

2.5. Kesimpulan dan Rekomendasi

A. Kesimpulan

1. Hak atas tanah memang dapat dijamin, di Indonesia hak atas tanah tersebut dijamin dengan cara dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak atas tanah tersebut tentunya memiliki jangka waktu, terlebih adalah Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu 30 Tahun dan dapat diperpanjang selama 20 Tahun. Berakhirnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang ada, hal ini sesuai pada pasal 18 ayat (4) UUHT Tindakan yang dilakukan oleh Nazar Nurdin dengan tidak melakukan perpanjangan atau pembaruan Hak Guna Bangunan jelas telah merugikan Bank BTN Cabang Kota Tegal, hal ini dikarenakan pihak bank tidak bisa mengambil Hak Atas Tanah yang telah dijamin karena tanah tersebut sudah Kembali ke tangan negara. Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Nazar Nurdin didaftarkan pada tahun 1990 dan berakhir pada tahun 2020. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan tanah tersebut Kembali ke tangan negara, dan diperlukan permohonan ulang untuk mendapatkan tanah tersebut. Sejak hapusnya Hak Tanggungan, piutang dari Bank BTN tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Bank BTN Kota Tegal untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren. kewenangan dari pemegang hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT, yaitu pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya menjual obyek HT melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah Bank BTN Kota Tegal hanya memiliki wewenang berupa eksekusi jaminan dengan cara pelelangan umum, itu saja jika debitur cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya. Tetapi tindakan hukum berupa eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan dikarenakan Hak Guna Bangunan tersebut sudah berakhir dan kembali ke tangan

negara. Sedangkan dalam hal perpanjangan maupun pembaharuan Hak Guna Bangunan bukanlah merupakan kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan. Hak untuk melakukan pembaharuan maupun perpanjangan waktu Hak Guna Bangunan ada di tangan pemegang Hak Guna Bangunan, dalam hal ini adalah Bapak Nazar Nurdin selaku debitur.

2. Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu. Mengingat bahwa adanya jangka waktu yang terbatas dari Hak Guna Bangunan ini, peraturan perundang-undangan telah mengakomodir kepada pemegang haknya untuk melakukan tindakan hukum agar pemegang Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya maupun yang telah berakhir untuk tetap bisa menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Tindakan hukum yang pertama yaitu dengan melakukan perpanjangan hak, dan yang kedua adalah pembaharuan hak. Perpanjangan hak adalah sebuah tindakan hukum berupa perpanjangan waktu tanpa mengubah syarat syarat awal pada saat permohonan hak atas tanah. Dalam hal melakukan perpanjangan, hak atas tanahnya tidak berakhir dan tidak sempat hapus, maka Hak Tanggungan yang membebaninya tidak menjadi hapus. Sebaliknya jika dilakukannya tindakan hukum berupa pembaharuan hak atas tanah (Hak Guna Bangunan), maka hak atas tanah yang semula telah berakhir, dan dengan berakhirnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Dalam hal sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir haknya sudah diperpanjang, maka Hak Tanggungannya tidak sempat hapus, sehingga tetap membebani Hak Guna Bangunan yang diperpanjang tersebut. Tindakan hukum yang dapat dilakukan adalah perpanjangan dan pembaharuan, menurut Undang-Undang kedua hal ini merupakan sebuah “hak” yang diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan yang memiliki wewenang atas Hak Atas Tanah tersebut dan dapat dibuktikan dengan

nama yang ada dalam sertipikat Hak Guna Bangunan, pada kasus posisi nama yang terdapat pada sertipikat adalah Bapak Nazar Nurdin. Dalam ketentuan perundang-undangan jelas terdapat kata “Hak” bukan kata “Kewajiban”, maka Bapak Nazar Nurdin bebas untuk melakukan tindakan hukum berupa perpanjangan atau pembaharuan atau tidak melakukan kedua hal tersebut. Dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 yang menguraikan kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan, tidak satupun kewajiban kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunannya saat dijadikan sebagai jaminan. Tetapi Hak ini dapat berubah menjadi suatu kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan, mengingat bahwa Hak Guna Bangunan tersebut sedang dijaminakan dengan dibebankan Hak Tanggungan. Agar hak atas tanah yang dijaminakan tersebut tidak habis jangka waktunya, maka Bapak Nazar Nurdin wajib untuk melakukan pembaruan / perpanjangan Hak Guna Bangunan. Jika belum dilakukan perpanjangan maka permbaharuannya dicoret.

3. Pada Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ditemukan sebuah peraturan perundang-undangan yang melindungi pemegang Hak Tanggungan yakni adalah kreditor yang menerima sebuah jaminan berupa Hak Guna Bangunan tetapi berakhir lebih dulu daripada jangka waktu pembayaran atau tenor kredit. Maka dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan menyebabkan Hak Tanggungan yang membebaninya menjadi hapus, hal ini menyebabkan pula hapusnya jaminan hutang piutang, hal ini merugikan pihak bank apabila debitur mengalami cidera janji. Bank BTN sebagai pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dapat melakukan berbagai upaya hukum terhadap debitur dan pihak internal dari Bank BTN Kota Tegal. Upaya hukum terhadap debitur dapat dilakukan dengan cara memohon debitur agar dapat melunasi atau mengembalikan hutangnya, selain itu pihak Bank BTN Kota Tegal dapat meminta kepada debitur untuk

melakukan permohonan ulang mengenai Hak Guna Bangunan dengan melakukan pembaharuan Hak Guna Bangunan. Dilakukannya hal tersebut agar hak atas tanah semula dapat digunakan sebagai jaminan kembali, dan dapat dilakukannya rekonstruksi perjanjian hutang piutang yang berisi perpanjangan waktu pembayaran dan bunga pembayaran yang baru. Kedua hal di atas dilakukan jika pihak debitur kooperatif dengan pihak Bank. Jika pihak debitur tidak mau untuk melakukan hal tersebut, maka Bank dapat melayangkan gugatan kepada debitur. Bank dapat melayangkan gugatan kepada pengadilan agar Bapak Nazar Nurdin membayar sisa hutangnya. Pembayaran sisa hutangnya dapat dilakukan dengan menggunakan dasar wanprestasi dan sebagai pelunasan hutangnya dapat menggunakan pasal 1131 KUHP, dengan cara penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur, baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada. Dengan adanya pelunasan hutang menggunakan jaminan umum, bank dapat meminta pengadilan untuk dilakukannya penyitaan dan pengosongan terhadap ruko yang ditinggali oleh Bapak Nazar Nurdin. Manakala ruko yang dilakukan penyitaan dan pengosongan tersebut kurang untuk melunasi hutangnya, maka bank dapat melakukan permohonan hak kepada negara untuk dijadikan sebagai Hak Guna Bangunan kembali. Tindakan hukum ini tidak dilakukan kepada debitur saja, tetapi kepada pihak internal bank juga dapat dilakukan, hal ini dikarenakan adanya persetujuan terhadap perpanjangan tenor kredit yang disetujui sedangkan waktu dari tenor kreditnya sendiri lebih panjang daripada jangka waktu Hak Guna Bangunan milik Bapak Nazar Nurdin. Adanya kelemahan serta ketidakcermatan pada pihak accountant officer. Tindakan hukum yang dapat dilakukan yaitu berupa pemberian somasi terhadap pihak terkait dengan memberikan pilihan untuk mengundurkan diri atau dikenakan pidana dengan dilaporkan kepada kepolisian dengan dasar pasal 49 ayat (2) UU No.10/1998 karena adanya indikasi bahwa pegawai bank

dengan sengaja menyetujui untuk memberikan pelayanan dan persetujuan untuk keuntungan orang lain dalam memperoleh fasilitas kredit serta tidak melaksanakan langkah yang diperlukan dalam memastikan ketaatan bank.

B. Rekomendasi

1. Mengingat bahwa jaminan hutangnya adalah sebuah hak atas tanah yang terbatas atas waktu dan dapat berakhir saat sedang dijaminkan hutang, maka bank diharapkan dapat mengedepankan prinsip kehati-hatian dan mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk dapat melunasi hutangnya. Bank sebaiknya lebih cermat dalam memberikan jangka waktu dari tenor kredit terlebih terhadap jaminan yang memiliki jangka waktu seperti Hak Guna Bangunan, kecermatan ini yaitu dengan memberikan tenor kredit maupun rekonstruksinya dengan mempertimbangkan jangka waktu dari jaminan tersebut serta memberikan jangka waktu pembayaran jauh lebih pendek daripada sisa jangka waktu jaminannya. Selain hal tersebut, ada sebuah tindakan preventif mengingat bahwa hak untuk melakukan perpanjangan hak atas tanah ini tidak bisa dilakukan oleh pihak penerima / pemegang Hak Tanggungan, melainkan hanya dapat dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan atau pemilik dari hak atas tanah, sebagai solusi akan hal ini, bank dapat meminta kuasa dalam perjanjian hutang piutang tersebut untuk dapat melakukan perpanjangan hak atas tanah apabila saat sedang dijadikan jaminan, hak atas tanah tersebut akan habis jangka waktunya. Melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit. Dalam hal ini debitur memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut, dan semua biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut menjadi beban debitur, dan apabila ternyata HGB tersebut tidak dapat diperpanjang lagi, sedangkan debitur tidak dapat melunasi hutangnya dengan seketika lunas, bank segera meminta jaminan pengganti.
2. Untuk pihak internal bank dalam memberikan sebuah fasilitas kredit maupun perpanjangannya dengan nominal yang masih dianggap tinggi yaitu diatas 100 Juta, hendaknya untuk tetap meminta persetujuan kepada kantor Pusat Bank BTN agar dapat memberikan penilaian

yang lebih baik pada saat pemberian fasilitas kredit ataupun perpanjangannya. Pihak internal juga bank tetap melakukan penilaian terhadap kemampuan dari debitor. Pihak accountant officer melakukan segala ketentuan yang ada dalam melakukan proses pemberian kredit agar hal ini tidak dapat terjadi. Lalu kepada pihak internal yang melakukan kecerobohan dalam pemberian fasilitas kredit dan terbukti dengan sengaja melakukan kelalaian ini untuk menguntungkan orang lain maupun dirinya sendiri, maka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai yang ada dalam pasal 49 UU No. 10/1998 atau diminta untuk mengundurkan diri.

3. BAGIAN AKHIR

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Djuhaendah Hasan, Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal, PT. Citra Aditya bakti, Bandung

Budi Harsono, . (1999). Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya). Jakarta: Djembatan.

Kansil, Pokok-Pokok Hak Tanggungan Atas Tanah. 2009. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Khoidin, M, 2017. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan). Surabaya: Lasbang yustitia.

Retnowulan Sutantio, 1999. Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI.

Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, Komenta r atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria (1996), Citra Aditya Bakti

Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Airlangga University Pers

Soedewi Sri, 1981. Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah. Yogyakarta: Liberty

Thomas Suyatno, Dasar-dasar perkreditan, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta, 1990

B. PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

C. PERATURAN PEMERINTAH

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah Diatas Tanah Presiden Republik Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

D. PERATURAN MENTERI

Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

E. Surat Keputusan Direksi

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.