



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP EKSEKUSI JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN KETIKA DEBITOR WANPRESTASI

Aminda Euginee Putri Larasati, Farida Pattitingi, Hasbir Paserangi
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

ABSTRAK

Hak Pengelolaan atau yang disebut sebagai HPL adalah hak yang secara eksplisit tidak dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun demikian UUPA tersebut telah menjadi dasar tentang hak pengelolaan tersebut, hal itu disampaikan oleh A.P Parlindungan, secara tidak langsung Pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa dari Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik. Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor terhadap eksekusi jaminan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ketika debitur wanprestasi. Penelitian ini menggunakan tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Hasil penelitian ini adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Pembebanan hak tanggungan di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. Perlindungan hukum terhadap kreditor atas jaminan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan lahir berdasarkan keharusan adanya aturan Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Melalui izin tersebut pemegang hak pengelolaan secara tidak langsung memberikan perlindungan

hukum bagi kreditur. Pada saat debitur wanprestasi maka berdasarkan izin dari pemegang hak pengelolaan yang sebelumnya pernah diberikan pada saat debitur hendak menjaminkan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan maka terhadap bangunan tersebut dapat dilakukan eksekusi. Diperlukan adanya kehati-hatian dari kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan agar tidak terjadi kerugian di kemudian hari akibat debitur wanprestasi.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Haka Pengelolaan, Debitor Wanprestasi

PENDAHULUAN

Hak Pengelolaan atau yang disebut sebagai HPL adalah hak yang secara eksplisit tidak dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun demikian UUPA tersebut telah menjadi dasar tentang hak pengelolaan tersebut, hal itu disampaikan oleh A.P Parlindungan, secara tidak langsung Pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa dari Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan- ketentuan peraturan pemerintah.

Secara tersurat, UUPA tidak menyebut Hak Pengelolaan, tetapi hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu:

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Berkenaan dengan kemungkinan pembebanan Hak Guna Bagunan (HGB) yang melekat diatas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat(1)) tanpa penegasan tentang perlunya persetujuan pemegang Hak Pengelolaan terhadap hal tersebut. Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan dalam kaitannya dengan pembebanan hak tanggungan, hal ini tidak secara eksplisit diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Secara umum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka dalam Pasal 33 ayat (1) disebutkan bahwa HGB di atas HPL dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan ini dipertegas melalui Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 630.1.3433 tanggal 17 September 1998. Surat tersebut menyatakan bahwa pada intinya HGB di atas HPL dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan hal itu memerlukan persetujuan pemegang HPL. Logikanya yaitu bahwa peristiwa peralihan HGB di atas HPL memerlukan persetujuan tertulis pemegang hak.

Kemudian dalam rangka melaksanakan konversi menurut ketentuan UUPA, maka dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan Tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya (PMA 9/1965), di mana dengan berlakunya PMA 9/1965 tersebut istilah dan lembaga Hak Pengelolaan mulai diatur secara khusus.

Menurut PMA 9/1965 tersebut, Hak Pengelolaan yang pertamatama ada pada waktu mulai berlakunya UUPA adalah yang berasal dari konversi Hak Penguasaan, yaitu yang

tanahnya selain dipergunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak. Adapun pelaksanaan konversinya diselenggarakan oleh Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan dan jika tanahnya belum didaftar, baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya ke Kantor Agraria setempat dan kepada pemegang haknya kemudian diberikan sertipikat.

Sedangkan menurut peraturan UUPA tersebut, Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dikonversi menjadi Hak Pakai, kalau tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dan konversi menjadi Hak Pengelolaan, jika selain dipergunakan sendiri dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga.

Pada hakekatnya Hak Pengelolaan bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 jo. Pasal 16 UUPA, melainkan merupakan pemberian pelimpahan sebagian kewenangan untuk melaksanakan hak menguasai dan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA kepada pemegang hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Peraturan yang menguraikan pengertian Hak Pengelolaan, diantaranya adalah pada Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Perkaban 9/1999) yang menyatakan bahwa: "Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya".

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Salah satu wewenang pemegang hak pengelolaan terhadap tanahnya adalah menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Berdasarkan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah yang diperoleh pihak ketiga dari tanah hak pengelolaan adalah hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin mengkaji bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor terhadap eksekusi jaminan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ketika debitor wanprestasi.

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif (normative legal research) penelitian untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Juga dapat dikatakan sebagai penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum doktrinal. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (conseptualical appoarch) yaitu kajiannya beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi.

Wewenang yang diberikan oleh hak pengelolaan telah diatur oleh beberapa peraturan diantaranya adalah Pasal 6 Ayat (1) PMA 9/1965 menetapkan bahwa hak pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun
- d. Menerima uang pemasukan / ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan. Wewenang untuk menyerahkan tanah negara kepada pihak ketiga dibatasi, yakni :
 - a) Tanah yang luasnya maksimum 1000m²
 - b) Hanya kepada Warga Negara Indonesia dan badanbadan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - c) Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Wewenang yang tersimpul pada Hak Pengelolaan seperti yang dirumuskan oleh Pasal 6 Ayat (1) PMA 9/1965 diulangi kembali oleh Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah (Selanjutnya disebut Permendagri No 5/1973). Namun kemudian perumusan itu diubah oleh Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan (selanjutnya disebut Permendagri 5/1974) yang menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam PMA 9/1965, hak pengelolaan berisikan wewenang untuk :

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya
3. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segisegi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabatpejabat yang berwenang, sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.

Wewenang yang tersimpul pada hak pengelolaan juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 (Selanjutnya disebut Permendagri 1/1977) yaitu :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
Pengertian merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana (planning) tentang peruntukan (bestemming), dan rencana penggunaan (use planning) terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga tercapai optimalisasi pemanfaatan tanah dalam rangka untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat.

- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya Sebagai pemegang hak yang diatur dan dilindungi hukum, maka sudah semestinya pemegang hak pengelolaan tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Bahkan harus diberi makna, bahwa pemegang hak pengelolaan tersebut berwenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga ia dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan didalam ia memanfaatkan haknya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segisegi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya.

Pemegang hak pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah hak pengelolaan itu untuk keperluan usahanya, ia berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah hak pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratanpersyaratan sebagai berikut:

1. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
2. Perjanjian termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai :
 - a. Identitas pihakpihak yang bersangkutan
 - b. Letak, batasbatas dan luas tanah yang dimaksud
 - c. Jenis penggunaannya
 - d. hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya
 - e. jenisjenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunanbangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan
 - f. jumlah uang pemasukan dan syaratsyarat pembayarannya
 - g. syarat-syarat lain yang dipandang perlu

Pengaturan tentang tanah dalam bentuk pemberian hakhak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada orang atau badan hukum dalam menjalankan usahausaha yang telah direncanakan. Hak pakai sebagai salah satu hak atas tanah yang diberikan pada seseorang atau badan hukum pada mulanya hanya terbatas pada beberapa aspek, namun dalam perkembangannya hak pakai ini juga diperuntukkan untuk usahausaha dibidang perbankan, bagi orang asing dan sebagainya.

Terbitnya UUHT telah menentukan suatu konsep baru mengenai obyek hak tanggungan. Dalam pasal 4 ayat (2) ditentukan bahwa selain hakhak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu hak milik, HGU, HGB maka hak pakai atas tanah Negara (HAPTAN) yang menurut ketentuan yang berlaku yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Menurut J. Satrio pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yakni wajib didaftarkan untuk (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya Dengan adanya Pasal 4 ayat (2) UUHT, diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan. Ini merupakan suatu ketentuan yang baru karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan hak pakai dijadikan sebagai obyek hak tanggungan.

Selanjutnya Boedi Harsono berpendapat bahwa hak pengelolaan dan hak pakai dapat dijadikan obyek hak tanggungan bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan hak pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Berdasarkan PP 40/1996 HGB dapat diberikan diatas Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya dalam Surat Pengantar Permendagri 1/1977 setelah didaftarkannya hak atas tanah itu di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat (Kantor Pertanahan), maka hak atas tanah dari pihak ketiga tersebut tunduk pada UUPA, dengan kata lain ketentuan dalam UU 4/1996 dan PP 40/1996 berlaku bagi pihak ketiga.

Hak Pengelolaan atau hak pakai yang digunakan sebagai jaminan dengan hak tanggungan hanya diberikan untuk hak pengelolaan atau hak pakai yang berasal dari Negara. Dalam perkembangannya tidak lagi dibedakan atas hak yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan atau hak milik akan tetapi semua hak pakai tersebut wajib didaftar pada kantor pertanahan, dengan demikian PP No. 40/1996 lebih membuka peluang untuk digunakannya hak pengelolaan sebagai jaminan kredit.

Penunjukkan hak pakai atas tanah Negara sebagai obyek hak tanggungan, selain karena telah memenuhi dua syarat yang telah disebutkan sebelumnya di atas, terutama didasari pada tujuan memenuhi kebutuhan masyarakat terutama kalangan menengah ke bawah yang mempunyai tanah dengan hak pakai dan belum mampu untuk meningkatkannya menjadi HGB atau hak milik, sehingga ini akan memberi kesempatan bagi mereka untuk meminjam uang dengan hak pakai atas tanahnya sebagai jaminan.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya tujuan utama pemberian HPL adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Bagian-bagian tanah HPL tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan HM, HGB atau HPL. Pemberian hak atas tanah tersebut, dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang HPL yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang HPL dengan calon pemegang hak atas tanah diatas HPL

Pembebanan hak tanggungan diatas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan. Berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, perlu diingat bahwa apabila terdapat Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dibebani Hak Tanggungan, maka kondisi tersebut bukan berarti penjaminan atas tanah negara/pemerintah, karena yang dijaminan bukan tanah Hak Pengelolaan melainkan Hak Guna Bangunan yang ada diatasnya saja yang dipunyai oleh pihak ketiga.

Mengenai konsekuensi sebagai akibat dari pembebanan Hak Tanggungan atas HGB yang terletak diatas tanah HPL, tentang adanya kemungkinan beralihnya HGB diatas tanah

HPL tersebut kepada pihak ketiga dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur tidak dapat melunasi hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, ketentuan Pasal 34 PP 40/1996 menetapkan bahwa pengalihan HGB dan Hak Pakai di atas tanah HPL memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang HPL. Hal ini ditegaskan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 630.13430 tanggal 17 September 1998 yang menyatakan bahwa: “karena eksekusi Hak Tanggungan mengakibatkan HGB beralih kepada pihak lain maka pembebanan Hak Tanggungan diperlukan persetujuan tertulis dari pemegang HPL yang akan berlaku sebagai persetujuan untuk pengalihan hak tersebut dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan”.

Perlindungan hukum merupakan harapan setiap subyek hukum dalam suatu perjanjian. Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak dan kewajiban seseorang. Perlindungan hukum itu sendiri merupakan segala bentuk tindakan yang bertujuan memberikan kondisi aman, nyaman dan berkepastian hukum bagi subyek hukum serta orang perorangan maupun badan hukum.

Berlakunya jaminan secara umum bukan merupakan jaminan bagi bank untuk mendapatkan pelunasan terhadap kredit bermasalah. Hal ini bisa terjadi apakah debitur tidak memiliki kemampuan finansial selain dari hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut yang ketika akan dieksekusi oleh kreditor mengalami hambatan karena pihak pemerintah yang memiliki hak pengelolaan tersebut tidak mengizinkannya. Oleh sebab itu perlu dikaji mengenai bentuk perlindungan hukum lain secara perdata jika terjadi hal-hal sedemikian rupa dalam mengambil pelunasan kredit tersebut.

Perlindungan hukum kreditor adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada hak-hak kreditor dalam memberikan kredit sehingga tercapainya keadilan yang baik yang terdapat dalam peraturan hukum maupun dalam perjanjian-perjanjian antara kreditor dengan debitur. Perlindungan hukum bertujuan untuk memperkecil risiko bahkan sampai menghiangkan risiko yang mungkin timbul maupun yang sudah timbul/terjadi.

Jika dikaji secara teoritis maka apa yang dimaksud dengan perlindungan hukum itu sendiri yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Pada dasarnya, peralihan kedudukan kreditor dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren tetap memberikan perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum secara umum pada Pasal 1131 KUHPdata dimana segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Akan tetapi, dalam konteks ini bentuk perlindungan hukum yang diberikan juga mengalami degradasi atau melemah secara yuridis. Karena jika melihat dari risiko yang akan ditanggung oleh bank adalah tidak sebanding dengan kehilangan hak istimewa terhadap perlakuan objek hak tanggungan. Dengan demikian bentuk perlindungan hukum yang bisa ditempuh dalam permasalahan ini adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif itu sendiri adalah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Artinya setelah adanya putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang dibebani hak tanggungan tersebut, pada prinsipnya perjanjian kredit masih berlaku, karena hak tanggungan tersebut sifatnya adalah perjanjian tambahan. Sehingga tidak dapat dikatakan kredit tersebut langsung bermasalah, akan tetapi risiko hilangnya hak tanggungan ini akan berdampak dalam pelunasan utang

piutang jika terjadi kredit bermasalah. Karenanya perlu suatu pencegahan sebagai upaya yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditor yaitu dengan berlandaskan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yaitu asas itikad baik untuk dilakukannya mediasi antara kedua belah pihak mengenai benda jaminan tersebut, apakah dengan adanya pemberian jaminan atau agunan baru oleh pihak debitor kepada kreditor atau juga dengan penjaminan secara Borgtoch.

Bentuk perlindungan hukum lainnya yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan perlindungan hukum lain yang dapat digunakan adalah dengan perlindungan hukum represif, karena bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara kreditor dengan debitor jika terjadi kredit bermasalah dalam hal perjanjian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang dibebani hak tanggungan tersebut. Dimana pihak debitor harus berkewajiban melunasi sisa-sisa utang yang masih ada kepada kreditor, sehingga kreditor berhak melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan si debitor untuk mengambil keuntungan dan melunasi utang debitor. Dalam perlindungan hukum represif ini memberikan makna bahwa perlindungan hukum ini digunakan ketika telah terjadi kredit bermasalah sedangkan agunan hak tanggungan tersebut dalam masalah. Perlindungan hukum represif ini dapat diwujudkan melalui mediasi (non litigasi) maupun dengan melalui jalur litigasi.

Pada prinsipnya upaya yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa perbankan ini telah diakomodir dengan adanya mediasi perbankan. Sebelum adanya lembaga Otoritas Jasa Keuangan, mediasi perbankan diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No 8/5/PBI/2006 tentang mediasi perbankan sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No 10/1/PBI/2008, sedangkan setelah OJK dibentuk maka berlaku Peraturan Jasa Keuangan Nomor. 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan. Akan Tetapi Peraturan Jasa Otoritas Jasa Keuangan ini tidak mencabut Peraturan Bank Indonesia tentang Mediasi Perbankan tersebut. Namun jika dilihat lebih mendalam mengenai kriteria penyelesaian sengketa perbankan yang difasilitasi oleh OJK maupun mediasi perbankan dalam peraturan bank indonesia sebelumnya merupakan penyelesaian sengketa apabila konsumen atau nasabah yang dirugikan oleh pihak pelaku usaha jasa keuangan, dalam kasus ini adalah pihak bank.

Oleh sebab itu sangatlah tidak tepat penyelesaian sengketa secara represif dalam kasus hak guna bangunan diatas hak pengelolaan yang dibebani hak tanggungan, karena sejatinya pihak bank yang dirugikan dengan adanya kredit yang bermasalah yang awalnya muncul dari kredit macet debitor. Dalam PBI mengenai mediasi perbankan dan POJK No 1 tahun 2014 dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa didasarkan oleh adanya pengaduan dari konsumen kepada bank indonesia dalam hal berlakunya PBI mediasi perbankan dan kepada OJK dalam hal telah diberlakukannya POJK No 1 tahun 2014.

Oleh karena itu langkah atau upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan menurut penulis adalah dengan upaya mediasi dengan mempertimbangkan analisa risiko kredit oleh komite pemantau risiko pada lembaga bank tersebut serta dengan melihat asas positive covenant bagi bank. Jika upaya hukum mediasi tidak tercapai, maka perlindungan yang diberikan adalah dengan Pasal 1131 KUHPerdata dimana dilakukan sita umum atas kekayaan debitor jika terjadi kredit bermasalah dengan kualitas kredit macet.

PENUTUP

Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Pembebanan hak tanggungan di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan.

Perlindungan hukum terhadap kreditur atas jaminan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan lahir berdasarkan keharusan adanya aturan Izin tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan. Melalui izin tersebut pemegang hak pengelolaan secara tidak langsung memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Pada saat debitur wanprestasi maka berdasarkan izin dari pemegang hak pengelolaan yang sebelumnya pernah diberikan pada saat debitur hendak menjaminkan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan maka terhadap bangunan tersebut dapat dilakukan eksekusi.

Diperlukan adanya kehati-hatian dari kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan agar tidak terjadi kerugian di kemudian hari akibat debitur wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Jaminan", Bahan Ajar, Fakultas Hukum, Universitas Yos Sudarso, Surabaya, 2017, h. 14

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2017, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah, disampaikan pada acara Belajar Bareng Alumni Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017.

Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta: Mira Buana Cetakan 1.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Mohammad Amri Gede, Nurfaidah Said, Muhammad Ilham Arisaputra, *Kekuatan Hukum Irah-Irah Eksekutorial Pada Grosse Akta Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan*, Universitas Kendari, Jurnal. *Halu Oleo Law Review*, Volume 14, No. 1 Tahun 2020.

Muliatno, Ahmadi Miru dan Nurfaidah Said, *Perlindungan Hukum Terhadap Debitor Dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Kontrak Baku Perjanjian Kredit Bank*. *Jurnal Gorontalo Law Review*, Volume 3- Nomor 2- Oktober 2020.

Parlindungan, A, *Hak Pengelolaan Menurut sistem UUPA*. Mandar Maju, Bandung, 2015.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Titik triwulan, 2008, Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional, Surabaya, Kencana Prenada Media Group.