

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional

Perguruan Tinggi

No. 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022

**UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN
BANK BTN CABANG KOTA TEGAL
KETIKA JAMINAN BARUPA HAK GUNA BANGUNAN
JANGKA WAKTUNYA TELAH BERAKHIR
PADAHAL TENOR KREDITNYA MASIH BERJALAN**

OLEH:

MALVIN ARYA PRATAMA SOESILO

NPM:

6051801129

Dosen Pembimbing

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

Bandung 2022

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing I



(Aloysius Joni Mnulyo, S.H., M.Hum.)

Dekan,

(Dr. iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum.)

4.04



< 19



Dosen FH Pa Joni



8.43 PM ✓✓

Yesterday

Selamat malam pak Joni, izin konfirmasi saya sudah mengirim hasil revisi akhir legal memorandum pukul 2 siang tadi melalui email. Terima kasih pak 🙏

6.41 PM ✓✓

Today

🗑️ This message was deleted.

10.51 AM

Malvin, sy menyetujui hasil revisi skripsi kamu.

10.52 AM

Selamat Siang Pa Joni, baik terima kasih atas persetujuannya. Bagian kata pengantar akan saya revisi sesuai dengan instruksi bapak, Terima Kasih, selamat siang Pak 🙏

11.16 AM ✓✓



11.17 AM



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama: Malvin Arya Pratama Soesilo

NPM: 6051801129

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN BANK BTN CABANG KOTA TEGAL KETIKA JAMINAN BARUPA HAK GUNA BANGUNAN JANGKA WAKTUNYA TELAH BERAKHIR PADAHAL TENOR KREDITNYA MASIH BERJALAN”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 22 Agustus 2022

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum



Malvin Arya Pratama Soesilo (6051801129)

Abstrak

Topik ini perlu diteliti dikarenakan tindakan hukum dan upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor yaitu Bank BTN Cabang Kota Tegal. Hal ini dikarenakan adanya wanprestasi dari nasabah yang mengalami kegagalan pembayaran hutang. Dalam melakukan perjanjian hutang piutang, obyek yang dijaminan adalah sebuah Hak Atas Tanah dengan status Hak Guna Bangunan, tetapi jangka waktu dari Hak Guna Bangunan tersebut berakhir disaat sedang dijaminan atau tenor kredit belum selesai. Berakhirnya Hak Guna Bangunan ini menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan hal ini berarti pihak Bank BTN Cabang Tegal tidak memiliki jaminan atas pinjaman yang diberikan dan posisi dari Bank BTN Cabang Kota Tegal bukan lagi menjadi kreditor preferen, melainkan menjadi kreditor kokruen. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan dengan cara meneliti bahan keputusan dan data sekunder dengan cara melakukan Audit Hukum.

Berdasarkan penelitian tersebut, didapatkan jawaban berupa:

1. Bank BTN Kota Tegal sebagai kreditor tidak memiliki wewenang atau hak atas perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang sedang dijaminan;
2. Wewenang berupa perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan berada di tangan Bapak Nazar Nurdin, hapusnya Hak Tanggungan ini berakibat kreditor bukan menjadi yang preferen, melainkan menjadi kreditor kokruen, dan Bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap tanah yang dijaminan karena hak atas tanah tersebut kembali ke tangan negara
3. Kreditor dapat menggugat pihak debitur dengan dasar wanprestasi jika debitur tidak kooperatif dengan kreditor, dan upaya hukum ini dapat dilakukan kepada pihak internal Bank karena memberikan kredit yang lebih panjang dari jangka waktu Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan jawaban tersebut, penulis merekomendasikan sebagai berikut:

1. Pihak Kreditor diharapkan lebih mencermati prinsip kehati hatian, kreditor dapat melakukan tindakan antisipasi dengan melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik, dan melakukan perpanjangan hak bersaam saat pengikatan kredit
2. Diperlukannya sebuah peraturan yang dapat mengatur kasus ini mengingat tidak ditemukannya peraturan yang dapat menjadi payung hukumnya. Serta dibutuhkannya sebuah persetujuan dari Pusat Bank BTN dalam pemberian fasilitas kredit maupun perpanjangannya pada nominal yang tingi agar dapat menjamin baiknya penilaian kepada kesanggupan debitur

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat-Nya, telah menyertai penulis dalam menyusun penelitian ini dengan baik. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Legal Memorandum dengan judul “Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Bank BTN Cabang Kota Tegal Ketika Jaminan Berupa Hak Guna Bangunan Jangka Waktunya Telah Berakhir Padahal Tenor Kreditnya Masih Berjalan” tepat pada waktunya. Legal Memorandum yang ditulis oleh penulis bertujuan sebagai syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam melakukan penulisan hingga terselesaikan Legal Memorandum ini, penulis mendapatkan dukungan serta bantuan, baik secara langsung dan tidak langsung dengan memberikan informasi, data, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Bapak Mangadar Situmorang, Ph.D. selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan.
2. Bapak Dr. Iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
3. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar dan memberikan saya kesempatan untuk dapat melakukan bimbingan secara offline disaat situasi yang kurang kondusif karena COVID-19, serta pengajaran, saran dan masukan ketika penulis menyelesaikan penelitian ini hingga selesai.
4. Ibu Dr. M.E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H. selaku dosen penguji Legal Memorandum penulis yang telah memberikan saran dan masukan dalam hasil akhir, hingga menjadi lebih baik.
5. Bapak Dr. Iur. Liona Nanang Supriatna, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali penulis, karena telah memberi bimbingan serta saran dalam memberikan mata kuliah yang penulis pilih di Fakultas Hukum UNPAR sehingga penulis dapat menyelesaikan studi tepat pada waktunya.

6. Mas Lucky, selaku staff tata usaha Fakultas Hukum UNPAR karena telah memberikan informasi yang sangat detail mengenai proses berjalan hingga penyelesaian Legal Memorandum saya.
7. Kepada kedua orang tua penulis yaitu Ayah Ivan Avianto dan Bunda Murdiastuti yang telah memberikan doa dan dukungan dalam bentuk informasi mengenai penelitian yang penulis lakukan hingga penulis dapat lebih mudah dalam menyelesaikan penelitian ini.
8. Saudara Muhammad Alif selaku pihak yang memberikan informasi yang lengkap mengenai kasus yang dijadikan oleh penulis sebagai objek penelitian.
9. Kepada “Ateiz” yaitu Bibil, Chae, dan Fifi terima kasih sudah menjadi support system penulis disaat penulis sedang kesusahan dalam melakukan penyelesaian Legal Memorandum ini.
10. Kepada “Keluarga Happy Whup Whup” yaitu Falih, Faris, Ziana, Devarina, Shaelin, Saraya, terima kasih sudah menjadi sahabat penulis sejak awal masuk di perkuliahan Fakultas Hukum UNPAR.
11. Shinta Dwi Hartanu Shafa selaku pacar saya yang telah memberi dukungan, doa, dan bantuan secara langsung dan tidak langsung kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat tetap semangat sampai dapat menyelesaikan penelitian ini.
12. Seluruh teman-teman dari Fakultas Hukum UNPAR yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah menjadi teman disaat perkuliahan offline maupun online.
13. Seluruh tenaga kerja baik sebagai pengajar maupun tata usaha administrasi dan pekarya, terima kasih telah berusaha untuk membuat kegiatan belajar mengajar di Fakultas Hukum UNPAR menjadi sangat kondusif dan menyenangkan.

Penulis menyadari bahwa penulisan Legal Memorandum ini tidaklah sempurna dan tidak luput dari kesalahan kata maupun sistem penulisan. Oleh karna itu, penulis terbuka terhadap kritik dan saran dari pihak manapun dengan tujuan untuk membuat Penulisan Hukum ini menjadi lebih baik. Penulis berharap dengan dibuatnya Penulisan Hukum ini dapat memberi manfaat kepada siapa saja yang membacanya.

Bandung, 23 Agustus 2022

1.2. Daftar Isi

LEGAL MEMORANDUM

1. BAGIAN AWAL	iv
1.1. Memorandum Hukum	iv
1.2. Abstrak	v
1.3. Daftar Isi	ix
1.4. Latar Belakang	1
2. BAGIAN ISI	5
2.1. Kasus Posisi (<i>Legal Brief</i>)	5
2.2. Masalah Hukum (<i>Legal Issues</i>)	9
2.3. Audit Hukum (<i>Legal Audit</i>)	10
2.3.1 Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan sebagai jaminan hutang, pemegang hak tanggungannya dapat mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan Tersebut	10
2.3.2 Dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut berakhir, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dan kewajiban memperpanjang Hak Guna Bangunan tidak dilakukan oleh pemegang Hak Guna Bangunan	25
2.3.3 Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Bank BTN Cabang Kota Tegal ketika jaminan berupa Hak Guna Bangunan telah berakhir jangka waktunya padahal tenor kredit masih berjalan	32
2.4. Pendapat Hukum (<i>Legal Opinion</i>)	38
2.5. Kesimpulan dan Rekomendasi	54
A. Kesimpulan	54
B. Rekomendasi	59
3. BAGIAN AKHIR	61
DAFTAR PUSTAKA	61

1.3. Latar Belakang

Untuk mencapai kesejahteraan, manusia ingin melakukan kegiatan dengan membuat suatu usaha tertentu. Pada awalnya, untuk membuat suatu usaha diperlukan sebuah modal, sebagian besar pelaku usaha di Indonesia mendapatkan modal tersebut dilakukan melalui pinjaman melalui bank. Salah satu bank yang menyediakan pinjaman tersebut adalah Bank BTN.

Bank BTN merupakan sebuah lembaga perbankan yang memiliki banyak kegiatan usaha. Seperti Kredit Pemilikan Rumah, Consumer Loan, Consumer Funding. Dalam menjalankan usahanya, Bank BTN ini meminjamkan uang kepada nasabahnya dengan kredit dengan suku bunga yang mengikuti dari tenor waktu dan jumlah kredit yang dipinjamkan. Consumer Loan contohnya, Bank BTN Memberikan layanan untuk pembiayaan konsumen dan personal loan yang dipergunakan untuk keperluan konsumtif serta untuk pengembangan bisnis consumer loan dari value chain. Seiring dengan berkembangnya dunia usaha Bank BTN, Bank BTN mulai membuka cabang di Kota Tegal pada tahun

Dalam mengajukan sebuah pinjaman, diperlukannya sebuah jaminan, hal ini digunakan agar bank dapat merasakan rasa aman mana kala debitur mengalami cidera janji. Jaminan yang dapat diterima dapat berupa apa saja yang tentunya memiliki nilai yang setara atau lebih besar dari pinjaman yang diajukan. Salah satu jaminan yang dapat dijaminkan kepada bank adalah hak atas tanah, hak atas tanah dapat bermacam macam, dan salah satu dari hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan ini dapat dijaminkan dengan melihat nilai ekonomis dan status dari Hak Guna Bangunan tersebut.

Dikarenakan yang dijaminkan adalah Hak Atas Tanah, maka dalam hukum formil di Indonesia terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut, yaitu dengan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini dianggap sebagai metode jaminan yang efektif dan amann oleh bank. Salah satu manfaat lembaga Hak Tanggungan yaitu adalah eksekusi jaminan, eksekusi jaminan merupakan metode paling

cepat untuk melunasi hutang agar dana yang telah dipinjamkan dapat kembali ke tangan kreditor.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan dengan menggunakan dibebankan Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan ini memiliki jangka waktu, jika terdapat calon debitur yang ingin menjaminkan Hak Guna Bangunannya, pihak bank harus cermat dalam memperhatikan sisa waktu yang ada pada Hak Guna Bangunan tersebut.

Pada praktek perkreditan dalam perbankan, dapat terjadi saat jangka waktu dari Hak Guna Bangunan berakhir terlebih dahulu, tetapi tenor kredit dari pembayaran hutang belumlah usai dan sang debitur wanprestasi atas janjinya. Atau adanya pembayaran debitur yang macet dan berlarut-larut sehingga pada saat masih dalam tempo pembayaran, jangka waktu dari Hak Guna Bangunan berakhir tanpa adanya pemberitahuan dan kedua belah pihak tidak mengetahui. Kejadian seperti ini tentunya menyebabkan kerugian pada pihak kreditor.

Bank menjadi tidak memiliki jaminan atas hutang yang diberikan kepada nasabah. Karena bank menjadi tidak bisa mengeksekusi tanah yang telah dijaminkan, karena tanah tersebut menjadi kembali ke tangan negara. Hal ini dapat terjadi karena tanah yang dijaminkan oleh debitur yaitu adalah Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah habis sedangkan tenor kredit masih berjalan dan debitur gagal untuk mengembalikan dana maupun bunga kepada bank. Hak Guna Bangunan tersebut berakhir tanpa diketahui oleh para pihak. Berakhirnya jangka waktu HGB yang sedang dijaminkan sangat merugikan kreditor atau pihak bank, dikarenakan kreditor tidak lagi memegang Hak Tanggungan. Maka dari itu kreditor pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Kasus seperti ini pernah terjadi pada Bank BTN Cabang Kota Tegal pada tahun 2015 dengan nasabah yang bernama Nazar Nurdin yang mengajukan kredit sebesar 2.2 Miliar Rupiah. Bapak Nazar Nurdin mengajukan kredit tersebut dengan menjaminkan sebuah Hak Atas Tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang ditaksir oleh Bank BTN Cabang Tegal dengan nilai 4.3 Miliar Rupiah. Hak Guna Bangunan tersebut dapat

dibuktikan dengan sertipikat nomor 32.02.07.04.05633 yang beratas nama Bapak Nazar Nurdin sendiri.

Perjanjian hutang-piutang antara Bapak Nazar Nurdin dan Bank BTN Cabang Tegal berjalan mulus sejak Bulan Oktober 2015 hingga BulanMaret 2020. Hingga akhirnya Bapak Nazar Nurdin mengalami macet pembayaran kredit pada pertengahan tahun 2020. Tidak ada kemampuan untuk membayar kreditnya tepat waktu, maka Bank menawarkan untuk memperpanjang waktu pembayaran selama 7 bulan, hal ini dilakukan karena mengingat sisa pembayaran yang tinggal sedikit. Tetapi disaat berjalannya perpajangan waktu pembayaran, tanpa diketahui kedua belah pihak, jangka waktu dari Hak Guna Bangunan tersebut berakhir yang membuat hapusnya jaminan dan Bank BTN Cabang Tegal tidak memiliki jaminan atas hutang yang diberikan kepada Bapak Nazar Nurdin

Sampai saat tulisan ini dibuat, Hak Atas Tanah dengan ruko yang dibangun diatasnya dengan status Hak Guna Bangunan yang merupakan atas nama dari Nazar Nurdin belum juga diperbaharui. Pihak Bank BTN Cabang Kota Tegal yang pada Bulan Oktober 2015 menjadi pemegang dan penerima Hak Tanggungan, yang akhirnya pada 17 November 2020 Hak Tanggungan tersebut hapus bersama dengan Berakhirnya Hak Guna Bangunan. Ini berarti pihak bank tidak memiliki jaminan sebagai angunan dari hutang dari Bapak Nazar Nurdin.

Pihak debitur ini tidak bersedia untuk melakukan pembaharuan Hak Tanggungan dikarenakan debitur keberatan untuk melakukan penandatanganan terhadap APHT serta keberatan dalam pembebanan Hak Tanggungan yang baru dikarenakan memerlukan biaya lagi. Hal ini dikarenakan obyek yang ingin dijaminkan adalah sesuatu yang sama, yaitu hak atas tanah yang sama, untuk menjaminkan objek yang sama diperlukannya pembebanan Hak Tanggungan yang baru atau dilakukannya sebuah pembebanan ulang walaupun pada hak atas tanah yang sama, hal ini dikarenakan adanya sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru.

Pihak bank dapat saja mengajukan gugatan kepada debitur untuk memintakan jaminan lain, yaitu berupa Jaminan umum seperti yang ada

dalam KUHPerduta, yang menjelaskan bahwa seorang kreditor dapat diberikan jaminan berupa harta beda milik debitor tanpa secara khusus diperjanjikan, dalam konteks ini kreditor hanyalah seorang kreditor konkrue terhadap seluruh kekayaan debitor.

Hal ini berarti harta kekayaan yang dimiliki oleh Nazar Nurdin baik saat ini maupun yang akan datang dapat dijadikan sebagai alat pelunas hutang, walaupun dalam perjanjian tidak dicantumkan bahwa harta kekayaan lain dapat digunakan sebagai alat pelunas hutang. Tetapi hal ini tetap merugikan pihak bank, karena tidak memiliki jaminan yang dapat dieksekusi, dan jika ingin mengesekusi harus melewati proses peradilan untuk meminta jaminan umum yang dimiliki oleh Nazar Nurdin.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dan dituangkan ke dalam Legal Memorandum untuk dapat melihat upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Bank BTN cabang Kota Tegal mengenai kehilangan jaminan yang diangunkan karena waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir yang mengakibatkan Hapusnya Hak Tanggungan sedangkan Tenor Kredit masih berjalan.