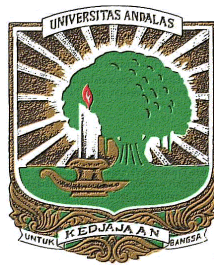


SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR
DALAM HAL TERJADI PERUBAHAN STATUS HAK ATAS TANAH
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
((Studi di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk)

SKRIPSI
Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana
Hukum Pada Fakultas Hukum Program Reguler Mandiri Universitas Andalas

Disusun Oleh:
NADYA DELVIRINA
07 940 054

Program Kekhususan
HUKUM PERDATA



FAKULTAS HUKUM PROGRAM REGULER MANDIRI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2011

NO.Reg: 191/PK/VIII/2011

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM HAL TERJADI PERUBAHAN STATUS HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN

(NADYA DELVIRINA, Bp. 07.940.054, Fakultas Hukum Universitas Andalas
Program Reguler Mandiri, 62 halaman, Tahun 2011)

Kredit yang diberikan oleh Bank adalah merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat, sehingga salah satu bentuk kehati-hatian bank dalam pemberian kredit adalah pengikatan jaminan kebendaan seperti tanah yang diikat Hak Tanggungan sesuai UUHT, sehingga Bank mempunyai hak eksekutorial dan hak preferen dari kreditur-kreditur lainnya. Berkaitan dengan tanah yang berstatus lebih rendah tingkatnya daripada hak milik, diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap pihak bank agar Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut tetap dapat diselamatkan, karena dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut akan menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus, sedangkan hutangnya tetap ada namun tidak lagi dijamin dengan jaminan khusus melainkan dengan jaminan umum Pasal 1131 KUHPdata. Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut. Untuk memperoleh data penelitian yang akurat, digunakan metode penelitian yuridis sosiologis, yang bersifat deskriptif. Dari data primer dan sekunder yang dikumpulkan kemudian dianalisa dengan mempergunakan analisa kualitatif dan disampaikan dengan metode deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dalam prosesnya terkesan lebih rumit dibandingkan perubahan yang dilakukan sebelum dibebani hak tanggungan. Terlihat jelas dari adanya proses pelepasan hak dan kemudian diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah dengan cara pembuatan SKMHT dan APHT dengan persyaratan disertai dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Dalam menerima jaminan yang berstatus Hak Guna Bangunan, bank perlu berhati-hati, terutama yang jangka waktunya akan berakhir. Oleh karena itu bank hendaknya selalu memonitor agar permohonan perpanjangan haknya dilakukan paling tidak dua tahun sebelum hak tersebut berakhir, agar pengikatan kredit yang dilakukan tetap tercover dengan jaminan yang telah diberikan debitor.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam pembangunan. Oleh karena itu, tanah kemudian ditempatkan sebagai modal bagi pembangunan. Sebagai modal yang sangat penting dalam pembangunan maka kompleksnya masalah pertanahan dapat menghambat proses pembangunan yang sedang berjalan. Untuk menghindari hambatan-hambatan yang kemungkinan timbul maka salah satu langkah yang dilakukan adalah pembaruan hukum pertanahan nasional.

Salah satu upaya pembaharuan hukum pertanahan nasional yang dilakukan adalah dengan lahirnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa lembaga jaminan atas tanah juga mengalami unifikasi karena sebelum lahirnya Undang-undang Hak tanggungan terdapat dualisme hukum jaminan atas tanah di Indonesia. Dualisme yang dimaksud adalah keberadaan hipotik sebagai lembaga yang berasal dari hukum tanah barat dan *credietverband* sebagai lembaga yang berasal dari hukum adat.

Undang-undang Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan Pasal 51 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sehingga hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dan hak pakai sebagai hak yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pada awalnya, hak pakai dalam

UUPA tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan karena hak pakai tidak termasuk dalam hak-hak yang wajib didaftarkan sehingga tidak memenuhi asas publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang namun dalam perkembangan UUHT, hak pakai atas tanah negara pun dapat didaftarkan dan hak pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah serta Peraturan pemerintah No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan atas hak atas tanah adalah hak tanggungan sebagai pengganti Hipotik dan *Credietverband*. Lahirnya hak tanggungan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Lembaga perbankan cenderung lebih menerima jaminan kebendaan karena merupakan jaminan yang paling menguntungkan kreditor karena didalam perjanjian penjaminan ditentukan bahwa benda tertentu yang diikat perjanjian dan objek jaminan yang diutamakan adalah tanah sebab nilai tanah tidak pernah berkurang. Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditor-kreditor lainnya.¹

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, 2004 , Hal 9.

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Berbicara mengenai hak tanggungan berarti membicarakan mengenai pengkreditan yang modern, dimana hak tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada kreditor tertentu. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitur terhadap kreditor-kreditor lainnya, Keistimewaan inilah yang disukai oleh pihak bank sebagai kreditor karena dapat dengan mudah melakukan pengekskusian terhadap obyek jaminan, apabila debitur wanprestasi. Namun meskipun ada perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada kreditor tersebut, tidak menjadi jaminan bahwa pelunasan utang debitur dapat berjalan dengan baik walaupun debitur wanprestasi.

Hukum mengenai pengkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitur, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (objek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji. Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain ("*droit de preference*") untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani objek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini

berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (“*droit de suite*”).

Untuk dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu²:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan dapat dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4. Memerlukan penunjukkan undang-undang.

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului oleh perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang, dua tahap pendaftaran hak Tanggungan di Kantor pertanahan yang menandakan lahirnya Hak Tanggungan³.

Apabila hak tanggungan beralih karena perbuatan hukum, peristiwa hukum, atau karena sebab lain, peralihannya harus dicatat oleh Kantor Pertanahan. Demikian pula apabila hak tanggungan hapus karena hutang telah dilunasi atau

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, cetakan kesembilan, Djambatan, 1999, Jakarta, Hal.408.

³ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Hal 122.

sebab-sebab lain, maka kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan atau roya catatan hak tanggungan tersebut.⁴

Mengingat pentingnya kepastian hukum bagi kreditor, debitur, dan pihak lain yang terkait dalam undang-undang hak tanggungan diatur secara rinci tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak Tanggungan.⁵ Dalam hubungan pemberian kredit dengan Hak Tanggungan, pada umumnya pihak pemberi Hak Tanggungan (debitur) merupakan pihak yang lemah kedudukannya terutama pada waktu kredit belum diberikan, terlebih lagi apabila pemberi Hak Tanggungan tersebut memang berasal dari golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit.

Oleh sebab itu, unsur perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah antara lain tercantum dalam ketentuan yang menyangkut kepastian mengenai waktu terjadinya Hak Tanggungan, ketentuan yang melarang diperjanjikan hak bagi kreditor untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan ketentuan yang memungkinkan penjualan objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan demi dapat diperolehnya harga yang paling tinggi.

Dengan ditunjukkan Hak pakai sebagai objek Hak Tanggungan, selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, juga yang tak kalah pentingnya adalah memberikan kesempatan kepada golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid*, Hal.124.

Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang dipunyainya sebagai jaminan.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Tempat Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik menyatakan bahwa apabila tanah yang sudah diagunkan akan diajukan permohonan perubahan hak menjadi Hak Milik, maka Hak Tanggungan menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah negara.

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tersebut dan adanya peristiwa hukum yang terjadi pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang yang sama-sama berakibat hukum terjadinya perubahan status hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, oleh karena itu, maka akan dibahas dalam penulisan skripsi dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DALAM HAL TERJADI PERUBAHAN STATUS HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, dapat dikemukakan beberapa permasalahan yang akan dibahas, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk Cabang Pandeglang?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penulisan ini yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk Cabang Pandeglang.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Pada dasarnya ada 2 manfaat dari penelitian ini :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Melatih kemampuan untuk dapat melakukan penelitian ilmiah sekaligus menuangkan hasilnya dalam bentuk tulisan.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk mengembangkan ilmu hukum itu sendiri, terutama dalam hukum perdata, khususnya mengenai hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Sebagai masukan bagi diri sendiri maupun bagi pihak-pihak yang memiliki kesamaan keinginan untuk mengetahui bentuk perlindungan terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan kebenaran yang objektif, suatu penelitian harus mempunyai cara kerja yang ilmiah yang disebut metode penelitian. Cara kerja ilmiah ini harus didukung dengan data dan bahan-bahan yang kongkrit. Metode penelitian ini meliputi :

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara pendekatan yuridis sosiologis yaitu dengan melihat dan mempelajari bagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melihat prakteknya dalam perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu data yang berbentuk uraian-uraian kalimat secara sistematis yang menggambarkan tentang perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi Penelitian

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi

perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang. yakni orang-orang yang ada dalam bank, orang-orang yang ada di BPN Pandeglang, para pihak pemberi Hak Tanggungan tersebut.

b. Sampel Penelitian

Sampel adalah bagian dari yang diteliti perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang. Yang dijadikan sampel adalah PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang sebagai penerima hak tanggungan dengan nasabahnya sebagai pemberi hak tanggungan, sampel juga dilakukan terhadap BPN pandeglang. Sampel yang dipilih hanya 1 (satu) orang.

c. Metode Penarikan Sampel

Sampel yang dipergunakan adalah teknik *non random sampling* dengan penentuan sampel secara *purposive sampling* (teknik sampling bertujuan) maksudnya sampel atau responden yang dipilih secara khusus. Dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Dipergunakannya penarikan sampel dengan memakai Teknik *purposive sampling* sebab tidak semua populasi diteliti, tetapi dipilih beberapa saja yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Alasan digunakan teknik sampling ini karena

responden tersebut dianggap benar-benar mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang.

4. Sumber Data dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari:

a. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer. Penelitian ini dilakukan langsung pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang. Penelitian ini juga dilakukan langsung pada BPN Pandeglang.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian dilakukan di:

- 1) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Reguler Mandiri Universitas Andalas.

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data ini diperoleh melalui penelitian langsung ke lapangan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang. Penelitian ini juga dilakukan langsung pada BPN cabang Pandeglang.

b. Data Sekunder

Selain menggunakan data primer, penelitian ini juga menggunakan data sekunder, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat seperti Peraturan Perundang-undangan yaitu:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku, penelitian-penelitian, jurnal-jurnal, artikel-artikel, teori-teori hukum dan pendapat para ahli yang erat kaitannya dengan penulisan.

3. Bahan hukum tertier

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus-kamus hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data, baik data primer dan data sekunder dilakukan beberapa teknik mengumpulkan data, yaitu:

1. Wawancara

Adalah metode dengan pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara mendalam dengan responden. Dalam wawancara ini dilakukan dengan semi terstruktur yaitu disamping menyusun pertanyaan, juga dikembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah-masalah yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan. Yang dijadikan nara sumber adalah pimpinan cabang PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang yaitu ibu Rina Mariana dan bagian administrasi kredit perseroan yaitu ibu kifah. Wawancara ini juga dilakukan terhadap nara sumber pada BPN Pandeglang, kepala bagian hak tanggungan yaitu bapak wawan juansyah SH dan pegawai bagian peningkatan hak yaitu ibu nuryanti dan nasabah yang terkait langsung dengan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang.

2. Studi Dokumen

Yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk cabang Pandeglang. Penelitian ini juga dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Pandeglang.

7. Teknik Pengolahan dan Analisa Data

a. Teknik Pengolahan Data

Dilakukan dengan *editing* artinya memilih data yang relevan dan mana yang dibutuhkan. Kegiatan *editing* ini dilakukan untuk meneliti kembali dan menjamin apakah data tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.

b. Analisis Data

Dari data sekunder dan data primer yang diperoleh disusun atau dikelompokkan sesuai dengan aspek-aspek yang diteliti, lalu diamati dengan metode kualitatif yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan juga pandangan para pakar dan kemudian diolah dengan sedemikian rupa tanpa memakai rumusan statistik karena data yang diperoleh tidak berupa angka-angka.

G. Sistematika Penulisan

Adapun ruang lingkup yang akan dibahas adalah mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Hal Terjadi Perubahan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan.

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam hal ini akan diuraikan beberapa hal mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan beberapa hal mengenai tinjauan umum tentang hak tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk Cabang Pandeglang. Dan akan diuraikan mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran. kesimpulan diperoleh dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai masalah yang dikemukakan, selanjutnya memberi saran yang mungkin dapat berguna oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perubahan Status Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk Cabang Pandeglang

Mengingat telah mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, maka penggunaan tanah sebagai jaminan kredit dewasa ini di kalangan perbankan menempati prioritasnya/lebih diutamakan dibanding benda-benda jaminan lainnya. Dalam penggunaan tanah sebagai jaminan kredit tersebut, dapat digolongkan dua status hukumnya, yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar/bersertifikat dan tanah-tanah yang belum terdaftar.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak tersebut diatas, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyelenggaraan pendaftaran tanah itu yang penting bukan hanya permulaannya tetapi juga pemeliharannya (*"bijhouding"*) oleh karena itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga memuat ketentuan-ketentuan yang bertujuan agar perubahan-perubahan yang terjadi kemudian dapat pula dilakukan pencatatannya di dalam buku tanah (termasuk sertifikat) dan daftar-daftar lainnya.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) cabang Pandeglang melalui dua tahap, yaitu tahap pelepasan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah baru. Permohonan perubahan hak harus disertai dengan surat persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan.
2. Perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah dengan cara melakukan upaya sebagai berikut:
 1. Dengan melakukan upaya preventif (pencegahan) yaitu dengan meminta jaminan tambahan/pengganti dan dengan persyaratan debitor harus mau menggunakan notaris/PPAT yang sudah bekerjasama dengan bank.
 2. Dengan melakukan upaya represif (penanggulangan) yaitu dengan melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kreditnya pertama kali daripada memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut pada saat nanti akan berakhir haknya.

B. SARAN

1. Apabila bank menyetujui permohonan perubahan hak, di dalam SKMHT dan/atau APHT ditambahkan janji berupa pemberian kewenangan kepada penerima kuasa atau penerima Hak Tanggungan meliputi obyek Hak Tanggungan apabila telah berubah menjadi Hak Milik.
2. Dalam rangka melindungi kepentingan Bank dan dana masyarakat yang disalurkan melalui kredit, Bank sebagai pemberi kredit harus cermat dalam menerima jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, dalam hal ini peran bagian administrasi/tata usaha kredit dalam melaksanakan fungsi pengawasannya terhadap masa berlakunya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan amat diperlukan untuk menghindari kerugian bank selaku kreditor sebab apabila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tanggungannya akan ikut hapus, sedang hutangnya tetap ada.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Badruzaman, Mariam Darus, 2004. *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Cet. I. Bandung : Mandar Maju.
- Harsono, Boedi, 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi, cetakan kesembilan. Jakarta : Djambatan.
- J. Satrio, 2002. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Kansil, 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta: Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Kencana.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- R. Subekti, 1086. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni.
- Salim HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Soedharyo, Soimin, 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Rajawali-Pers.
- Sumardjono, Maria, S. W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Usman, Rachmadi, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Waluyo, Bambang, 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Pertama, Jakarta : Sinar Grafika.