



KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH RUMAH TINGGAL

Abdul Azis

Administrasi Publik, andikaabdulazis@gmail.com, Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi yappi Makassar

ABSTRAK Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui lahir dan berakhirnya hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal dan mengetahui kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal. Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan. Dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari Kantor PPAT Makassar. Sedangkan data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung yang memberikan keterangan tambahan atau keterangan pendukung data primer. Termasuk dalam data ini data yang diperoleh dalam bahan pustaka, pendapat para ahli, tulisan- tulisan dalam buku ilmiah dan literatur-literatur yang mendukung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut Pasal 22 UUHT setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Adapun sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan. Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu

Kata Kunci: hak tanggungan, hak atas tanah, pertanahan nasional

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-hak jaminan atas tanah yaitu: jika yang dijadikan jaminan atas tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau hak postal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek Crediet verband. Dengan demikian mengenai Hipotik segi lembaga materilnya mengenai Hipotik dan Credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan Credietverband.

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-

Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada Tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum UU Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun pada kenyataannya Seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Dari uraian diatas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah. Apabila membahas pengertian Hak Tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, diantaranya pengertian Hak Tanggungan menurut St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi, yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan Rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai kreditur.

Berdasarkan penegasan bahwa yang bisa bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah "orang- perseorangan" atau "badan hukum", dapat disimpulkan bahwa yang bias menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah orang aliamiah ataupun badan hukum, yang namanya badan hukum bisa Perseroan Terbatas, Koperasi, dan Perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum ataupun yayasan. Objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana lahir dan berakhirnya hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal?
2. Bagaimana kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah :

1. Untuk mengetahui lahir dan berakhirnya hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal.
2. Untuk mengetahui kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas Tanah rumah tinggal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian selain mempunyai tujuan yang jelas, juga diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum serta dapat menambah informasi yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut.

b. Diharapkan mampu memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti.

2. Manfaat Praktis

a. Sebagai wahana untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi penulis.

b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi para pihak terkait mengenai penafsiran dalam hukum perdata untuk mengatasi ketidaklengkapan

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Menurut UUPA

1. Pengertian Hak Guna Bangunan Boedi Harsono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain dan dapat juga dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Ali Achmad Chomzah berpendapat, yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Mania S.W. Sumardjono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. HGB dapat diperoleh dari tanah Negara ataupun tanah (hak) milik orang lain. Berbeda dengan pendapat para ahli hukum sebelumnya, Maria S.W. Sumardjono berpendirian bahwa pemegang HGB adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain hak atas tanah dan bangunan berada disatu tangan atau tidak terpisah. Apabila HGB itu (dalam pengertian pemegang HGB bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan (hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis HGB tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya.

Bachtiar Effendie menggarisbawahi bahwa : Tidak ada satu pasal pun dalam Undang- Undang Pokok Agraria yang secara tegastelahmenjabarkan asas pemisahan: horizontal-tersebut. ke dalam pasal-pasal dari. Undang- Undang Pokok Agraria. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun: Undang-Undang Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. (termasuk mencabut Pasal 500 juncto 571 ayat 1 juncto 601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis / perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.

2. Terjadinya Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara Menurut A.P. Parlindungan, secara umum yang merupakan alas Hak Guna Bangunan ini adalah:

a) Ketentuan konversi dari ex BW dan ex Hak Adat

b) Berdasarkan limpahan wewenang sebagaimana diatur oleh ketentuan PMDN No.6 Tahun 1972, yaitu sampai dengan 2.000 (dua ribu) m² wewenang dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan diatas 2.000 (dua ribu) m² merupakan wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional.

c) Ketentuan perjanjian antara pemegang Hak Milik, dengan seseorang untuk menimbulkan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik (pasal 37 UUPA).

d) Karena pemegang Hak Pengelolaan dengan seseorang untuk menimbulkan Hak Guna Bangunan dan dilakukan dengan suatu perjanjian dan diproses menurut PMDN No.6 Tahun 1972.

e) Karena ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1993 Sedangkan menurut Sudargo Gautama, ketentuan mengenai konversi hak-hak atas tanah dari hak Barat ke dalam hak-hak berdasarkan UUPA selain dalam UUPA juga diatur dalam Peraturan Agraria Nomor 2 Tahun 1960. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 7 Tahun 1965 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1961.

3. Subjek Hukum yang Dapat Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan Pada prinsipnya menurut Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Menurut pasal ini, orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut di atas dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan. Dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus demi hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut Ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

B. Ruang Lingkup Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan Setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 lahirilah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kehadiran lembaga hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek (selanjutnya disebut dengan hipotik) sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut.

Dalam penjelasan umum UUHT dikemukakan bahwa ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai hipotik dan *credietverband* berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum berlakunya hukum tanah nasional, sebagaimana ketentuannya telah diatur dalam UUPA dan dimaksudkan diberlakukan untuk sementara waktu, sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA. Dalam UUPA ditentukan macam macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang per orang, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan-badan hukum. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan. UUPA mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dasar hukum mengenai Hak Tanggungan tersebut terdapat dalam Pasal 51 UUPA juncto Pasal 57, 25, 33 dan 39 UUPA.

2. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan' milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini.

Pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. UUHT menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. UUHT tidak memerinci Hak Guna Bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan utang. Dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan: kepada pihak lain.

3. Subjek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan.

Sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya. Sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT). Apabila salah satu pihak, pemberi Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

III. METODOLOGI PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Makassar, dengan pertimbangan bahwa lokasi tersebut mudah dicapai dan tersedia data- data yang diperlukan sehingga lebih memudahkan dalam melaksanakan penelitian.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis normative yang bertujuan melakukan pembahasan tentang kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal.

C. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Yang dimaksud penelitian deskriptif ialah metode penelitian yang dapat diartikan sebagai suatu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.

D. Jenis Data Dan Sumber Data

1. Data Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan. Dalam hal ini adalah data yang diperoleh dari Kantor PPAT Makassar.

2. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung yang memberikan keterangan tambahan atau keterangan pendukung data primer. Termasuk dalam data ini data yang diperoleh dalam bahan pustaka, pendapat para ahli, tulisan-tulisan dalam buku ilmiah dan literatur-literatur yang mendukung.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan dari sumber data yang disebut di atas, penulis menggunakan teknik – teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1) Teknik pengumpulan data primer Menurut penelitian yang bertujuan-memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke' lapangan, sedangkan teknik yang dipakai pengumpulan data adalah:

a) Observasi atau Pengamatan

Merupakan teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Dalam hal ini penulis mengadakan pengamatan langsung terhadap obyek yang akan diteliti yaitu Kantor PPAT Makassar

b) Wawancara atau interview

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara secara komunikasi langsung dengan responden, dalam hal ini wawancara dilakukan terhadap para informan terpilih yaitu pelaku, korban dan penyidik yang mengerti terhadap permasalahan yang terkait dengan skripsi ini.

2) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Untuk mendapatkan Data sekunder Penulis menggunakan dengan cara penelitian kepustakaan, yaitu merupakan teknik pengumpulan data. dengan jalan membaca, mengkaji dan mempelajari bahan-bahan referensi yang berkaitan dengan materi yang diteliti untuk mendapatkan data-data sekunder. Metode ini digunakan untuk mendapatkan landasan teori yang berupa pendapat para ahli mengenai hal yang menjadi obyek penelitian. Peraturan perundang-undangan, yang berlaku dan berkaitan dengan hal-hal yang sedang diteliti.

E. Analisis Data

Analisis data merupakan bagian yang penting, maka data-data yang diperoleh meliputi data primer dan data sekunder diolah disusun secara kualitatif, Adapun yang dimaksud dengan metode kualitatif disini adalah, "Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata untuk diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Setelah itu disajikan melalui proses yang dilakukan secara sistematis, metodologis, dan konsisten kemudian dianalisis dengan mengadakan data-data yang bersifat umum menjadi data-data

yang bersifat khusus dan logis. Data yang telah terkumpul telah diklasifikasikan dan diketahui gejala-gejalanya kemudiandihubungkan dengan teori yang ada dan dianalisa secara kualitatif, sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang kedudukan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Lahir dan Berakhimya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, Selain itu didalam Pasal 13 ayat (5) juncto ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, Hak Tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan berakhirnya Hak Tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:

Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Hapusnya utang itu mengakibatkan Hak Tanggungan Sebagai hak aksesoir menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan.

Apabila debitor atas persetujuan kreditor pemegang Hak Tanggungan menjual objek Hak Tanggungan untuk melunasi utangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitor. Untuk menghapuskan beban Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan (debitur). Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak tanah yang menjadi objek Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 UUHT)

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri hanya dapat dilaksanakan apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeliannya, dan apabila pembeli tersebut membeli benda tersebut dari pelelangan umum. Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang (yang daerah kerjanya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan) untuk menetapkan pembersihan tersebut dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang tersebut diantara para yang berpiutang (kreditor) dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) UUHT). Ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tidak berlaku apabila:

1. Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang)
2. Dalam APHT yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT).

B. Kedudukan Hak Tanggungan Atas Tanah Rumah Tinggal

Khusus untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk Meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri 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, berlaku ketentuan sebagaimana dibawah ini:

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Perubahan hak tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan dihapus. Kantor Pertanahan
3. Kepala jabatannya, mendaftarkan karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan.
4. Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMHT) dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut
5. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) atas Hak Milik yang bersangkutan Sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui SKMHT.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik Oleh karena itu, sebelum perubahan hak didaftarkan, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin dengan SKMHT.

Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu. Terhadap ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Jangka waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 jangka waktu SKMHT terbatas yaitu sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) UUHT.
2. Peringkat SKMHT. Tidak diatur mengenai peringkat apabila ada beberapa SKMHT. Akan tetapi, mengingat bahwa SKMHT dibuat untuk objek tanah Hak Milik yang bidang tanahnya adalah sama dengan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebelumnya dan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah sama dengan hutang yang dijamin sebelumnya dan kreditornya adalah tetap, peringkat Hak Tanggungan pada saat dibuat SKMHT, seyogianya adalah sesuai dengan peringkat yang termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan yang semula membebani tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kreditor pemegang SKMHT ini haruslah kreditor yang semula pemegang Hak Tanggungan, sebab ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional ini dibuat untuk: memberikan kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang tanahnya sedang dimohonkan perubahan hak atas tanah.

3. Atas perubahan hak, bagi kreditor perlu memperhatikan bahwa terdapat periode dimana kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen, yaitu sejak Hak Tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat Hak Tanggungan terdaftar. Pada periode tersebut, kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor pemegang SKMHT. Mengingat bahwa APHT hanya dapat dibuat setelah Hak Milik terdaftar, periode tersebut memakan waktu sesuai dengan ketentuan lahirnya Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

4. Ketentuan ini hanya berlaku khusus untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil suatu kesimpulan antara lain sebagai berikut:

1. Menurut Pasal 22 UUHT setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan setifikatnya. Adapun sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

2. Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, saat hapusnya Hak Tanggungan adalah pada saat pendaftaran Hak Milik. Oleh karena itu, sebelum perubahan hak terdaftar, pemegang hak atas tanah sebaiknya memberikan SKMHT dengan objek Hak Milik yang diperolehnya, karena setelah Hak Milik terdaftar, Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Pada saat hapusnya Hak Tanggungan itu kreditor menjadi kreditor konkuren yang hanya dijamin Dengan SKMHT. Namun, kemudian kreditor dapat membuat APHT berdasarkan SKMHT itu.

B. Saran-saran

Yang perlu diperhatikan Terhadap ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Jangka waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT).

2. Peringkat SKMHT.

3. Atas perubahan hak, bagi kreditor perlu : ' memperhatikan bhwa terdapat periode dimana kreditor tidak lagi menjadi kreditor preferen, yaitu sejak Hak Tanggungan hapus (pada saat Hak Milik terdaftar) sampai saat Hak Tanggungan terdaftar.

4. Ketentuan ini hanya berlaku khusus untuk tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Andrean Sutedi. 2010. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika.
2. Boedi Harsono. 2007. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta : Djambatan.
3. Mariam Darus Badruzaman. 2009. Kompilasi Hukum Jaminan. Bandung :Mandar Maju
4. M. Bahsan. 2007. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
5. Munir Fuady. 2013. Hukum Jaminan Utang. Jakarta: Penerbit Erlangga.
6. Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. Hukum Jaminan. Edisi Revisi dengan UUHT. Semarang :