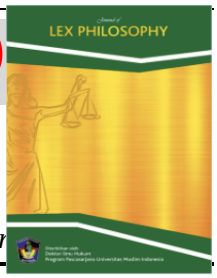
Journal of Lex Philosophy (JLP)
Volume 5, Nomor 2, Desember 2024
P-ISSN: 2722-1237, E-ISSN: 2722-2020
Website: http: pasca-umi.ac.id/index.php/jlp
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International Licer



Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Di Batalkan Pengadilan

Muh Agung Fajar[1], Nurul Qamar[2] & Syamsul Alam[2]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[*]*Koresponden Penulis, E-mail*: muh.agungfajar@umi.ac.id

Submitted: 20 Juni 2024; Revised: 9 Agustus 2024; Accepted: 11 Agustus 2024

ABSTRAK
Tujuan penelitian menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan serta penyebab gugurnya Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang di Batalkan Pengadilan. Pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah memggunakan tipe penelitian Hukum Normatif. Hasil penelitian bahwa pemberian kredit perbankan membutuhkan jaminan sebagai pengaman bagi pihak perbankan. Hak Tanggungan merupakan jaminan bagi fasilitas kredit dari perbankan. Dalam hal adanya sengketa pada objek hak tanggungan yang mengakibatkan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan suatu piutang dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, sementara pembebanan hak tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertipikat hak tanggungan sudah memiliki kekuatan hukum yang kuat, berdasarkan hal tersebut terdapat rumusan masalah berupa Perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan terhadap obyek Tanah yang dinyatakan batal oleh putusan pengadilan. Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian tersebut dengan dinyatakannya SHGB batal demi hukum oleh Pengadilan, maka segala sesuatu ataupun perbuatan yang didasarkan pada SHGB tersebut secara otomatis cacat hukum, namun dengan batalnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya perjanjian kredit.

Kata Kunci: *Pemegang Hak; Sertifikat; Hak Guna Bangunan*

ABSTRACT
The research objective is to analyze the legal protection for mortgage rights holders and the causes of the cancellation of Building Use Rights Certificates (SHGB) which are canceled by the court. The approach used in this research is to use the Normative Law research type. The research results show that providing banking credit requires collateral as a safeguard for the banking sector. Mortgage Rights are collateral for credit facilities from banks. In the event that there is a dispute over the object of mortgage rights which results in the imposition of mortgage rights on the collateral object of a receivable being declared to have no legal force, while the imposition of mortgage rights as evidenced by the existence of a certificate of mortgage rights already has strong legal force, based on this there is a formulation of the problem in the form of Protection law against holders of mortgage rights to land objects which are declared void by a court decision. Furthermore, based on the results of this research, with the court declaring the SHGB as null and void by the law, everything or actions based on the SHGB are automatically legally flawed, but the cancellation of the mortgage right does not result in the cancellation of the credit agreement..

Keywords: *Rights Holder; Certificate; Building rights*

PENDAHULUAN

Kegitan manusia atau kalangan masyarakat sebagai warga Negara Indonesia dalam kegiatan yang merupakan aktivitas terikat atas norma-norma yang berlaku untuk ketertiban hidup bermasyarakat. Sebab hakikatnya dalam kehidupan warga berbangsa dan bernegara melekat atasnya sebuah hukum yang kemudian patut untuk dipatuhi. Segala hal erat kaitannya dengan hukum, mulai dari bagaimana hukum mengikat aktivitas warganya serta aset bagi yang memiliki juga diatur dalam undang-undang tertentu. Sebagai Negara yang berpedoman atas produk-produk hukum juga mengatur secara khusus untuk upayah membangun masyarakat yang adil dan makmur serta meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai misalnya hak-hak atas tanah bagi pemiliknya.

Sebagai Negara yang berpedoman atas produk-produk hukum juga mengatur secara khusus untuk upayah membangun masyarakat yang adil dan makmur serta meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah atau benda-benda bagi pemiliknya. Khususnya pada Negara Indonesia dikenal dengan dimensi agraria (Napitupulu, 2023). Oleh karena, sebagai landasan kepelikan dari sebuah lahan atau bangunan di perlukan kepastia hukum. Sebagai bentuk kepastian dikenal dengan kekuatan hal milik yang kemudian di buktikan dengan sertifikat atas kepemilikan pribadi dari aset tersebut. Kepemilikan hak milik yang sering jadi problem dalam lingkungan masyarakat yaitu berkaitan hak milih dari lahan tanah terlbih bagi yang menjadikan jaminan ke pihak bank.

Masa kini telah buming orang dengan mudah memberikan jaminan hak milik tanah ke pihak debitur yaitu bank. Salah satu yang sangat diminati bank selain hak milik (oleh karena penguasaan hak milik lebih leluasa dan tidak memiliki batas waktu) adalah hak guna bangunan, walau tidak menuntut kemungkinan terhadap hak guna usaha dan hak pakai. Kemudian ini mejadi objek hak tanggungan terhadap tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat berupa hak milik (Djanggih & Salle, 2017).

Tanah adalah aset yang memiliki nilai ekonomis terbilang tinggi, terlebih lagi tanah dapat dijadikan alat sebagai jaminan kepada kreditur di bank untuk mendapatkan modal (Arnowo, 2021). Dalam praktik yang berkembang hingga saat ini, tanah-tanah yang dapat diagunkan atau dijaminkan adalah tanah-tanah yang berstatus hak milik dalam artian bahwa dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan. Penyaluran kredit tersebut selalu disertai dengan jaminan dari nasabah debitor sebagai bentuk implikasi dari prinsip kehati-hatian misalanya dari pihak bank, karena risiko di kemudian hari maka menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan (Setiono, 2018).

Jaminan yang diberikan kepada pemodal atau yang bersedia memberikan modal bagi pihak kreditur. Umumnya seseorang banyak menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan sebab nilai jual tanah yang cukup tinggi yang kemudian di ikat dalam suatu perjanjian antara debitur dengan kreditur dalam hal ini misalnya pihak bank (Mulyati & Dwiputri, 2018). Kemudian menyebabkan bank dapat menyediakan dana dalam jumlah besar bagi masyarakat, sehingga nantinya dapat membantu para pelaku usaha atau yang membutuhkan modal dalam hal kelancaran kegiatan yang direncanakan dalam penggunaan dana tersebut. Setelah perjanjian tersebut telah disepakati oleh kedua bela pihak maka hak guna beralih jadi hak tanggungan

kepada pihak debitur (Binsneyder & Rosando, 2020).

Perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit memberikan kedudukan utama bagi bank selaku kreditor yang akan menggeser kreditor-kreditor yang berutang. Sebgaimana dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Rustam, 2021). Hal tersebut menyebabkan lembaga jaminan hipotik dan dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah. Dalam hal debitur menekankan untuk pelunasan karena sudah kategori cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya (Christy, Wilsen & Rumaisa, 2020).

Terjadinya permasalahan seperti ini bahwa kreditur yang telah memberiakan jaminan mesti memperhatikan untuk melakukan perpanjangan akta pemberian hak tanggungan sehingga selama masih berlakunya hak tanggungan tersebut berlangsung secara tertib (Husein, Abubakar & Lubis, 2018). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah, bahwa apabila jangka waktunya telah habis, artinya hak guna bangunannya hapus (selama tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan atau bisa jadi ditingkatkan menjadi hak milik), maka hak tanggungannya ikut hapus (Ambika, 2017). Mekanisme perpanjangan APHT tersebut sebgai upayah untuk menghindari pelemahan dari salah satu pihak yaitu pihak bank. Peran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi sangat penting, mengingat janji-janji yang tertuang dalam APHT dapat dijadikan dasar hukum untuk menyelamatkan objek hak tanggungan baik dengan memperpanjang atau memperbaharui (Suhantri, 2020).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan Pasal 11 Ayat (2) huruf (d) berbunyi bahwa Janji tersebut salah satunya berupa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang (Salza Nastiti, *et, al,* 2023). Dalan hal ini kewenangan tersebut yaitu hak dan kekuasaan untuk bertindak atau kekuasaan untuk membuat putusan, memerintah dan melimpahkan kepada orang lain.

Melalui janji tersebut kreditor menyatakan menerima kewenangan atas biaya nasabah debitor melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga, mempertahankan dan mencegah hapusnya objek hak tanggungan dengan mengurus perpanjangan jangka waktu hak milik atas tanah. Dengan demikian hal ini sebagai upayah untuk menghindari pelemahan dari pihak bank (Risa, 2017).

Kondisi yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah ketika nasabah atau debitor sebagai pemberi hak tanggungan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan, berdampak jadi lebih besar risikonya bagi bank, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan. Terlebih lagi jika debitor luput dalam membayar hutang baik karena disengaja atau kemungkinan kondisi keuangan sehingga tidak mampu untuk membayar hutang.

Berdasarkan kasus yang terjadi terkait pada sertifikat hak tanggungan memuat janji-

janji yang kemudian terlampiran dalam APHT untuk menyelamatkan objek hak tanggungan. Namun dijumpai justru terjadi, pihak perbankan selaku kreditor tidak dapat dikuasakan atau mengkuasakan diri berdasarkan janji dalam APHT tersebut untuk menyelamatkan objek hak tanggungan dalam hal ini melakukan perpanjangan atas sertipikat hak guna bangunan. Oleh karena hal tersebut hak untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi pemegang hak jaminan yang merugikan dalam hal ini sebgai pihak debitur.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif (Sosio legal study), penelitan ini juga di sebut dengan penelitian doctrinal (Doctrinal Resarch) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik baik yang tertulis dalam buku maupun yang di putuskan oleh hakim melalui proses pengadilan. Dalam metode penelitian hukum, library research merupakan metode penelitian hukum doktrinal melakukan penelitian melalui perantaraan bahan-bahan hukum dalam arti luar. Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian ini yakni dengan pendekatan hukum Normatif, yaitu Penelitian hukum normatif menggunakan pendekatan yuridis yaitu mengkaji bahan-bahan hukum dan perangkat-perangkat hukum yang terkait dengan obyek penelitian.

PEMBAHASAN

A. Hal-Hal yang Menyebabkan Hapusnya Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dibatalkan Pengadilan.

Habisnya waktu berlaku HGB menyebabkan hak tanggungannya ikut hapus, sehingga jika merujuk pada Undang-Undang Hak Tanggungan, perlindungan hukum bagi kreditor atas jaminan HGB tersebut menjadi hilang, karena dalam Undang-Undang Hak Tanggungan hanya menjamin perlindungan terhadap objek yang diikat secara hak tanggungan. Konsekuensi dari hapusnya hak tanggungan tersebut, pihak bank yang awalnya adalah kreditor preferent menjadi kreditor konkuren.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferent (Putra, 2013). Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhir jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru. Permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya tersebut diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu HGB atau perpanjangannya. Jika HGB tersebut tidak diperpanjang dan jangka waktunya telah berakhir, maka HGB tersebut hapus.

Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Dalam proses penanganan atas sertipikat hak milik atas tanah yang cacat hukum administrasi, permohonan diajukan oleh pihak yang berkepentingan/ pemohon atau kuasanya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 ayat (1). Selanjutnya menurut

Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:

a. Sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
b. Hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
c. Salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
d. Surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Jika HGB hapus, maka hak tanggungan juga menjadi hapus, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"). Jika hak tanggungan hapus, maka tidak ada lagi jaminan yang dipegang oleh bank yang dapat dieksekusi jika debitur lalai membayar utangnya.

Akibat Hukum yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dibatalkan pengadilan dapat bervariasi tergantung pada hukum dan peraturan yang berlaku di suatu yurisdiksi, serta alasan pembatalan SHGB tersebut adalah disebabkab hapusnya hak tanggungan dalam konteks pembatalan SHGB oleh pengadilan antara lain:

1. Keputusan Pengadilan yang Final pada pembatalan SHGB telah ditegaskan oleh pengadilan dan putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka hak tanggungan yang terkait dengan SHGB tersebut dapat dianggap telah hapus.
   Pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang secara khusus menyatakan hapusnya hak tanggungan yang terkait dengan SHGB yang dibatalkan. Ini dapat dilakukan sebagai bagian dari proses pengadilan yang mengarah ke pembatalan SHGB atau melalui permohonan pihak-pihak yang terlibat dalam proses tersebut.
2. Ketentuan dari aturan Undang-Undang sebab adanya undang-undang dapat menyertakan ketentuan secara otomatis menghapus hak tanggungan jika SHGB terkait pembatalan oleh pengadilan. Misalnya, dalam beberapa yurisdiksi, kontrak pinjaman yang melibatkan hak tanggungan mungkin menyertakan klausul yang mengatur hapusnya hak tanggungan jika SHGB dibatalkan.
3. Pembaruan hak tanggungan setelah pembatalan SHGB, pihak yang terlibat dapat memutuskan untuk memperbarui atau mengganti hak tanggungan yang ada dengan dokumen baru yang sesuai dengan situasi yang baru terjadi setelah pembatalan SHGB. Termasuk pemegang hak tanggungan, pemilik properti, dan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan, mungkin menyetujui hapusnya hak tanggungan setelah pembatalan SHGB. Persetujuan ini bisa dilakukan secara tertulis atau melalui proses hukum yang sesuai.

Implikasi dari hapusnya hak tanggungan atas SHGB yang dibatalkan pengadilan dapat sangat kompleks dan bervariasi tergantung pada faktor-faktor yang ada dalam situasi spesifik. Dalam hal ini, konsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman

dalam masalah properti dan hak tanggungan akan sangat dianjurkan untuk memahami implikasi hukumnya dengan tepat. Akan tetapi, pada umumnya bank sebagai kreditur akan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan (debitur/pihak ketiga) memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk atas biaya pemberi hak tanggungan (debitur/pihak ketiga) mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan untuk mencegah hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin (Yulianingsih & Noviana, 2012).

Adapun dalam contoh kasus yang kami angkat dalam penelitian ini yaitu, berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan Agunan Yang Diambil Alih No. 51, tertanggal 30 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., PT Global Mitra Propertindo telah menyerahkan beberapa asset yang merupakan milik dan atas nama dari PT Global Mitra Propertindo kepada BNI untuk selanjutnya diambil alih melalui skim AYDA. Adapun asset-asset tersebut, antara lain:

a. SHGB No. 11053/Sepinggan Tgl. 21 Januari 2009 seluas 19.962 m2, yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
b. SHGB No. 12999/Sepinggan Tgl. 29 Oktober 2013 seluas 3.601 me, yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
c. SHGB No. 7/Sepinggan Raya Tgl. 02 Mei 2014 seluas 1.836 m2, yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
d. SHGB No. 00029/Sepinggan Raya Tgl. 22 September 1993 seluas 1.816 m2, yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

HGB No. 00030/Sepinggan Raya Tgl. 21 Agustus 1993 seluas 1.816 m3, yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;

- SHGB No. 00034/Sepinggan Raya Tgl. 03 Juli 1993 seluas 9.153 m, yang terletak di Kelurahan Sepinggan Raya, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
- 58 Unit Apartemen Izzara yang terletak di JIn. TB. Simatupang Kavling 16-17, Cilandak, Jakarta Selatan.

Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Maret 2018 PT Timur Margadjaja mengajukan Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap Kantor Pertanahan Kota Balikpapan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda dengan Register Perkara No. 12/G/2018/PTUN.5md., dengan Objek Gugatan antara lain:

- SHGB No. 11912/Sepinggan Tgl. 29 Maret 2010 seluas 12.328 m2, yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur;
- SHGB No. 12999/Sepinggan Tgl. 29 Oktober 2013 seluas 3.601 m2, yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

Selanjutnya, terkait Objek Gugatan SHGB No. 12999/Sepinggan Tgl. 29 Oktober 2013 seluas 3.601 mz, yang terletak di Kelurahan Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur adalah merupakan salah satu Objek Asset/Agunan yang telah diambil alih melalui skim AYDA oleh BNI sebagaimana Akta Perjanjian Penyerahan Agunan Yang Diambil Alih No. 50 dan Akta No. 51, tertanggal 30 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, S.H.;

Hak tanggungan hapus disebabkan karena adanya akibat hukum sebagai berikut:

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
   Pada prinsipnya, hak tanggungan akan bergantung pada utang yang dijamin oleh hak tanggungan. Hal ini mengartikan jika utang tersebut hapus karena pelunasan utang oleh debitor atau sebab-sebab lain, maka hak tanggungan tersebut juga hapus.
b. Pemegang hak tanggungan melepaskan hak tanggungan.
   Hapusnya hak tanggungan karena pelepasan oleh pemegang hak tanggungan harus dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tanggungan dilepaskan.
c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
   Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri dapat dilakukan dengan permohonan yang dibuat oleh pembeli tanah yang tanahnya dibebankan dengan hak tanggungan guna menghapus hak tanggungan tersebut.
   Pembeli (baik dalam pelelangan umum yang dilakukan oleh ketua pengadilan negeri atau dalam jual beli secara sukarela) dapat meminta pemegang hak tanggungan untuk menghapus hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Hal ini dapat dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan.
   Jika tanah tersebut dibebani lebih dari satu hak tanggungan, dan tidak ada perjanjian antara pemegang hak tanggungan untuk menghapus hak tanggungan yang di atas harga pembelian, maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri untuk (i) menetapkan pembersihan, dan (ii) sekaligus menentukan pembagian hasil penjualan lelang di antara para kreditor, dan peringkat mereka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri tidak dapat dilakukan jika penjualan objek hak tanggungan dilakukan secara sukarela, dan di dalam akta pemberian hak tanggungan, para pihak secara tegas menetapkan bahwa objek tersebut tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
Hak atas tanah dapat dihapus karena beberapa alasan, seperti (i) pencabutan hak, (ii) pelepasan secara sukarela oleh pemilik tanah, (iii) penelantaran tanah, (iv) pelanggaran terhadap persyaratan dari pemegang hak atas tanah, dan (v) tanah tersebut musnah.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor tetap ada tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferent. Dalam hal hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhir jangka waktu tersebut, maka Hak Tanggungan tetap melekat kecuali ada pembaharuan hak atas tanah menjadi baru maka Hak Tanggungan semula membebani menjadi hapus sehingga harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Bahwa terkait dengan penyelesaian kredit bermasalah melalui skema Agunan yang Diambil Alih (AYDA) Bank selaku kreditur memiliki hak untuk mengambil alih seluruh atau sebagian agunan milik debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 12 A UU Perbankan, yang mengatur bahwa:

"Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pecairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah"

Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud, maka pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tangggungan didaftar. Ketentuan dimaksud memberikan kesempatan kepada Bank agar dapat menyelesaikan kewajiban Nasabah Debiturnya yang bermasalah melalui pembelian agunan oleh pihak bank selaku Kreditur guna percepatan penyelesaian kredit bermasalahnya, sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan, yang menyatakan bahwa:

"Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat pemyelesaian kewajiban Nasabah Debitumya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah Debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya".

Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh Bank.

Selanjutnya dalam Pasal 37 ayat (1) butir c UU Perbankan diatur bahwa dalam hal suatu Bank mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya, Bank Indonesia dapat melakukan tindakan agar bank menghapusbukukan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang macet dan memperhitungkan kerugian bank dengan modalnya;

Berpedoman pada Pasal 12 ayat 3 Jo. Pasal 10 Jo. Pasal 11 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK No. 40/2019), disebutkan bahwa berdasarkan penilaian atas faktor prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar, kualitas kredit ditetapkan dalam lima kategori yaitu: Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.

Sejalan dengan ketentuan tersebut di atas, dalam Pasal 34 POJK No. 40/2019, diatur bahwa Bank wajib menetapkan kualitas Aset Produktif menjadi Macet sebelum melakukan pengambilalihan AYDA. Selanjutnya berkenaan dengan pengambil alihan AYDA dalam Pasal 35 POJK No. 40/2019 diatur pula bahwa Bank wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki, serta wajib mendokumentasikan upaya penyelesaian AYDA sebagaimana dimaksud.

Pada prinsipnya hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, hak tanggungan akan bergantung pada utang yang dijamin oleh hak tanggungan. Hal ini mengartikan jika utang tersebut hapus karena pelunasan utang oleh debitor atau sebab-sebab lain, maka hak tanggungan tersebut juga hapus. Hapusnya hak tanggungan karena pelepasan oleh pemegang hak tanggungan harus dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tanggungan dilepaskan.

Jika HGB tidak diperpanjang dan jangka waktunya telah berakhir, maka HGB tersebut hapus. Jika HGB hapus, maka hak tanggungan juga menjadi hapus. Akan tetapi, pada umumnya bank akan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan (debitur/pihak ketiga) memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Jika HGB hapus dan hak tanggungan juga menjadi hapus, maka yang dapat dilakukan oleh bank adalah menggugat Anda atas dasar wanprestasi jika Anda tidak bisa memenuhi kewajiban Anda berdasarkan perjanjian kredit antara Anda dan bank.

Hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah tertentu yang dijaminkan. Menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan dapat berakhir bahkan sebelum utang debitor terbayar lunas, yakni karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus, yaitu jangka waktu berakhir,

dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi; dicabut untuk kepentingan umum; dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah; tanahnya musnah. Adapun upaya yang dapat dilakukan kreditur untuk menghindari kemungkinan resiko hapusnya hak atas tanah, yaitu pembuatan Janji Memperpanjang Hak Atas tanah Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan; pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saat Perubahan HGB menjadi Hak Milik Atas Rumah Tinggal; pengansuransian Obyek Hak Tanggungan untuk Keuntungan Pemegang Hak Tanggungan; meminta Jaminan Tambahan Kepada Debitor. Terkait dengan hapusnya Hak Tanggungan akibat hapusnya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus, namun hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan kreditor konkuren. Untuk itu dalam praktek kreditur dari awal pemberian kredit harus sudah mengambil langkah-langkah prefentif untuk menanggulangi hapusnya hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan, diantaranya dalam praktek diutamakan objek jaminan pokok adalah Hak Milik dan untuk objek jaminan tambahan adalah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Dalam hal berakhirnya jangka waktu Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Hapusnya Hak Tanggungan, tentu saja tidak menyebabkan hutangnya menjadi hapus, namun hutang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah, sehingga kedudukan kreditor bukan preferen lagi melainkan kreditor konkuren.

B. Perlidungan Hukum terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas SHGB yang di Batalkan Pengadilan

Implementasi peran hukum bagi masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang kepentingannya terganggu. Sengketa yang terjadi di masyarakat harus diselesaikan berdasarkan hukum yang berlaku, bukan dengan main hakim sendiri sehingga tercipta tatanan masyarakat yang tertib dan scoeimbang sebagai tujuan pokok perlindungan hukum bagi manusia. Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UU Nomor 4 tahun 1996 tentang UU Hak Tanggungan "jika HGB hapus maka hak tanggungan juga menjadi hapus". Jika hak tanggungan hapus maka tidak ada lagi jaminan yang dipegang oleh bank yang dapat di eksekusi jika debitur lalai membayar utang; Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT, seperti ditetapkan dalam Pasal 2 UUHT. Dengan sifatnya yang tidak bisa dibagi-bagi, maka Hak Tanggungan akan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Artinya apabila kredit/hutang yang dijaminkan pelunasannya dengan Hak Tanggungan baru dilunasi sebagian maka Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 37 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan:

1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan;
2) Dalam hal bangunan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden;
3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
4) Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan seharusnya turut diberikan kekuatan hukum atas pembebanan hak tanggungan tersebut, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, dengan mengutip hasil rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung tanggal 14 sampai dengan tanggal 16 Maret 2011 (selanjutnya disebut SEMA No.7/2012) yang menentukan "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak". Bank C selaku pemegang atau penerima Hak Tanggungan yang beritikad baik haruslah dilindungi. Itikad baik merupakan peranan penting dalam pembuatan suatu perjanjian dan merupakan bagian dari kewajiban hukum dalam pelaksanaan perjanjian yang harus dipenuhi, serta masing-masing pihak dalam suatu perjanjian mempunyai kewajiban untuk memberitahukan dan memeriksa sebelum menandatangani suatu perjanjian.

Hak guna bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan. Agar dapat menjadi jaminan bagi bank, pembebanan hak guna bangunan menjadi objek hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan.

Menetapkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu HGB diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang132 waktu 2 (dua) tahun sebelum berkahirnya HGB.

Artinya, pemegang hak diberi waktu waktu 2 (dua) tahun untuk melakukan perpanjangan HGB, dimana perpanjangan dilakukan sebelum habis masa berlakunya agar hak tanggungannya tidak hapus. Berdasarkan Pasal 27 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggunganmenetapkan bahwa perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu HGB berakhir. Menurut penulis, kata "selambat-lambatnya menunjukan bahwa perpanjangan atau pembaharuan HGB harus dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum HGB habis masa berlakunya. Sama halnya jika merujuk berdasarkan Pasal 41 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Semetara itu hal yang dirugikan dari pihak pengugat bahwa diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat tersebut, maka jelas kepentingan Penggugat tersebut telah dirugikan, karena Penggugat tidak bisa melakukan pemecahan terhadap sertifikat milik Penggugat tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat tidak bisa menjalankan rencana bisnis yang sudah direncanakan sejak dulu dan telah menghambat kegiatan usaha dari Penggugat. Padahal jelas tanah tersebut adalah milik penggugat. Dalam hal perlindungan hukum bagi pemegang SHGB untuk melindungi hak-haknya dalam hal pengikatan jaminan benda tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan ketika akan menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada calon nasabah debitornya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan negosiasi dengan debitor agar debitor bersedia melakukan perpanjangan atau peningkatan SHGB menjadi hak milik. Hal tersebut penting dilakukan agar objek jaminannya berupa SHGB dapat dibebankan kembali dengan hak tanggungan sehingga bank memiliki perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga pada akhirnya, upaya hukum nonlitigasi merupakan perlindungan hukum yang bersifat preventif, dimana lebih ditekankan pada peran aktif para pihak untuk menyelesaiakan, dengan atau tanpa pihak ketiga (negosiasi atau mediasi) dan selama proses penyelesaiannya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Kemudian dalam contoh kasus perkara PT Grage Nuansa Cemerlang terdapat hal pendukung berupa proses penerbitan SHGB No. 130/Sepinggan Raya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan telah memenuhi seluruh rangkaian prosedur perolehan hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga penerbitan atas SHGB No. 130/Sepinggan Raya tidak diragukan lagi dan sah berdasarkan hukum. Hal ini membuktikan kepemilikan Penggugat atas SHGB No. 130/Sepinggan Raya tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

"sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Bahwa penerbitan SHGB No. 130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 1997, yang nama jelas dan nyata bahwa perolehan hak atas tanah milik Penggugat telah tercatat dan terdaftar di Kantor Tergugat. Perolehan tanah SHGB 130/Sepinggan Raya berasal dari beberapa warga yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 (Pasal 28) dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan antara lain:

a. Hak Milik;
b. Hak Guna Usaha;
c. Hak Guna Bangunan.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan pada Pasal 28 UUPA di atas, sekarang telah diatur dengan adanya UUHT Nomor 4 tahun 1996 yang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1), Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan ada tiga yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Jika sudah ditingkatkan, hak milik yang tadinya adalah HGB, dibebankan kembali oleh hak tanggungan. Pasca pembebanan tersebut, berlaku eksekusi atas objek berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penerbitan SHGB No.130/Sepinggan Raya atas nama Penggugat telah terbit sejak tahun 1997, yang nama jelas dan nyata bahwa perolehan hak atas tanah milik Penggugat telah tercatat dan terdaftar di Kantor Tergugat. Perolehan tanah SHGB 130/Sepinggan Raya berasal dari beberapa warga yang telah melepaskan haknya kepada Penggugat, yang mana dalam perkara *aquo* Penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut.

Pasal 19 ayat 1 UPPA menyatakan sebagai berikut:

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur oleh Peraturan Pemerintah"

Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA menyatakan sebagai berikut:

''Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 41 Jo. Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan telah dibatalkannya SHGB No. 12999/Sepinggan an. PT Grage Nuansa Cemerlang yang sampai dengan saat ini mash tercatat sebagai Jaminan yang diikat Hak Tanggungan oleh BNI telah berdampak dengan batanya pengikatan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan dimaksud.

Lalu berdasarkan Itikad baik Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dalam Simposium Hukum Perdata Nasional memiliki arti:

1) Kejujuran pada saat membuat perjanjian;
2) Jika pembuatan perjanjian dibuat dihadapan pejabat maka para pihak dianggap beritikad baik;

3) Pada tahap pelaksanaan sebagai kepatutan terkait penilaian atas tindakan para pihak dalam melaksanakan hal yang telah disepakati dalam perjanjian, ialah bertujuan guna pencegahan tindakan yang tak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Dalam hal seorang kreditur ataupun pemegang hak tanggungan telah terbukti beritikad baik dengan memberikan peminjaman dana dalam bentuk kredit kepada debiturnya serta telah menerima jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka demikian kreditur yaitu Bank C berhak mendapatkan perlindungan hukumnya atas hak sebagai pemegang hak tanggungan.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata melindungi haknya guna menguasai benda jaminan dengan menyatakan bahwa segala perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan bahwa perjanjian itu mengikat tak saja terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian itu, tetapi juga terhadap hal-hal yang oleh sifat perjanjian diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, atau hukum. Dalam hal ini Pihak Bank selaku pemegang Hak Tanggungan telah benar dalam bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana jika terdapat pemberian jaminan guna pelunasan suatu utang atau kredit berupa hak atas tanah maka sebaiknya dilekatkan dengan adanya Hak Tanggungan, dan perbuatan pihak Bank pemegang HT dalam membebankan Hak Tanggungan terhadap ketiga sertipikat hak atas tanah tersebut adalah benar dan tidak melanggar hukum, karena ketiga objek tanah yang dijadikan jaminan tersebut secara yuridis adalah milik SH yang merupakan debitur dari Bank. Karena berdasarkan dengan perjanjian terdahulunya yaitu perjanjian kredit antara kreditur yaitu Bank slaku PH dengan pihak selaku debitur maka sepatutnya objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengharuskan kreditur sebagai pihak yang memberi piutang dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan hingga debitur melunasi kewajibannya untuk membayar utang-utangnya sesuai apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit tesebut.

Dengan adanya perjanjian kredit yang diikuti dengan pemberian jaminan atas kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, maka akan timbul asas pacta sunt servanda yang memiliki artian bahwa perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 (1) KUHPerdata. Dan jika kreditur telah memberikan uang atas pinjaman yang didasarkan oleh perjanjian kredit maka dapat dikatakan bahwa kreditur telah beritikad baik yang diikuti dengan diberikannya suatu objek sebagai jaminan piutang tersebut. Oleh karena itu, Bank pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan Upaya Hukum, antara lain dengan: mengajukan terlebih dahulu peringatan/ pemberitahuan disertai dengan permintaan penyerahan asset pengganti kepada PT Global Mitra Propertindo sebagaimana ketentuan dalam Pasal Pasal 5 angka 7 Akta Perjanjian Penyerahan Agunan yang Diambil Alih No. 50 dan No. 51, tertanggal 30 Juli 2020 yang mana asset pengganti tersebut harus memiliki nilai yang sama dengan asset yang diganti.

Upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh bank ketika penyelamatan kredit tidak membuahkan hasil adalah dengan penyelesaian kredit. Upaya penyelesaian kredit

ini dapat dilakukan melalui pengadilan (secara represif) untuk memperoleh perlindungan hukum. Namun, terlebih dahulu debitor harus dibuktikan telah wanprestasi baik itu disengaja atau tidak disengaja ataupun karena keadaan memaksa sehingga yang selaku kreditor dapat melakukan penuntutan. Dilalkukannya tuntutan terhadap debitor atau dengan mengeksekusi objek jaminan. Perlindungan hukum yang dapat diperoleh bank dapat melalui Perlindungan hukum yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, kemudian melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda.

Dalam hal ini PT Timur Margadjaja selaku PENGGUGAT dalam Perkara No. 12/G/2018/PTUN.SMD belum memiliki hak atas SHGB tersebut dikarenakan Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memutus masalah administrasi dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara (dhi. BPN Provinsi Kalimantan Timur) dan bukan memutus masalah sengketa kepemilikan hak atas suatu bidang tanah. Sehingga, Bank yang memegang hak Tanggungan diharapkan dapat berkoordinasi secara intensif dengan BPN Provinsi Kalimantan Timur terkait hal dimaksud sebagai upaya perlindungan hukum dan mempertahankan hak-hak dari Bank selakuk pemegang Hak Tanggungan.

Pada pokoknya dalam Putusan perkara perdata Nomor 12/G/2018/PTUN.SMD, Majelis Hakim telah mempertimbangkan perlindungan hukum bagi kreditur hak tanggungan, meskipun kreditur hak tanggungan kehilangan hak preferen nya, ia tidak dapat dipersalahkan dan menanggung kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penjual dan hal tersebut tidak menghilangkan kesepakatan/perjanjian antara debitur dan kreditur hak tanggungan, dimana debitur tetap memiliki kewajiban dalam menyelesaikan perjanjiannya dengan kreditur, sehingga kreditur hak tanggungan dapat mengajukan gugatan terhadap debitur agar memenuhi pelunasan kewajibannya sebagaimana telah disepakati.

KESIMPULAN

1. Salah satu akibat hukum yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan akan batal ketika Jaminan yang telah diikat Hak Tanggungn terdapat cacat hukum sperti adanya perolehan hak tanah yang tidak sah, sehingga dapat menyebabkan keseluruhan produk hukum yang terbit atas tanah tersebut menjadi batal demi hukum, apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan yang awalnya berposisi sebagai kreditur preferen menjadi kreditur konkuren.
2. Perlindungan Hukum terhadap kreditur dapat disimpulkan bahwa dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak secara otomatis menghilangkan atau membatalkan Perjanjian Kredit, sehingga Debitur masih memiliki kewajiban pelunasan hutang kepada Debitur, adapun terdapat beberapa treatmen yg dapat dilakukan oleh Kreditur yaitu melakukan negosiasi ke Debitur untuk memberikan jaminan pengganti dan dilakukan pengikatan HT kembali untuk jaminan kredit Debitur untuk mengantisipasi adanya kredit macet, selain itu Kreditur dapat mengajukan gugatan atas pelunasan hutang Debitur ketika terjadi wanprestasi.

SARAN

Pemegang hak tanggungan juga dapat melakukan pemblokiran terhadap objek yang dibebankan hak tanggungan tersebut yang harus didasari alas haknya, yaitu dengan adanya perjanjian kredit terlebih dahulu Hak Guna Bangunan dapat berakhir dengan adanya putusan hakim karena adanya jual beli yang tidak sah, oleh karena itu evaluasi terhadap Bank harus dikaitkan dengan pengecekan terhadap riwayat tanah agar obyek hak anggungan benar-benar merupakan milik pihak yang mempunyai hutang. Jaminan Diperlukan Tindakan preventif untuk mencegah timbulnya masalah dikemudian hari, khususnya yang dapat merugikan bank sebagai kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

Ambika, F. M. (2017). Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (Hgb) Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Di Kabupaten Sleman. ., 1-11.

Arnowo, H. (2021). Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan. *Jurnal Pertanahan*, *11*(1), 89-102.

Binsneyder, M., & Rosando, A. F. (2020). Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, *3*(1), 104-119.

Christy, E., Wilsen, W., & Rumaisa, D. (2020). Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan dalam Kasus Kepailitan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, *22*(2), 323-344.

Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, *12*(2), 165-172.

Husein, F. P., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2018). Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *2*(1), 84-101.

Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *1*(2), 134-148.

Napitupulu, B. R. (2023). Politik Hukum Dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Untuk Mewujudkan Kemakmuran Rakyat. *Central Publisher*, *1*(7), 715-726.

Putra, F. M. K. (2013). Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan. *Yuridika*, *28*(2).

Risa, Y. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, *5*(2 November), 78-93.

Rustam, D. P. W. (2021). Penyelesaian Pembiayaan Macet Melalui Eksekusi Jaminan Berdasarkan Prinsip Syariah. *Badamai Law Journal*, *6*(2), 260-288.

Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, *5*(1), 363-372.

Setiono, G. C. (2018). Jaminan kebendaan dalam proses perjanjian kredit perbankan (tinjauan yuridis terhadap jaminan benda bergerak tidak berwujud). *Transparansi Hukum*, *1*(1), 273-288.

Suhantri, Y. P. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, *8*(3), 82-92.

Yulianingsih, W., & Noviana, D. S. (2012). Perlindungan Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Berobyek Hak Guna Bangunan (HGB). *Perspektif Hukum*, *12*(2), 1-14.

.

.