegiatan bank dalam rangka menyalurkan dana pinjaman, pada dasarnya memang tetap mengikuti pola yang ditawarkan oleh Hukum Jaminan. Saat mengucurkan kredit pihak bank selain membuat Perjanjian Kredit, langkah berikutnya dengan mendayagunakan lembaga jaminan kebendaan yang tersedia, yaitu Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan atau Fidusia sesuai dengan obyeknya.

 Pola penyaluran dana oleh bank, pada awalnya dimulai dengan membuat Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok, lalu disusul dengan pembuatan Perjanjian Kebendaaan, seperti Hak Tanggungan, yang disebut dengan Perjanjian Tambahan (*accesoir)*. Dari kedua jenis perjanjian tersebut, maka pihak bank akan mempunyai hak yang berbeda. Dari Perjanjian kredit sebagai Perjanjian Pokok, lahir Hak Pribadi, sedangkan dari Perjanjian Jaminan Kebendaan yang berposisi sebagai Perjanjian Tambahan, muncul Hak Kebendaan. Pola inilah yang menghasilkan kedudukan bank sebagai menjadi Kreditur Preferen.

 Lewat kedudukan sebagai Kreditur Preferen, andai dibelakang hari debitur wanprestasi, guna mendapatkan pelunasan piutangnya, bank tidak perlu melewati proses gugat yang melelahkan, tetapi dapat langsung menjual obyek jaminan dihadapan umum dengan cepat dan sederhana. Hasil lelang agunan , pada dasarnya pertama-tama yang mendapatkan pelunasan adalah bank selaku Kreditur Preferen. Pengaturan yang disediakan oleh Hukum Jaminan ini, sangat efisein dan sejalan dengan tuntutan kebutuhan para pebisnis yang menghendaki kelancaran dalam aktivitas bisnisnya termasuk kalau menangani kemacetan kredit bank yang disalurkan.

 Perlu dicermati bahwa kalau suatu benda tertentu kepunyaan debitur dijadikan jaminan, sesungguhnya hak milik benda yang bersangkutan tetap ada ditangan debitur, sedangkan kreditur hanya memiliki hak jaminan saja. Ini berarti di atas benda yang bersangkutan selain ada hak milik kepunyaan debitur, di atasnya mengalami peristiwa seperti ini sesuai dengan ajaran Hukum Kebendaan, maka benda tersebut sementara waktu tidak dapat dijadikan obyek transaksi lagi tanpa seijin kreditur. Pihak yang berkepentingan terhadap benda agunan tersebut, tidak hanya terbatas sebatas debitur sebagai pemilik, tetapi juga pihak lain, yakni bank selaku pemegang hak jaminan kebendaan. Oleh sebab itu, agunan sebagai suatu benda telah disepakati dalam perjanjian. Justru ini memang perlu dibentuk demi memberikan kedudukan yang aman bagi bank selaku kreditur, sehingga hak jaminan yang dipunyai atas benda yang bersangkutan tidak bakal cidera akibat ulah debitur sebagai pemilik yang menurut hakekat awalnya memang menpunyai kewenangan penuh dan bebas seperti yang dimaknai oleh Pasal 570 BW. Oleh sebab itu kewenangan debitur sebagai pemilik benda yang diagunkan, perlu diawasi dengan ketat lewat janji-janji yang berupa pemasungan sementara selama waktu pengikatan.

 Maka tidak aneh kalau Perjanjian Jaminan Kebendaan guna mendukung perjanjian Kredit, pihak bank dapat menyusun klausula-klausula sebagai benteng pertahanan yang sejak dini dipersiapkan guna mengantisipasi risiko yang sangat potensial dapat muncul belakangan hari. Ini penting mengingat benda yang diikat sebagai jaminan kredit, hak miliknya tetap ada pada debitur. Agar kewenangan yang dipunyai debitur sebagai pemilik benda tidak bakal menimbulkan kerugian pada pihak bank, maka diperlukan klausula-klausula yang berisi pemangkasan kewenangan dengan membuat janji-janji, misalnya janji tidak diperkenankan mengasingkan obyek jaminan, menyewakan, mengubah ataupun menjaminkan ulang tanpa sepengetahuan atau izin bank sebagai kreditur. Demi mengantisipasi musnahnya benda obyek jaminan, juga ditetapkan janji asuransi. Ini semua bertujuan agar hak jaminan kebendaan bank tidak cidera akibat ulah debitur selaku pemilik obyek jaminan yang kemungkinan akan melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang merugikan kreditur. Antisipasi yang perlu diwaspadai kalau debitur wanprestasi, adalah soal kemudahan pelaksanaan penjualan obyek jaminan dihadapan umum. Untuk keperluan tersebut, aturan dalam Hukum Jaminan sudah mempersiapkan beberapa senjata yang dapat dipergunakan oleh bank selaku kreditur, yakni melalui Parate Eksekusi, penjualan berdasar sarana kekuatan eksektorial, juga penjualan di bawah tangan.

 Hal ini salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan. Namun jika kreditur atau pihak bank lalai dalam memperhatikan jangka waktu Hak Atas Tanah yang habis jangka waktunya. Bagaimana perlindungan terhadap bank sebagai kreditur yang memegang Hak Atas Tanah.

 Dengan demikian pihak bank harusnya lebih teliti dalam memperhatikan jangka waktu hak atas tanah yang dijaminkan. Karna konsekuensi jika Hak Atas Tanah hapus maka tanah akan menjadi Hak milik Negara. Jika Hak Atas Tanah habis dan tidak di perpanjang atau diperbaharui maka pemegang hak wajib menyerahkan tanah kepada Negara dalam keadaan kosong. Seperti yang dikatakan dalam Pasal 17 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Hapusnya Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) mengakibatkan tanahnya menjadi Tanah Negara. Dan Pasal 36 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

 Dalam hal terjadinya berakhirnya Hak Atas Tanah maka berakhir pula perjanjian kreditnya, sesuai dengan jangka waktu, namun bila yang terjadi adalah jangka waktu berakhir Hak Atas Tanah, namun tidak disadari berakhirnya Hak Atas Tanah tersebut oleh pihak bank, maka dalam hal ini siapa yang bisa disalahkan. Kelalaian ada pada pihak bank dan perlindungan hukum seperti apa yang bisa diberikan kepada pihak bank.

 Yang menjadi permasalahan dan hal ini yang penulis angkat bahwa Hak Atas Tanah dijaminkan dengan Hak Tanggungan, seiring berjalannya perjanjian utang masih berjalan namun Hak Atas Tanah berakhir jangka waktunya. Dan hal ini merupakan kelalaian dari pihak bank itu sendiri yang kurang hati-hati dalam menilai suatu jaminan.

 Tentang status kepemilikan hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan. Dapat kita lihat dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal ini menyebutkan bahwa : “ Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifat dapat dipindahkan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan”. Hal ini berarti bagi tanah yang memiliki unsur mutlak yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah kategori tanah wajib didaftar dalam daftar umum. Ini merupakan penerapan asas publisitas. Di mana asas publisitas ini adalah merupakan pemberian Hak Tanggungan harus wajib diumumkan atau didaftarkan sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.[[13]](#footnote-13) Oleh karena itu pemberi Hak Tanggungan wajib untuk diumumkan secara terbuka kepada pihak ketiga untuk mengetahui mengenai terjadinya pembebanan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan. Ketentuan Hak Tanggungan wajib didaftarkan ini dinyatakan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran atau didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan kata lain pendafataran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu alas hak atas tanah.

 Jika terjadi berakhirnya Hak Atas Tanah sedangkan pihak kreditur (bank), tidak memperhatikan ternyata jangka waktunya habis tentu saja akan mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin. Jika hapusnya utang yang dijamin berati merugikan pihak kreditur, karena hapusnya utang yang dijamin tetapi sebenarnya utangnya masih belum lunas, hal ini akibat kelalaian bank dalam hal jangka waktu Hak Atas Tanah, yang ternyata jangka waktunya telah berakhir. Hal ini sesuai dengan sifat accessoir dari Hak Tanggungan, maka adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin dengan pelunasanya. Apabila piutangnya tersebut hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.[[14]](#footnote-14)

 Jadi menurut penulis salah satu perlindungan hukum bagi pihak kreditur atau bank atas permasalahan yang penulis angkat adalah termuat di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat. Di mana secara normatif, yang dimuat di dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang memuat syarat-syarat itu yang memuat tentang janji-janji yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Salah satu janji yang memberikan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur adalah janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan untuk mencegah menjadi hapusnya Hak Atas Tanah yang dijaminkan oleh debitur , namun karena kelalaian dari pihak bank selaku kreditur, yang menyebabkan hapusnya utang yang seharusnya tidak hapus karena masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Jadi menurut penulis salah satu perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur adalah termuat di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Di dalam pemberian Hak Tanggungan harus melalui akta yang dibuat di muka dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Nama aktanya yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah :

Akta yang dibuat di muka dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, yang di dalamnya memuat dan mengatur tentang hak dan kewajiban antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan, di mana pemberi hak tanggungan menyerahkan hak atas tanahnya kepada penerima hak tanggungan untuk menyesuaikan secara yuridis, untuk pelunasan utang, apabila pemberi hak tanggungan wanprestasi[[15]](#footnote-15)

 Tujuan akta pemberian hak tanggungan, yaitu memberikan hak kepada penerima hak tanggungan melakukan pelelangan terhadap obyek hak tanggungan mana kala pemberi hak tanggungan wanprestasi. Namun jika pihak bank selaku kreditur yang lalai terhadap jangka waktu Hak Atas Tanah yang dijaminkan oleh debitur, maka dapat kita lihat bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat, di mana dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan bisa dibuat kembali atau diperbaharui kembali, untuk menyatakan bahwa Hak Atas Tanah yang telah habis jangka waktunya akan diganti dengan hak lainnya yang dijaminkan yang dimiliki oleh debitur, demi tetap bisa melindungi pihak bank selaku kreditur. Kemudian perjanjian kredit bisa dibuat kembali untuk memperbaharui utang yang hapus akibat habisnya jangka waktu Hak Atas Tanah yang dijaminkan tersebut. Berapa sisa hutang yang masih harus diselesaikan oleh debitur dijamin dengan jaminan yang sesuai dengan jumlah pinjaman yang diperbaharui tersebut.

 Jadi menurut penulis memperbaharui kembali perjanjian pokok dan juga Akta Pemberian Hak Tannggungan merupakan salah satu langkah yang dapat dijadikan alat untuk bisa melindungi bank selaku kreditur. Walaupun ini kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Atas Tanah yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Apalagi piutang yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur adalah merupakan modal yang didapat bank dari simpanan nasabah penyimpan. Jika demikian yang terjadi maka nasabah penyimpan sebagai pihak yang dijadikan bank sebagai pihak yang dananya dipakai oleh bank untuk memberikan utang kepada kreditur, harus dilindungi, berarti perlindungan hukum bagi pihak bank atas kasus yang dibahas ini juga merupakan bentuk perlindungan bank kepada nasabah penyimpan dalam memberikan modalnya untuk dikelola pihak bank dengan menyalurkannya kepada nasabah debitur.

 Selain itu menurut penulis upaya yang bisa di lakukan pihak bank dalam menghadapi habisnya masa berlaku Hak Atas Tanah yang dijaminkan, juga untuk melindungi kreditor, dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Mencari objek jaminan baru yang dipunyai oleh Debitur.

Yaitu sebagai pengganti objek jaminan lama yang sedang diproses pembaharuan Hak Atas Tanah. Selanjutnya dilakukan addendum perjanjian kredit dan pembaharuan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

1. Mencari subjek baru (investor lain) untuk melunasi hutang Debitor

Khusus Debitor yang berbentuk Badan Hukum. Yaitu dengan cara melakukan pelunasan terhadap hutang-hutang Debitor, kemudian setelah hutang Debitor sudah lunas maka objek jaminan yang telah dibebaskan dari Hak Tanggunan dapat dialihkan kepada subjek yang baru dan dapat diajukan pembaharuan hak atas nama subjek yang baru.

**KESIMPULAN**

* + 1. Kelalaian bank selaku kreditur dalam hal habisnya Hak Atas Tanah yang menyebabkan berakhirnya utang debitur, namun tetaplah kreditur perlu dilindungi mengingat masih ada utang yang harus dibayar oleh debitur. Apalagi piutang yang diberikan oleh bank selaku kreditur kepada debitur adalah merupakan modal yang didapat bank dari simpanan nasabah penyimpan. Jika demikian yang terjadi maka nasabah penyimpan sebagai pihak yang dijadikan bank sebagai pihak yang dananya dipakai oleh bank untuk memberikan hutang kepada kreditur, harus dilindungi, berarti perlindungan hukum bagi pihak bank atas kasus yang dibahas ini juga merupakan bentuk perlindungan bank kepada nasabah penyimpan dalam memberikan modalnya untuk dikelola pihak bank dengan menyalurkannya kepada nasabah debitur.
		2. Upaya yang dapat dilakukan pihak bank dalam melakukan perpanjangan hak atas tanaha yang masih menjadi jaminana kredit adalah dengan melakukan perikatan kuasa pembebanan hak tanggungan karena hak atas tanah yang menjadi jaminan masih dalam proses perpanjangan. Setelah selesai perpanjangan maka akan di lakukan pemasangan hak tanggungan kembali oleh kreditur didasari oleh SKMHT.

**DAFTAR PUSTAKA**

**BUKU**

Adrian Sutedi, (2014), *Hukum Perbankan : Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika

Ahmad, Wiratni dkk, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Logoz Publishing.

Chanda S, (2005), *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Jakarta: Grasindo.

Chomzah Ali Achmad, (2002), *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya,* Cetakan I, Jakarta: Sinar Grafika

Darmawi Herman, (2011), *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara.

Djoni. S Gazali dan Rachmadi Usman, (2012), *Hukum Perbankan,* Jakarta: Sinar Grafika

Donald Albert Rumokoy, (2014), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja GRafindo Persada

Handoko Widhi, (2014), *Kebijakan* *Hukum Pertanahan Sebuah Repleksi Keadilan Hukum Prograsif*, Cetakan I, Yogyakarta: Thafa Media

Harsono Boedi, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan

Herman Darmawi, (2011), *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara

Hermansyah, (2005), *Hukum Perbankan Nasional Indonesia : Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor !0 Tahun 1998, dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Jakarta: Kencana.

Irham Fahmi, (2014), *Pengantar Perbankan Teori & Aplikasinya*, Bandung : Alfabeta

Isnaeni Moch, (2013), *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*, Yogyakarta: LaksBang Grafika

Muhammad Sadi, (2015), *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta: Kencana

Mustafa Bachan, (1990), *Hukum Agraria Dalam Persfektif*, Jakarta: Remadja Karya.

Mustofa, (2012), *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Jogyakarta: Karya Media

Rachmadi Usman, (2009), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika

Parlindungan AP, (1986) *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*, Bandung: Mandar Maju

Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, (2016), *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Serifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visi Media

Sjahdeni Sutan Remy, (1999), Hak *Tanggungan, Asas – Asas dan Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Bandung: Mandar Maju

Supriadi, (2012), *Hukum Agraria*, Jakarta,: Sinar Grafika

Tri Kurnia Nurhayati, (2005), *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Dengan Ejaan yang Disempurnakan,* Jakarta, Eska Media

Tim Prima Pena, (2011), *Kamus Besar Bahasa Indonesia* , Jakarta, Gita Media Press

Urip Santoso, (2014), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah.*Jakarta: Kencana.

**WEBSITE**

https://artikata.com>arti359336-pembebanan, diakses pada tanggal 1 Agustus 2020.

www.hukumonline.com>klinil >detail, diakses pada tanggal 10 Juli 2020

<https://id.m.wikipedia.org> > wiki > Kreditur, diakses pada tanggal 5Juli 2020.

<https://rebanas.com> >index php> krditur, diaksek pada tanggal 20 Juli 2020.

<https://www.accelainfinia.com> > glossary, diakses pada tanggal 20 Juli 2020.

**PERUNDANG UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Paraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara 1960-104. Tambahan Lembaran Negara Nomor. 2043)

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. (Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor. 58. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor. 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang tentang Badan Pertanahan Nasional;

1. <https://id.m.wikipedia.org> > wiki > Kreditur, diakses pada tanggal 5Juli 2020. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://rebanas.com> >index php> krditur, diaksek pada tanggal 20 Juli 2020. [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://www.accelainfinia.com> > glossary, diakses pada tanggal 20 Juli 2020. [↑](#footnote-ref-3)
4. Herman Darmawi, (2011), *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Bumi Aksara, Hlm. 108 [↑](#footnote-ref-4)
5. Irham Fahmi, (2014), *Pengantar Perbankan Teori & Aplikasinya*, Bandung: Alfabeta, Bandung*,* Hlm. 2. [↑](#footnote-ref-5)
6. Adrian Sutedi, (2014), *Hukum Perbankan : Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 1. [↑](#footnote-ref-6)
7. Muhammad Sadi, (2015), *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta,: *Kencana*, Hlm. 92. [↑](#footnote-ref-7)
8. Donald Albert Rumokoy, (2014), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja GRafindo Persada, hlm. 114. [↑](#footnote-ref-8)
9. *Ibid*, hlm. 115. [↑](#footnote-ref-9)
10. Irham Fahmi, *Op, Cit*, Hlm. 72. [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibid.*  [↑](#footnote-ref-11)
12. *Ibid.*  [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ibid,* Hlm. 346. [↑](#footnote-ref-13)
14. *Ibid,* Hlm. 483. [↑](#footnote-ref-14)
15. *Ibid,* Hlm. 314. [↑](#footnote-ref-15)