

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Penulis dalam melakukan penelitian, telah mendapat sebuah hasil kesimpulan, bahwa dalam masyarakat terdapat permasalahan ekonomis dalam kehidupannya sehingga masyarakat melakukan perkreditan di sebuah lembaga, yang sekarang dikenal sebagai bank.

Bank dapat dikategorikan sebagai bank umum dan bank perkreditan rakyat, masyarakat melakukan perjanjian dengan bank umum atau bank perkreditan rakyat. pemilihan bank merupakan pilihan oleh masyarakat akan tetapi mayoritas masyarakat yang berada di Kota Batam memilih bank perkreditan rakyat karena bank perkreditan rakyat memiliki beberapa keunggulan daripada bank umum diantaranya lainnya ketinggian suku bunga bank yang ditetapkan oleh bank perkreditan rakyat.

Perjanjian dilakukan oleh debitur dan kreditur untuk mendapat pencairan dana merupakan sebuah perjanjian kredit, Sebelum melakukan perjanjian kredit maka perlu adanya suatu kepercayaan sesama para pihak dengan artinya bahwa pihak debitur mengajukan kredit dengan adanya suatu jaminan yang akan di angunkan kepada kreditur, dan debitur mempercayai kepada kreditur dapat menerima cairan dana yang sesuai dengan keinginan debitur atau sesuai dengan harga jaminan yang diangunkan

Jaminan yang dijaminan kepada bank dapat berupa sertipikat (hak atas tanah), kendaraan beroda, atau kendaraan laut. dalam hasil penelitian yang

dilakukan oleh penulis, mayoritas masyarakat menjaminkan sertipikat (hak atas tanah) kepada bank. dengan setelah debitur mendapatkan pencairan kredit dari kreditur maka kreditur harus memiliki sebuah kepastian atau terjaminnya apabila debitur harus melakukan kewajiban yang seharusnya dilakukan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditur,

Sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan oleh debitur tidak dapat dilakukan secara langsung dan serta merta, pemasangan hak tanggungan akan dicantumkan dalam sebuah perjanjian jaminan atau yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminan pelunasan hutang, penandatanganan perjanjian jaminan dilakukan bersamaan dengan perjanjian kredit. pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan sebuah kewajiban pejabat berwenang yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya sebagai PPAT, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus mencantumkan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 11 :

- a) Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan diindonesia, dan didalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.

- d) Nilai hak tanggungan;
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan;

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dilakukan atau ditandatangani oleh kreditur dan debitur maka perlu didaftarkan di Kantor pemerintah.

Kantor pemerintah yang dikenal di Kota Batam merupakan Badan Pertanahan Nasional. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah didaftarkan oleh PPAT maka kreditur memiliki kepastian hukum, dan dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan yang dijaminakan oleh debitur apabila debitur tidak melakukan prestasi nya yang disebut sebagai wanprestasi.

Jaminan yang dijaminakan oleh debitur jika sertipikat (hak atas tanah) tersebut dengan demikian bahwa sertipikat (hak atas tanah) tersebut memiliki jangka waktu dalam menggunakan atau berkedudukan tanah tersebut. apabila berakhir nya jangka waktu tersebut maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah terpasang akan gugur atau terhapus. sehingga apabila terhapusnya hak tanggungan tersebut kreditur akan kehilangan sebuah kekuatan eksekusi dalam eksekusi atas jaminan tersebut,

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mencatumkan pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa dapat mencantumkan janji-janji :

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan 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.
- e) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- i) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- j) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
- k) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- l) Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat 4.

Salah satu hal penulis yang dapat dibahasakan didalam penelitan skripsi bahwa terjadi hapusnya hak tanggungan apabila perjanjian kredit masih belum berakhir.

terjadi nya hapusnya hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungn apabila :

- 1) 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 pene-tapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak

Tanggungan ter-sebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu diber-sihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebab-kan hapusnya utang yang dijamin.

Hasil penelitian yang telah penulis dapatkan bahwa berdasarkan pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas maka penerima hak tanggungan dapat 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, dan Peraturan perundang-undangan yang diatur didalam pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyediakan kedua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya hak atas tanah berakhir agar dapat tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan. penyelematan hak tanggungan agar tidak terhapus dapat dilakukan dengan pengikatan jaminan akta fidusia dengan kata lain pada saat sertipikat yang akan berakhir hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jaminan akta fidusia. sertipikat yang telah berakhirnya hak atas tanah tersebut akan berubah status hukum nya menjadi penetapan lokasi.

Penetapan lokasi tersebut terdapat faktor yang telah dibayarkan oleh pemilik jaminan tersebut. faktor tersebut harus dalam keadaan aktif apabila faktor tersebut dalam keadaan tidak aktif maka terlebih dahulu harus di aktifkan agar dapat dilakukan dengan pengikatan akta jaminan fidusia. Penerima hak tanggungan dapat menyelamatkan jaminannya sebelum hak tanggungan telah berakhirnya hak atas tanah tersebut. dan mencegah adanya sengketa atas jaminan tersebut.

B. Pembahasan

Peneliti akan melakukan pembahasan terhadap rumusan-rumusan masalah yang telah dirumuskan berdasarkan latar belakang permasalahan dalam bab I skripsi berdasarkan dari hasil penelitian yang penulis dapatkan.

1. Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur (Bank) jaminan hak atas tanah sudah berakhir dan perjanjian kredit belum berakhir

terhadap perumusan masalah diatas, penulis mendapatkan kesimpulan yang dengan hasil wawancara beberapa pihak yaitu dengan pihak debitur, Kreditur, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak pemerintah. penulis terlebih dahulu mewawancarai dengan pihak debitur. pihak debitur yang diwawancarai oleh penulis dengan jumlah dua orang, kedua orang pihak debitur tersebut dengan terlebih dahulu tidak ingin disebutkan namanya di dalam penelitian tersebut.

Kedua pihak debitur berpendapat bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian yang dilakukan kedua orang yaitu pihak perorangan atau perusahaan antara bank, dengan mendapatkan pinjaman dana, akan

tetapi disyaratkan bahwa pinjaman dana tersebut harus memiliki jaminan. jaminan tersebut dapat berupa mobil dan tanah. debitur melakukan pinjaman dana dari bank karena debitur memerlukan dana tersebut untuk keperluan pribadi dengan contohnya harus membayarkan biaya kehidupan keluarga atau menggunakan dana tersebut dengan membuka usaha.

Perjanjian kredit yang diterima oleh pihak debitur memiliki sebuah jangka waktu yang harus dilakukan oleh pihak debitur untuk membayarkan dana yang dipinjamkan oleh debitur. kedua debitur tersebut menjaminkan kepada kreditur dengan objek hak atas tanah,

Kedua pihak debitur tersebut mengetahui bahwa sertifikat atau hak atas tanah tersebut memiliki jangka waktu berakhirnya hak atas tanahnya, kedua pihak debitur tersebut mengetahui yang harus dilakukan apabila hak atas tanah tersebut akan berakhir akan tetapi kedua pihak debitur berpendapat bahwa apabila debitur telah menjaminkan jaminannya kepada pihak kreditur, pihak kreditur harus dari awal memeriksa atau mengetahui bahwa jaminan tersebut akan telah berakhir jangka waktu hak atas tanah, dan harus melakukan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut. maka apabila tidak dilakukan perpanjangan jangka waktu oleh pihak kreditur dengan demikian akan menjadi kesalahan di pihak kreditur.

Salah satu pihak debitur dalam menjaminkan aset kepada pihak debitur, dalam awal sebelum pencairan dana dari pihak kreditur, pihak kreditur terlebih dahulu memeriksa aset debitur dalam segi jangka waktu, dan lokasi jaminan tersebut, setelah dilakukan pemeriksaan oleh pihak

kreditur dalam asset tersebut maka pihak kreditur mengetahui bahwa jaminan tersebut akan berakhir hak atas tanah tersebut maka pihak kreditur memberitahukan kepada debitur bahwa asset tersebut harus dilakukan perpanjangan jangka waktu maka harus dikenakan biaya perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut,

Dijelaskan juga dari kreditur bahwa dengan proses awalnya yang dilakukan oleh debitur dengan menandatangani perjanjian kredit dapat bersifat bawah tangan dan notaris tergantung debitur, akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) (dilakukan karena apabila ingin pencairan diawal dan harus menunggu pengecekan sertipikat dari pemerintah), Akta Pemberian Hak Tanggungan dan harus melakukan perpanjangan masa hak atas tanah tersebut. apabila dalam perpanjangan masa hak atas tanah masih belum selesai maka debitur harus menandatangani akta jaminan fidusia. akta tersebut ditanda tangani pada saat setelah masa berakhir hak atas tanah.

Kreditur menjelaskan kepada debitur alasan harus melakukan pengikatan akta jaminan fidusia dan akta pernyataan dikarenakan asset debitur telah berakhir masa hak atas tanah tersebut sehingga perlu dilakukan dengan tandatangani akta jaminan fidusia.

Salah satu debitur lagi memberitahukan debitur melakukan pinjaman atau perjanjian kredit di tempat bank yang berbeda dengan yang debitur yang tadinya. debitur menjelaskan bahwa di bank lain harus melakukan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah terlebih dahulu

apabila akan berakhir masa hak atas tanah tersebut, dan jika perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut telah selesai maka baru dilakukan dengan perjanjian kredit, akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. menurut pendapat debitur bahwa pihak kreditur tidak mendapat kepastian atau tidak merasa aman apabila perjanjian kredit dicairkan apabila hak atas tanah tersebut akan masa berakhir nya.

Kesimpulan yang didapatkan oleh penulis dari hasil wawancara kedua pihak debitur bahwa dalam jaminan hak atas tanah yang telah berakhir sedangkan perjanjian kredit belum berakhir, upaya yang dapat dilakukan dalam melindungi pihak kreditur yaitu dengan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dapat dilakukan sebelum perjanjian kredit dan setelah perjanjian kredit telah dicairkan apabila perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tersebut masih belum telah selesai maka pihak kreditur melakukan penandatanganan akta jaminan fidusia kepada pihak debitur. sehingga dalam masa perpanjangan hak atas tanah tersebut kreditur tetap memiliki jaminan tersebut.

setelah melakukan wawancara dengan pihak debitur, penulis juga melakukan wawancara dengan pihak kreditur yaitu,

Penulis menentukan tempat wawancara di PT. BPR Danamas Simpan Pinjam, penulis menentukan salah satu karyawan swasta yang bekerja sebagai staff legal bank, yang bernama Ibu Jessica, bahwa menurut Ibu Jessica perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara

debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur dengan syarat dan kondisi, apabila sertifikat tersebut telah berakhirnya hak atas tanah tersebut dan tidak melakukan perpanjangan sertifikat atau pembaharuan hak atas tanah tersebut maka kreditur tidak akan memiliki perlindungan hukum tersebut. Dalam sebaiknya kreditur harus melakukan pembaharuan hak atau perpanjangan hak atas tanah tersebut. Menurut Ibu Jessica didalam PT. BPR Danamas Simpan Pinjam melakukan perpanjangan terlebih dahulu sebelum memberikan perjanjian kredit tersebut apabila dalam ingin memberikan fasilitas kredit kepada debitur maka pihak kreditur dapat menyarankan kepada debitur pengunduran jangka waktu kredit sebelum berakhirnya hak atas tanah tersebut. Dengan demikian kreditur dapat menyakinkan bahwa tidak ada terjadi sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dengan demikian penulis menyimpulkan bahwa PT. BPR Danamas Simpan Pinjam menyarankan kepada debitur pengunduran jangka waktu kredit atau terlebih dahulu melakukan pembaharuan hak atau perpanjangan sertifikat agar lebih terjaminnya perlindungan hukum kepada pihak kreditur.

Penulis juga melakukan wawancara dengan pihak bank, penulis menentukan wawancara di PT. BPR Dana Nusantara, penulis menentukan salah satu karyawan swasta yang bekerja sebagai staff legal bank, yang bernama Ibu Hera, berpendapat bahwa melakukan pembaharuan hak atau

perpanjangan sertipikat akan tetapi dalam masa pembaharuan hak atau perpanjangan hak tersebut harus dilakukan dengan pengikatan jaminan fidusia. Dilakukan dengan pengikatan jaminan fidusia tersebut agar pihak kreditur tetap memiliki adanya suatu jaminan tersebut sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi atas jaminan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara, penulis menyimpulkan bahwa di PT. BPR Dana Nusantara bahwa apabila sertipikat telah berakhir hak atas tanah harus melakukan pembaharuan hak atau perpanjangan sertipikat, akan tetapi jika dalam masa pembaharuan hak atau perpanjangan sertipikat harus dilakukan dengan pengikatan akta jaminan fidusia agar kreditur dalam masa pembaharuan hak atau perpanjangan hak memiliki jaminan, setelah melakukan wawancara dengan pihak kreditur maka penulis juga melakukan wawancara dengan pihak Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dengan,

Penulis menentukan di Kantor Notaris Elina Kartini, SH., M.Kn. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ibu Elina Kartini, SH., M.Kn berpendapat dengan proses perpanjangan sertipikat yang akan dilakukan di Badan Pengusahaan Batam dalam jangka waktu yang cukup lama sekitar pada waktu 1 setengah tahun mencapai 2 tahun, proses perpanjangan yang dilakukan dengan menggunakan waktu 1 setengah tahun atau mencapai 2 tahun dikarenakan prosedur yang cukup lama, maka dengan proses perpanjangan sertipikat yang akan diproses dengan sebagai berikut :

Universitas Internasional Batam

*Tabel 4.1 Prosedur Perpanjangan Sertipikat yang berada di Badan
Pengusahaan (BP) Batam*



Sumber : Hasil Wawancara

Prosedur perpanjangan sertipikat harus terlebih dahulu yaitu :

Proses pertama dilakukan di Badan Pengusahaan (BP) Batam :

- 1. Pengajuan Uang Wajib Tahunan (UWTO)**
- 2. Pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWTO)**
- 3. Endorse Penetapan Lokasi (PL)**

yang dimaksudkan dengan endorse Penetapan Lokasi (PL) yaitu apabila telah melakukan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWTO) maka dengan membawakan Penetapan Lokasi (PL) asli kepada Badan Pengusahaan (BP) Batam untuk dicap oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam bahwa sudah perpanjangan Uang Wajib

Tahunan (UWTO), sehingga bahwa Penetapan Lokasi (PL) telah dilakukan perpanjangan jangka waktu tersebut.

4. Penerbitan SPJ (Surat Perjanjian) Baru

5. Penerbitan SKEP (Surat Keputusan) Baru

6. Rekomendasi Badan Pengusahaan (BP) Batam

Proses kedua dilakukan di Badan Pertahanan Nasional (BPN) :

1. Pengukuran ulang surat ukur

2. Surat Pembelian Hak

3. Perpanjangan Hak

Perpanjang sertipikat dikategorikan menjadi 2 yaitu perpanjangan sertipikat dan pembaharuan hak, yang dimaksud dengan perpanjangan sertipikat yang dengan artinya tindakan yang dilakukan untuk perpanjangan sertipikat yang masih belum jatuh tempo akan tetapi yang dimaksudkan dengan pembaharuan hak merupakan tindakan yang dilakukan untuk perpanjang sertipikat yang sudah jatuh tempo. perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap memiliki prosedur yang sama yang telah dijelaskan di tabel 4.7.

Prosedur perpanjangan sertipikat. Yang diperlukan pada saat perpanjangan sertipikat pada saat proses didalam BP Batam (Badan Pengusahaan) seperti yaitu :

1. PL (Penetapan Lokasi)

Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor Tahun 2015 bahwa “Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

2. Faktor UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) dan telah dibayar lunas

Uang Wajib Tahunan adalah uang sewa tanah yang harus dibayarkan oleh pemilik lahan kepada Badan Pengusahaan Batam. sehingga akan dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam yang sebuah faktur yang harus dibayarkan oleh pemohon lokasi. Maka dari itu faktur UWTO tersebut harus dibayar lunas dengan dilengkapi bukti bayar lunas.

3. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang terbaru dan sudah dibayar lunas

Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang bersifat kewajiban untuk membayarkan pajak yang terutang yang ditentukan oleh keadaan suatu objek tersebut yang merupakan bumi/tanah atau bangunan tersebut.

4. SPJ (Surat Perjanjian)

Surat perjanjian yang dimaksudkan bahwa perjanjian yang dilakukan antara Badan Pengusahaan Batam dengan subjek hukum

untuk membangun sebuah lahan atau tanah dalam rangka pembangunan.

5. SKEP (Surat Keputusan)

Surat keputusan merupakan hasil putusan yang telah dilakukan berdasarkan surat persetujuan dengan para pihak. Badan Pengusahaan dengan subjek hukum.

6. Fatwa Planologi

Fatawa Planologi adalah ketentuan-ketentuan yang digunakan sebagai petunjuk perencanaan tapak atau siteplan pada lokasi lahan yang dimohonkan.

7. Izin Peralihan Hak (IPH), Faktur IPH dan Bukti Bayar yang telah dibayar lunas

IPH merupakan suatu izin peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, sehingga merupakan suatu kewajiban atas pembeli untuk membayarkan hak atas tanah tersebut sehingga diterbitkan dengan faktur IPH

8. Akta Jual Beli

Akta jual beli merupakan akta yang dapat membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah yang sebagai penjual kepada pembeli sebagai pembeli baru.

9. Fotocopy sertipikat

10. Foto Lokasi

Foto Lokasi merupakan keadaan bangunan/tanah tersebut.

11. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Debitur melakukan perpanjangan sertipikat terlebih dahulu dikarenakan sertipikat tersebut merupakan assetnya debitur itu sendiri, jika debitur akan terjadi debitur macet yang memiliki pikiran bahwa hutang yang saya bayarkan lebih besar dari harga asset tersebut maka debitur tidak akan melakukan perpanjangan sertipikat tersebut. Maka kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan tersebut. Dalam masa pembaharuan hak atas tanah tersebut kreditur dapat melakukan pengikatan jaminan fidusia yang akan memberikan perlindungan kepada kreditur.

Pasal Pasal 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia yang dimaksudkan bahwa “benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani oleh hak tanggungan yaitu sertipikat yang telah berakhirnya masa hak atas tanah, dapat dilakukan dengan jaminan akta fidusia.” Berakhirnya masa hak atas tanah tersebut maka status sertipikat akan menjadi PL (Penetapan Lokasi). Dalam tandatangan akta jaminan fidusia dilakukan harus terlebih dahulu dilakukan perpanjangan faktur UWTO nya dan PL (Penetapan Lokasi)

Melakukan wawancara dengan Ibu Elina Kartini, SH., M.Kn selaku Notaris/PPAT penulis mendapatkan kesimpulan bahwa upaya yang dilakukan seharusnya oleh debitur atau kreditur adalah pembaharuan hak atas tanah tersebut. Dan proses perpanjangan atau pembaharuan hak yang akan dilakukan masih lama dengan perkiraannya sekitar antara 1 sampai 2 tahun dan pada masa tersebut kreditur dapat melakukan pengikatan jaminan fidusia. Masa pembaharuan hak atas tanah kreditur melakukan pengikatan jaminan fidusia, apabila debitur melakukan cidera janji atas perjanjian yang dilakukan sehingga pihak kreditur dapat melakukan eksekusi atas lahan tersebut. Akan tetapi alangkah lebih baiknya upaya yang akan dilakukan adalah perpanjangan sertifikat tersebut belum berakhirnya hak atas tanah tersebut sehingga lebih mendapatkan kepastian hukum kepada pihak kreditur.

Penulis juga melakukan dengan pihak pemerintah yaitu dengan salah satu karyawan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bernama ibu Rhinda Kharisa berpendapat bahwa perjanjian kredit merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dengan subjek hukum berkaitan dengan perbankan yang berupa tentang hutang piutang, dan menurut beliau hak tanggungan merupakan jaminan pelunasan hutang yang dibebankan dalam hak atas tanah, berikut benda-benda yang berada diatas tanah tersebut merupakan suatu kesatuan dengan hak atas tanah tersebut, Hak Tanggungan hapus karena alasan-alasan sebagai berikut:

- i) hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

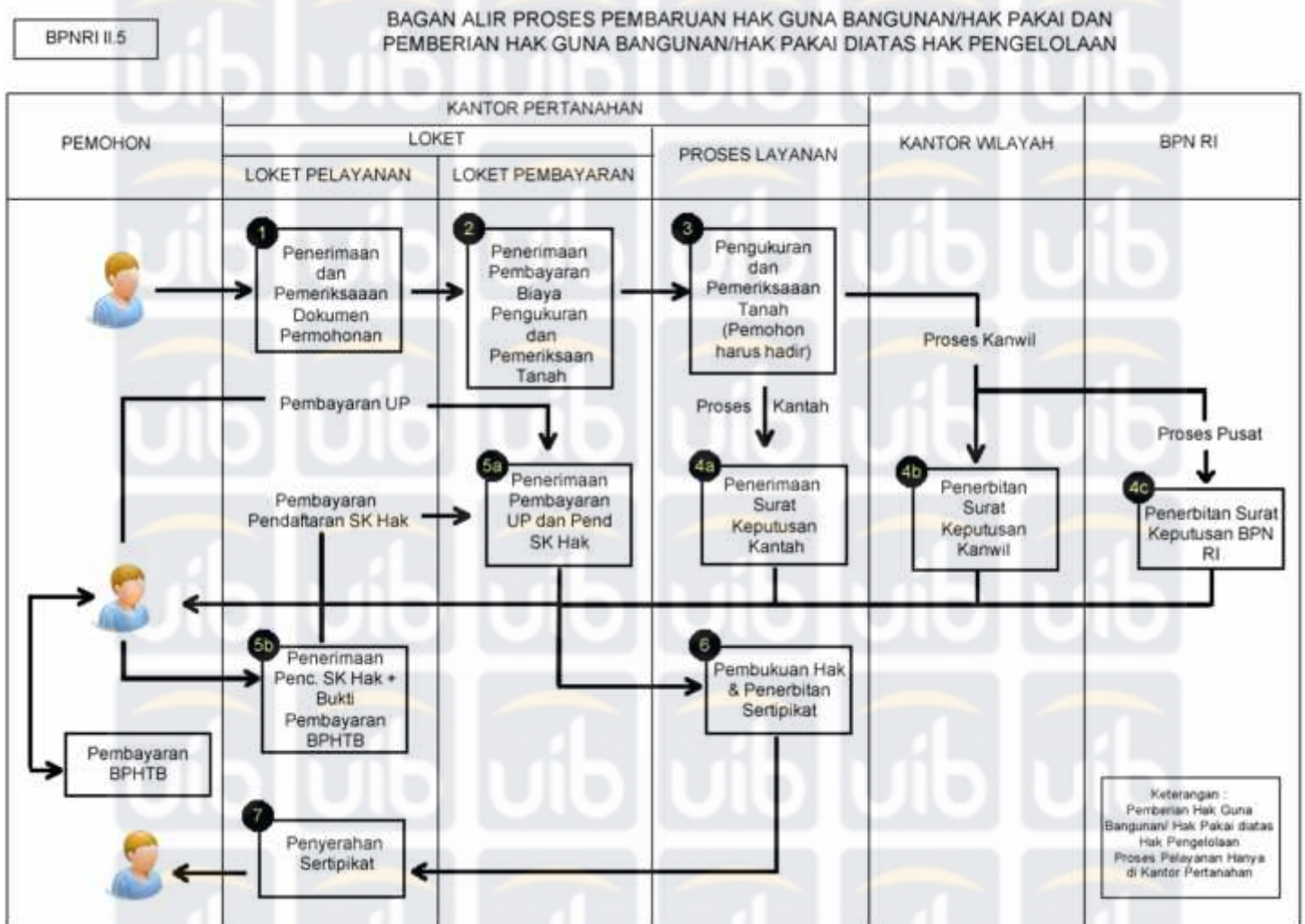
- ii) dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- iii) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- iv) hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sertifikat yang masih dibebani dengan hak tanggungan hak atas tanah tersebut telah berakhir akan tetapi perjanjian kredit masih belum dilunasi oleh debitur maka dapat disarankan dengan pembaharuan hak atas tanah tersebut, persyaratan yang harus dilakukan dalam pembaharuan hak atas tanah yang berada di Badan Pertanahan Nasional yaitu :

- i) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- ii) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- iii) Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- iv) Bukti perolehan tanah/Alas Hak
- v) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanah-tanah yang telah dimiliki
- vi) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- vii) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan

Prosedur pembaharuan hak atas tanah yang berada di Badan Pertanahan Nasional :

Tabel 4.2 Prosedur pembaharuan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional



Sumber : Website Badan Pertanahan Nasional

Pembaharuan hak atas tanah tersebut diperkirakan selesai prose pembaharuan hak atas tanah tersebut yaitu :

- i) 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m²
- ii) 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m² sampai dengan 150.000 m²
- iii) 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m²

Menurut beliau bahwa dalam masa proses pembaharuan hak atas tanah tanah tidak akan terhapusnya hak tanggungan tersebut dikarenakan telah dicatatkan didalam Badan Pertanahan Nasional sehingga apabila telah selesai nya pembaharuan hak atas tanah tersebut akan dilakukan pencatuman hak tanggungan dalam sertipikat tersebut. apabila kreditur tidak melakukan pembaharuan hak atas tanah tersebut atau tidak menyelamatkan objek jaminannya sendiri maka hak tanggungan tersebut akan terhapus dengan berarti bahwa kreditur tidak menyelamatkan jaminan itu sendiri, apabila kreditur tidak melakukan pembaharuan hak atas tanah tersebut seandainya debitur telah melakukan wanprestasi ataupun tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran yang seharusnya debitur lakukan maka kreditur tidak dapat eksekusi jaminan tersebut karena jaminan tersebut telah gugur atau telah berakhirnya hak atas tanah tersebut.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditur (Bank) dalam jaminan hak atas tanah sudah berakhir sedangkan perjanjian kredit belum berakhir

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam jaminan hak atas tanah sudah berakhir sedangkan perjanjian kredit belum berakhir, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak kedua debitur maka penulis menyimpulkan bahwa dilakukan perpanjangan hak atas tanah agar hak atas tanah tersebut agar masih berlaku atau masih hidup sehingga kreditur memiliki jaminan tersebut, dan dengan ditanda tangani akta jaminan fidusia merupakan salah satu penyelesaian permasalahan kreditur dengan tidak memiliki jaminan apabila hak atas tanah dalam masa perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Menurut pihak Bank PT. BPR Dana Nusantara bahwa perlindungan hukum akan didapatkan apabila sertifikat tersebut dilakukan dalam pembaharuan hak atau perpanjangan sertifikat. Didalam masa pembaharuan hak atau perpanjangan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan pengikatan akta jaminan fidusia. Yang menjamin kreditur mendapatkan perlindungan hukum yang lebih pasti. Jika sertifikat yang sudah berakhir hak atas tanah tersebut tidak dilakukan pembaharuan hak atau perpanjangan sertifikat, dan melakukan pengikatan akta jaminan fidusia sehingga kreditur tetap mendapatkan perlindungan hukum atau pihak kreditur. akan tetapi dalam kedudukan kreditur, pihak kreditur akan berubah dari kreditur preference menjadi kreditur konkuren. berdasarkan KUHPerdara pasal 1131 yang menyatakan “Segala kebendaan si berutang,

baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan pada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Menurut pihak Bank PT. BPR Danamas Simpan Pinjam menyatakan bahwa apabila sertipikat tersebut telah berakhirnya hak atas tanah tersebut dan tidak melakukan perpanjangan sertipikat atau pembaharuan hak atas tanah tersebut maka dalam melakukan eksekusi akan mengalami kesusahan karena kedudukan kreditur telah berubah menjadi kreditur konkuren. Dalam sebaiknya kreditur harus melakukan pembaharuan hak atau perpanjangan hak atas tanah terlebih dahulu, apabila dalam ingin memberikan fasilitas kredit kepada debitur maka pihak kreditur dapat menyarankan kepada debitur pengunduran jangka waktu kredit sebelum berakhirnya hak atas tanah tersebut. Dengan demikian kreditur dapat menyakinkan bahwa tidak ada terjadi sengketa di kemudian hari. PT. BPR Danamas Simpan Pinjam menyarankan bahwa pengunduran jangka waktu kredit atau terlebih dahulu melakukan pembaharuan hak atau perpanjangan sertipikat agar lebih terjaminnya perlindungan hukum kepada pihak kreditur.

Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Elina Kartini, SH., M.Kn yang berpendapat bahwa sebelum memasuki jatuh tempo sertipikat akan tetapi apabila masih terikat didalam masa perjanjian kredit lebih baik harus melakukan perpanjangan sertipikat terlebih dahulu agar dapat mencegah adanya suatu akibat hukum yang akan diterima oleh kreditur, dengan

contohnya akibat hukumnya adalah apabila dalam hak atas tanah tersebut telah berakhir maka dengan otomatis hak tanggungan yang telah dibebani akan terhapus dengan adanya terhapusnya hak tanggungan tersebut maka kreditur tidak akan memiliki suatu jaminan yang dapat di eksekusi oleh kreditur apabila pihak debitur melakukan wanprestasi, jika berakhirnya suatu objek hak atas tanah sehingga dalam kedudukan kreditur akan berubah, yang dimaksudkan bahwa dengan awalnya kreditur yang memiliki suatu jaminan atau agunan yang disebutkan dengan kreditur preferen jika suatu hak atas tanah yang akan dihapus karena berakhirnya masa hak atas tanah tersebut sehingga kreditur preferen yang akan tidak memiliki suatu jaminan atau agunan sehingga dalam kedudukan kreditur akan berubah menjadi kreditur konkuren.

Secara di lapangan bahwa apabila sertipikat yang akan jatuh tempo kreditur seharusnya mengetahui jangka waktu tersebut sehingga kreditur dapat membantu melakukan proses perpanjangan waktu sertipikat akan tetapi permohonan dilakukan untuk perpanjangan sertipikat tetap adalah pemilik sertipikat tersebut. yang berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 di cantumkan pada pasal 11 ayat 2 poin d yang berbunyi bahwa “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan 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.”

Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh debitur dan kreditur dan berdasarkan pasal tersebut maka kreditur dapat melakukan perpanjangan sertipikat di Badan Pengusahaan Batam. dikarenakan pembaharuan hak atas tanah tersebut dilakukan akan menggunakan waktu yang lama dengan waktu sekitar 1-2 tahun sehingga apabila menunggu selesai nya pembaharuan hak atas tanah tersebut maka selama 1-2 tahun ini kreditur tidak memiliki jaminan dalam masa perjanjian kredit nya, kreditur dapat melakukan pengikatan jaminan fidusia terlebih dahulu agar kreditur mendapat memiliki jaminan yang dapat dieksekusi.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diatur didalam pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyediakan kedua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya hak atas tanah berakhir agar dapat tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu:

1. Perpanjangan Hak, adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
2. Pembaruan Hak adalah pemberian yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut habis atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka (6) dan angka (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Menurut pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bernama Ibu Rhinda Kharisa yang berpendapat bahwa dalam masa proses pembaharuan hak atas tanah tanah tidak akan terhapusnya hak tanggungan tersebut dikarenakan telah dicatatkan didalam Badan Pertanahan Nasional sehingga apabila telah selesai nya pembaharuan hak atas tanah tersebut akan dilakukan pencatuman hak tanggungan dalam sertipikat tersebut,