

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Cara yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, yaitu pemberian kredit dimana ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Apabila bank sebagai kreditur maka jaminan mutlak diperlukan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utang sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>1</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Asas yang perlu diperhatikan pihak bank sebelum memberikan kredit kepada nasabahnya, terdapat 5C Prinsip atau The Five C's of Credit Analysis, yaitu character (watak, itikad baik), capability/capacity (kecakapan,

---

<sup>1</sup> Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

kesanggupan/kemampuan), capital (permodalan), condition of economic (prospek ekonomi atau prediksi usaha), dan collateral (jaminan, agunan). dengan ini kedudukannya dapat memperkuat sebagai kreditur.<sup>2</sup>

Sebenarnya undang-undang telah memberikan suatu pengamanan kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur yaitu dengan memberikan jaminan umum yang ditentukan undang-undang. Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap debitur dan kreditur berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, menyatakan:<sup>3</sup>

“Semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdara menyatakan:

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama-sama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Perlindungan yang memberikan jaminan umum dirasakan belum memberikan rasa aman kepada kreditur, sehingga dalam praktek penyaluran

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya bakti, 1996), h.23-24

<sup>3</sup> Kitab undang-undang Hukum Perdata

kredit, bank memandang perlu meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan jaminan khusus adalah jaminan yang timbulnya karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (asas spesialisitas), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu (khusus). Dengan diperjanjikan secara khusus maka kreditur pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi (separatis), artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukkan dari kreditur yang lainnya.<sup>4</sup> Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana yang sudah ditentukan dalam UU Perbankan.<sup>5</sup>

Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah tanah karena pertimbangan tanah paling aman, nilai ekonomis yang tinggi. lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sebagai lembaga jaminan, Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau disingkat UUHT, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

---

<sup>4</sup> Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, *Bab-bab Tentang Hukum Benda* (Surabaya: Bina Ilmu, 1991), h.17

<sup>5</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum perbankan di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), h.15

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>6</sup>

Dalam UUHT hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan (Pasal 4), dan Bangunan Rumah Susun serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah HM, HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27).

Setiap hak atas tanah diberikan waktu yang terbatas misal Hak Guna Bangunan ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, suatu saat pasti akan berakhir waktunya. Dalam Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan

---

<sup>6</sup> Kansil, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), h.19

pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam praktek perbankan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri, karena menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Artinya dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak tanggungan yang melekat atas tanah tersebut.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah Hak Guna Bangunan tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur, meski debitur tidak dapat melunasi hutang pada waktu yang telah dijanjikan (Pasal 18 ayat (4) UUHT). Hal ini tentunya akan merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi karena kredit tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus, melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum dalam hal pembayaran hutangnya.

Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Juwana Kantor Cabang Pati, kasus sejenis yang penulis kemukakan di atas pernah terjadi yaitu jangka waktu Hak Guna Bangunan habis waktunya sebelum kreditnya berakhir. Pencegahannya maka sesuai

dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, keperluan untuk mencegah hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dalam proposal ini dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Tanah HGB Yang Habis Batas Waktunya Sebelum Kreditnya Berakhir.”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan Tanah HGB, yang habis jangka waktunya sebelum kreditnya berakhir ?
2. Bagaimana pembaharuan Hak Tanggungan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang habis jangka waktunya sebelum kreditnya berakhir ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan Tanah Hak Guna Bangunan dalam hal jangka waktu haknya habis sebelum kreditur berakhir.

2. Untuk mengetahui pembaharuan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang masa berlaku haknya habis sebelum kreditnya berakhir.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dari dua sisi, yaitu praktis dan teoritis

Dari sisi praktis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberi masukan bagi :

- a. Kreditur, agar dapat memahami kedudukan terhadap obyek Hak Tanggungan yang berupa Hak Guna Bangunan yang batas habis batas waktunya sebelum kreditnya berakhir agar dapat melakukan tindakan antisipasi untuk mengamankan kepentingan.
- b. Kantor Pertanahan, agar memperhatikan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang sedang dijadikan tanggungan kredit pada Bank untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak Tanggungan.
- c. Debitur atau pemilik jaminan, agar ada kepastian kelangsungan dari fasilitas kredit yang disediakan oleh kreditur karena tetap di cover dengan jaminan yang memadai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku serta adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

- d. PPAT, agar lebih berhati-hati dalam pembuatan APHT atas HGB atau hak-hak atas tanah lainya yang diberikan untuk waktu yang terbatas

Dari sisi teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan Hukum Jaminan pada umumnya dan khususnya di bidang Hak Tanggungan, serta dapat dipergunaan sebagai bahan kajian untuk menyempurnakan Hak Tanggungan agar lebih akomodatif terhadap perubahan dan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat.

## **E. Terminologi**

Dalam penelitian ini penulis memilih judul “Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Tanah HGB yang Habis Batas waktunya Sebelum Kreditnya Berakhir”. Adapun penjelasan arti dari judul tersebut yaitu:

### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>7</sup> Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat

---

<sup>7</sup> <https://seputarpengertian.blogspot.com/2014/01/seputar-pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 11 November 2019 pukul 22.24 WIB.

memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

## 2. Pengertian Kreditur

Kreditur adalah suatu usaha jasa keuangan atau perorangan yang meminjamkan dana (uang) kepada masyarakat dengan imbalan pengembalian bunga.<sup>8</sup>

## 3. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud di dalam UUPA mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut guna pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu atas kreditur-kreditur lainnya. (Dalam Pasal 1 angka (1) UU No. 4 Tahun 1996)<sup>9</sup>

## 4. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan atau disingkat HGB artinya dalam pengertian bahasa barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam

---

<sup>8</sup> [https://buanamoko.blogspot.com/2012/09/kreditur-dan-debitur\\_14.html](https://buanamoko.blogspot.com/2012/09/kreditur-dan-debitur_14.html), diakses pada tanggal 11 November 2019 pukul 22.37 WIB.

<sup>9</sup> <https://tabirhukum.blogspot.com/2016/12/pengertian-hak-tanggungan-dan.html>, diakses pada tanggal 12 November 2019 21.04 WIB.

Pasal 71 KUHPerdata bahwa “hak numpang-karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas perkarangan orang lain.” Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri.<sup>10</sup>

Jadi dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Artinya seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan, atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.<sup>11</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **a. Pendekatan Penelitian**

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk mengetahui kedudukan dan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan yang habis batas sebelum kreditnya berakhir, sedangkan pendekatan empiris untuk mengetahui

---

<sup>10</sup> <https://www.birthdaysparty.com/Hak-Guna-Bangunan/> diakses pada tanggal 15 November 2019 pukul 11:46 WIB.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2008), h.190

upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan berupa Hak Guna Bangunan, yang habis batas waktunya sebelum kreditnya berakhir serta untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan, jika ternyata Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat diperpanjang.

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, karena memang sering kali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri (*anshich*) terlepas dari penelitian hukum normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.<sup>12</sup>

#### **b. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diselidiki.

Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan penyusunan data saja, tetapi yang terpenting adalah menyusun analisis data dan interpretasi data yang telah didapat agar dapat diketahui maksudnya.

---

<sup>12</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, h.16

Penelitian yang dilakukan pada PT. Bank BRI (Persero) Tbk KCP Juwana Kantor Cabang Pati bertujuan untuk mengetahui antara teori hukum dan praktek, bagaimanakah pemberian kredit dengan jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

**c. Sumber Data**

Data yang diperlukan untuk penulisan ini terdiri dari data sekunder dan data primer:

1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktik dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang habis batas waktunya sebelum kreditnya berakhir.

2) Data Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer dan memahami badan hukum primer, yang terdiri dari:

- a) Buku-buku;
- b) Hasil-hasil penelitian;

c) Berbagai hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

3) Data Tersier

Bahan yang memberikan informasi penting tentang bahan-bahan hukum primer dan hukum sekunder antara lain buku-buku/kamus-kamus, artikel/majalah, Koran dan print out internet dan lain.

**d. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian meliputi :

a) Wawancara

Dalam hal ini, penyusunan bermaksud untuk melakukan wawancara dengan informan pimpinan kantor cabang dan beberapa pegawai PT. Bank BRI (Persero) Tbk KCP Juwana Kantor Cabang Pati. Wawancara dilakukan dengan memberikan beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan perlindungan hukum kredit.

b) Studi dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

c) Studi Kepustakaan

Untuk mengumpulkan data teoritik yang berhubungan dengan kasus pelaksanaan jaminan kredit, maka penulis mengumpulkan sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku, artikel, media cetak dan lain-lain yang berhubungan dengan pembahasan penelitian tersebut.

**e. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah wilayah Kota Juwana. Lokasi ini dipilih karena Kota Juwana merupakan lalu lintas perdagangan di mana banyak masyarakat yang meminjam modal kepada bank untuk kegiatan usaha. Dengan demikian untuk menungjung kegiatan usaha tersebut seringkali berkaitan dengan perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang obyeknya dapat berupa Hak Guna Bangunan yang habis batas waktunya sebelum kredit (perjanjian pokoknya) berakhir.

**f. Analisis Data**

Analisis dimaksud sebagai suatu penjelasan dan interprestasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh.

Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis, sehingga akan

diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini, dipergunakan metode analisi kualitatif, terhadap data sekunder yang dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian lapangan.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari sebagai berikut :

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang penelitian yang dipilih, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKAN**

Bab ini akan mengupas mengenai tinjauan umum tentang Perlindungan Hukum kreditur, tentang Hak Guna Bangunan dan tentang Hak Tanggungan.

##### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat tentang proses Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonsia (Persero) Tbk KCP Juwana Kantor Cabang Pati

##### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini berisikan kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran yang berhubungan dengan penelitian ini.