

IMPLIKASI HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG STATUS HAK MILIKNYA TERHAPUS

Oleh:

Ulfa Nur Halimah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya
ulfanurhalimah935@gmail.com

Abstrak

Salah satu jaminan kebendaan yang dapat memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor selaku penerima jaminan adalah Hak Tanggungan. Pada umumnya kreditor lebih memilih hak milik atas tanah untuk dijadikan sebagai objek jaminan, sebab hak milik memiliki hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh sebagaimana ketentuan Pasal 20 UUPA, meskipun demikian hak milik atas tanah juga dapat dihapuskan sebagaimana ketentuan Pasal 27 UUPA. Hal tersebut tentu menjadi persoalan bagi kreditor apabila hak milik atas tanah tersebut dijadikan sebagai objek jaminan utang piutang dan telah dibebani hak tanggungan. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui akibat hukum terhapusnya hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Metode penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu menelaah teori dan konsep hukum serta peraturannya yang berlaku. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa hapusnya hak milik atas tanah juga berakibat pada terhapusnya hak tanggungan, selain itu terhapusnya objek jaminan hak tanggungan berakibat pada kreditor yang semula merupakan kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren.

Kata kunci: Kreditor, Hak Milik, Hak Tanggungan

1. PENDAHULUAN

“Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan kemudahan bagi masyarakat baik perseorangan maupun badan usaha untuk memperoleh pendanaan untuk modal usaha atau untuk kepentingan lainnya, sedangkan menurut kamus istilah hukum Fockema Andreae bahwa yang dimaksud dengan bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga (Dharmanto, 2016).”

“Masyarakat yang membutuhkan dana dapat mengajukan permohonan kredit kepada bank, yang selanjutnya pihak bank mengikat pihak yang membutuhkan dana dengan perjanjian utang piutang atau disebut perjanjian kredit. Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan suatu perjanjian pinjam meminjam yang diatur didalam Pasal 1754-1769 KUH Perdata. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata:”

“Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabisi karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

“Bank selaku kreditor dalam memberikan dana kepada debitur tidak hanya cukup diikat dengan perjanjian kredit semata. Debitur diharuskan memberikan jaminan kepada kreditor sebagai bentuk jaminan apabila debitur wanprestasi di kemudian hari maka jaminan tersebut berlaku sebagai pelunasan. Suatu hal yang sangat penting dalam masalah utang piutang adalah adanya kesanggupan dari orang yang

berutang untuk mengembalikan utangnya.” Hal ini berhubungan dengan jaminan yang diberikan dalam pembayaran utang debitur, terutama bagi pihak yang meminjamkan utang, jaminan “mutlak diperlukan dalam utang piutang sehingga ada kepastian bahwa uang yang dipinjamkan akan terbayar. Apalagi jika bank sebagai kreditor, maka jaminan mutlak diperlukan.”

“Terdapat 2 (dua) lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, yaitu jaminan umum dan khusus. Agar menjadi kreditor yang didahulukan pelunasannya (kreditor preferen), maka kreditor diharuskan untuk memilih benda-benda yang masuk kategori jaminan khusus seperti jaminan kebendaan, misalnya gadai, hipotik, hak tanggungan dan lain-lain. Jaminan kebendaan merupakan jenis jaminan yang mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam hukum jaminan. Hal ini disebabkan karena jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemanapun benda tersebut beralih dan dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.”

Jaminan kebendaan yang dianggap paling efektif dan aman adalah jaminan hak tanggungan. Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) dalam Pasal 1 ayat (1) didefinisikan :

“Hak tanggungan 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

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Terhadap hakaatas tanah yang telah dibebani dengan HakTTanggung, maka apabila debitur *wanprestasi* terhadap hak atas tanah itu akan dilakukan penjualan di bawah tangan ataupun lelang guna melunasi utang debitur sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA.”

“Hak-hak atasitanah yang dapat dibebani HakkTanggung, antaraalain:”

- a) Hakmilik;
- b) Hakigunaibangunan;
- c) Hakigunaiusaha;
- d) Hakipakai; dan
- e) Hakimilikiatas satuan rumahisusun.

Diantara jenis-jenis hak atas tanah di atas, yang memiliki hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh adalah hak milik sebagaimana ketentuan Pasal 20 UUPA yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

“Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jaminan hak tanggungan yang telah di hapus tentu memunculkan sebuah persoalan hukum, sebab berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal tersebut selanjutnya berimplikasi pada nasib dari Kreditor selaku pemegang hak tanggungan yang memiliki akibat hukum hilangnya jaminan atas piutangnya. Berdasarkan uraian di atas, penting kiranya untuk mengetahui akibat hukum dari hapusnya hak milik yang dibebani hak tanggungan bagi kreditor selaku pemegang hak tanggungan terhadap objek jaminan piutangnya.”

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini memakai metode yuridis normatif untuk menganalisa isu hukum mengenai implikasi terhadap kreditor pemegang hak tanggungan yang status hak miliknya terhapus. Adapun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia serta memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang dibahas oleh penulis. Selain itu, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual yang didasarkan pada teori-teori hukum, doktrin-doktrin hukum serta yurisprudensi (Marzuki, 2011).”“Metode pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini dengan cara menelaah, mengidentifikasi serta mengklasifikasikan bahan-bahan hukum yang diperlukan. Hal ini bertujuan agar dapat menjawab dan menyusun setiap argumentasi dengan baik, benar dan” sistematis. “Untuk menunjang argumentasi lainnya, penulis mengambil sumber yang berasal dari internet yang sumbernya

dapat dipertanggungjawabkan. Teknis analisa pada penelitian ini bersifat deduktif. Artinya dalam menjawab isu hukum dalam penelitian ini, penulis menjabarkan serta menjawab isu hukum dengan argumentasi yang umum terlebih dahulu, yang selanjutnya dipaparkan secara khusus.”

3. HASIL DAN PEMBAHASAN AKIBAT HUKUM HAPUSNYA HAK MILIK YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

Pada dasarnya, perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zdfstanding een reddden van bestaan recht*).”

Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor. Pada perjanjian ini, bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas dan disertai dengan kewajibannya yang lain, yaitu dapat berupa bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan (Dharmanto, 2016).”

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu (Dharmanto, 2016):“*Character* (kepribadian); *Capacity* (kemampuan); *Capital* (modal); *Collateral* (agunan); Kondisi ekonomi (*condition of economy*).”

Di antara kelima asas tersebut salah satunya adalah *collateral*, yaitu berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitor kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya (Dharmanto, 2016).Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut (Poesoko, 2007).”

Tanah menjadi barang jaminan yang paling diminati oleh kreditor, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor (Perangin, 1991).Tanah dalam pengertian yuridis adalah Permukaan Bumi demikian dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA, sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dan dengan ukuran Panjang dan lebar (Santoso, 2006).”

Tanah sebagai jaminan kredit, dapat dibebani dengan hak tanggungan. Angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak tanggungan menyatakan pengertian hak tanggungan, yaitu “hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”. Artinya, “bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.”

Kedudukan hak tanggungan sesungguhnya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang. Dengan demikian antara perjanjian hutang piutang dan hak tanggungan adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan, ketika suatu perjanjian hutang piutang diletakkan, maka dengan sendirinya hak tanggungan akan mengikutinya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan sebuah akta yang didalamnya tercantum pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima debitur. Sebagai jaminan maka debitur memberikan hak tanggungan kepada kreditur (Prapta Jaya et al, 2017).”

Pada Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa : “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang”. Obyek hak tanggungan juga meliputi hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya “yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam APHT atas tanah yang bersangkutan (Prapta Jaya et al, 2017).”

Berdasarkan beberapa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, bank selaku kreditur akan lebih mempertimbangkan dan memilih tanah dengan status Hak Milik yang dapat dijadikan jaminan utang, karena Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Dharmanto, 2016). Meskipun hak milik merupakan hak atas tanah terkuat, akan tetapi ia juga dapat dicabut atau dihapus” status haknya, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 27 UUPA yang merumuskan:

Hak Milik hapus bila :

a. Tanahnya jatuh pada negara

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18

Bahwa “untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Ketentuan Pasal 18 UUPA ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang Ada” di Atasnya. “Mengenai hal ini pemilik tanah tidak dapat melakukan upaya hukum apapun untuk membatalkan pelaksanaan pencabutan hak atas kepemilikan tanah, sebab apa

yang sudah ditetapkan/diputuskan bersifat memaksa. Tanah yang telah dicabut haknya itu menjadi tanah negara.”

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Penyerahan hak dengan cara ini dilakukan setelah “melalui musyawarah terdapat kesepakatan antara pihak-pihak maka dengan sukarela pemilik menyerahkan tanah seperti halnya di dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum atau juga pelepasan/penyerahan hak bentuk lainnya. Jika hak dilepaskan maka tanah tersebut menjadi tanah negara.”

3. Karena ditelantarkan

Pengaturan mengenai “tanah yang terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (PP No. 36/1998). Pasal 3 dan 4 PP No. 36/1998 mengatur mengenai kriteria tanah terlantar yaitu; (i) tanah yang tidak dimanfaatkan dan/atau dipelihara dengan baik. (ii) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.”

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 UUPA

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena “pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Kemudian Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

b. Tanahnya musnah.

Tanah yang “dimiliki oleh pemilik tersebut mengalami kehancuran, lenyap atau binasa. Hancurnya tanah tersebut bisa disebabkan adanya gempa bumi, banjir dan lain-lain. Oleh karena itu,

dapat dipahamkan bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan lagi dengan perusahaan” yang bagaimanapun untuk mendapatkan hasil (Anshari, 2005).

Pengaturan mengenai hapusnya hak milik juga berpengaruh “pada hapusnya hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT. Pasal 18 ayat (1) UUHT merumuskan :”

Hak Tanggungan hapus karena hal -hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya “utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;”
- b. Dilepaskannya “Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;”
- c. Pembersihan “Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;”
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Salah satu yang menjadi persoalan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA. Hal tersebut tentu berdampak pada kreditur pemegang hak tanggungan yang seharusnya ia merupakan kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren. “Hal tersebut dikarenakan hapusnya hak atas tanah khususnya hak milik berakibat pada hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak milik tersebut. Pada akhirnya kreditur yang seharusnya pelunasannya didahulukan menjadi kreditur yang mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditur lain (Pasal 1131 dan 1132 BW). Pasal 1131 BW menegaskan tanggung jawab seseorang atas perikatan/utangnya, yaitu segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. (Pasal 1131 dan 1132 BW). Pasal 1131 BW menegaskan tanggung jawab seseorang atas perikatan/utangnya, yaitu segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang. Ketentuan Pasal 1131 BW ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang. Disini undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama.” Setiap kreditur menikmati hak jaminan umum seperti itu, dari Pasal 1131 tersimpul asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut (Usman, 2009):

1. Seorang “kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur.”
2. Setiap bagian “kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.”
3. Hak tagihan “kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja,” tidak dengan “person debitur”.

Berdasarkan uraian di atas, maka hak tanggungan yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan perjanjian aksesoir dianggap batal demi hukum, sedangkan batalnya perjanjian aksesoir tidak dapat menghapuskan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Artinya debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar utang kepada kreditur sesuai dengan jumlah uang, bunga atau imbalan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

4. SIMPULAN

Obyek Tanah merupakan jaminan yang paling diminati oleh kreditur khususnya hak milik atas tanah. Tanah sebagai obyek jaminan dapat dibebani hak tanggungan yang selanjutnya diikat melalui APHT yang selanjutnya didaftarkan di kantor pertanahan setempat sehingga lahirlah sertifikat Hak Tanggungan. Hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 27 UUPA, akibat hukum dari terhapusnya hak milik atas tanah juga menghapuskan hak tanggungan yang melekat pada hak atas tanah tersebut. Hal ini berakibat pada kedudukan kreditur yang semula merupakan kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Anshari, T. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press
- Dharmanto, L.A. 2016. “Perlindungan Hukum Kreditur dengan Objek Hak Guna Bangunan yang Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3 No.2
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Yogyakarta: Laksbang Presssindo
- Santoso, Urip. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Press
- Prapta Jaya, I.G.; Utama, I.M.A; & Westra, I.K. 2017. “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam”, *Acta Comitatus 2*
- Usman, Rachmadi. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika