

## Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan

**Aldino Pratama\***

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo  
email: [aldinopratama227@gmail.com](mailto:aldinopratama227@gmail.com)

**Binov Handitya**

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo  
email : [binovhanditya24@gmail.com](mailto:binovhanditya24@gmail.com)

### Abstract

The implementation of upgrading building use rights which are encumbered by mortgage rights to become property rights is a confirmation of the abolition of the original land rights and the granting of new land rights. By eliminating the original rights to the land, the mortgage rights that burden it are also removed. Therefore, creditors object if debtors want to increase their land rights, because this results in the elimination of the original mortgage rights which serve as collateral for repayment of the debtor's debt. This research was conducted to determine the obstacles in implementing the increase in building use rights over land for residential houses which are burdened with mortgage rights to property rights and the efforts that can be made by the debtor to overcome these obstacles. The research method used in this research is an empirical juridical approach, using analytical descriptive, data collection through primary data and secondary data and the analysis method is qualitative analysis, which draws conclusions deductively. The results of the research obtained by the author are obstacles in implementing the increase in building use rights over land for residential houses which are encumbered with mortgage rights to property rights in Ungaran City, where the creditor objects if the debtor increases the building use rights which have been guaranteed and encumbered with mortgage rights, as a result The law that arises from this increase in rights is that the mortgage right which burdens the building use rights automatically terminates with the deletion of the building use rights which have become property rights. Efforts that can be made by debtors if they want to upgrade their building use rights to ownership rights are to pay off their debts first. Alternatively, the debtor can provide additional collateral other than the power of attorney to impose mortgage rights, which is equal to the original mortgage right, as long as the debtor carries out the process of upgrading the building use rights to ownership rights.

Keywords: Increase in Rights, Building Use Rights, Mortgage Rights.

### Abstrak

Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan menjadi hak milik merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula dan pemberian hak

atas tanah yang baru. Dengan hapusnya hak atas tanah semula tersebut maka hapus pula hak tanggungan yang membebaninya. Oleh karena itu kreditur merasa keberatan apabila debitur ingin melakukan peningkatan hak atas tanah, karena berakibat hapusnya hak tanggungan semula yang menjadi jaminan dalam pelunasan hutang debitur. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik dan upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur didalam mengatasi hambatan tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan deskriptif analitis, pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder serta metode analisis adalah analisis kualitatif, yang pengambilan kesimpulannya secara deduktif. Hasil penelitian yang diperoleh penulis berupa hambatan dalam pelaksanaan peningkatan hak guna bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik di Kota Ungaran, dimana pihak kreditur keberatan apabila debitur melakukan peningkatan terhadap hak guna bangunan yang telah dijamin dan dibebani hak tanggungan, akibat hukum yang timbul atas peningkatan hak tersebut adalah hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan gugur dengan sendirinya dengan hapusnya hak guna bangunan yang telah menjadi hak milik. Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur apabila ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya. Alternatif lain debitur dapat memberikan jaminan tambahan selain daripada surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang senilai dengan hak tanggungan semula, selama debitur melakukan proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

**Kata Kunci :** Peningkatan Hak, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan.

## A. Pendahuluan

Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik, hal ini diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.<sup>1</sup> Perubahan tersebut dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai Sertipikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan itu berada. Permohonan yang diajukan berfungsi sebagai pelepasan pada tanah kepada Negara dan sebagai permohonan Hak Milik.

---

<sup>1</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998, tentang *Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik*

Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan dan diubah menjadi Hak Milik mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.<sup>2</sup> Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor sehingga, dalam praktik penyaluran kredit, bank memandan perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.

Peningkatan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik harus dapat menjamin kepentingan Bank/kreditor yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan tersebut. Sebelum debitor melaksanakan perubahan hak atas tanah, debitor dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada Bank atau kreditor.<sup>3</sup> Sehingga setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah, Bank atau kreditor dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akibat Hukum Peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi HM adalah hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu HM. Apabila sertifikat HGB tersebut dibebani oleh Hak Tanggungan secara langsung Hak Tanggungan yang melekat pada HGB tersebut gugur karena adanya penghapusan hak atas tanah HGB menjadi tanah negara.<sup>4</sup>

Hal tersebut membuat pihak kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan merasa keberatan dengan ditingkatkannya status hak atas tanah HGB menjadi HM, karena Hak Tanggungan tersebut merupakan jaminan untuk pelunasan utang debitor. Berangkat dari uraian latar belakang diatas penulis tertarik mengadakan suatu penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan.”<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.hal 15

<sup>3</sup> Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Kertha Negara*, Volume 2 Nomor 4, Juni 2014, halaman 2.

<sup>4</sup> Yudhi Setiawan, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayumedia, Malang.hal 24

<sup>5</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan seri hukum pertanahan I*, Prestasi Pustaka, Jakarta.hal.1

## B. Metodologi Penelitian

Dalam sebuah penulisan tentu ada metode yang digunakan untuk melakukan kegiatan pengumpulan data dan informasi yang akurat dengan cara yang terstruktur. Adapun cara yang dilakukan dalam metode penelitian ini adalah: Pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang tidak menggunakan perhitungan. Atau istilahnya dengan penelitian ilmiah yang menekankan pada karakter alamiah sumber data. Pendekatan kualitatif digunakan oleh peneliti ketika melakukan penelitian. Pendekatan kualitatif, berdasarkan data sekunder yang berupa teori, makna dan substansinya dari berbagai literatur, peraturan perundang-undangan. Metode kualitatif peneliti adalah pendekatan studi kasus yang diperoleh dilokasi dengan pengambilan data secara langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang serta wawancara dengan Kepala Sub bagian Pendaftaran Hak dan Informasi.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan

Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan peningkatan hak menjadi Hak Milik, hal ini diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

Perubahan tersebut dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan disertai Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dimana objek Hak Tanggungan itu berada. Permohonan yang diajukan berfungsi sebagai pelepasan pada tanah kepada Negara dan sebagai permohonan Hak Milik. Bahwa terjadinya Hak Guna Bangunan dari Hak Milik dapat terjadi : 1) karena sukarela, yang dilakukan dengan cara pelepasan Hak Milik Atas Tanah yang disertai dengan pemberian Hak Guna Bangunan ; 2) karena hasil lelang, yang diperoleh badan hukum Pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, dapat ditemukan penjelasannya dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut :

*Ayat (1) :*

*Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

*Ayat (2) :*

*Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*

*Ayat (3) :*

*Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).*

*Ayat (4) :*

Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik lahir pada saat dibuatnya akta pemberian Hak Guna Bangunan tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran yang dilakukan adalah hanya untuk mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini berbeda dari pemberian Hak Opstal di atas eigendom barang tidak bergerak, khususnya tanah menurut BW/ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hak Opstal baru lahir pada saat didaftarkan menurut ketentuan Pasal 620 BW / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dapat dilakukan, namun atas persetujuan pihak kreditur dan disertai dengan penyerahan sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh kreditur kepada debitur atau dalam hal ini pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik. Guna menjamin kelangsungan kredit bagi pihak kreditur, debitur selaku pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik wajib membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditujukan kepada kreditur dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut.

Untuk proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan akan dijelaskan dibawah ini :

- (1) Pemohon (debitur) mengajukan permohonan persetujuan pada kreditur, mengenai akan dimohonkannya hak guna bangunan menjadi hak milik.
- (2) Pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur, untuk membebaskan hak tanggungan atas hak milik yang akan diperoleh debitur pemegang hak guna bangunan, sebagai perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan dihadapan Notaris / PPAT.
- (3) Kreditur memberikan surat persetujuan kepada debitur mengenai dilepaskannya hak guna bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi hak milik, disertai dengan :
  - 1) Penyerahan sertipikat hak tanggungan oleh kreditur kepada debitur, dan
  - 2) Penyerahan kembali sertipikat hak guna bangunan oleh kreditur kepada debitur, dimana prosesnya sebagai berikut :
    - a. Pengajuan permohonan perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan menjadi hak milik oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan.

- b. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat hak milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.
- c. Pendaftaran hapusnya hak guna bangunan oleh Kantor Pertanahan.
- d. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
- e. Pendaftaran hak milik hasil perubahan hak guna bangunan oleh Kantor Pertanahan.
- f. Penyerahan sertipikat hak milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon.
- g. Pembuatan akta pemberian hak tanggungan dihadapan Notaris / PPAT, oleh kreditor yang bertindak selaku kuasa pemegang hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah dibuat oleh debitur.
- h. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan.
- i. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.
- j. Penyerahan sertipikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan disertai sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan kepada pemohon dan selanjutnya untuk diserahkan kepada kreditor.<sup>6</sup>

### **Hambatan Dalam Peningkatan Hak Yang Dibebani Hak Tanggungan**

Pada prakteknya tidaklah semudah itu penerapan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Karena pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan merasa dengan diberikannya surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur pemohon peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada pihak kreditor dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut, tidaklah cukup sebagai jaminan kredit yang sedang berlangsung.

Sebelum menuju ke mekanisme peningkatan hak atas tanah, Tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti penting yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA yang

---

<sup>6</sup> Yuni, Wawancara, Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi , Kantor Pertanahan Kota, Kota Ungaran, (Ungaran 28 November 2022).

individualistik konvesialistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

2 (dua) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluru wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat 1 ditegaskan bahwa “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tetap mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sebelum menuju ke mekanisme peningkatan hak atas tanah, Tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti penting yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA yang individualistik konvesialistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini merupakan peraturan pelaksana dari amanat yang ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluru wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat 1 ditegaskan bahwa “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu

yang oleh peraturan pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan". Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tetap mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Maupun peraturan perundang-undangan yang lain yang meliputi peraturan penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.<sup>7</sup>

Mekanisme Peningkatan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tempat tinggal dapat diperoleh melalui perubahan hak dalam bentuk peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tempat tinggal menjadi Hak Milik. Menurut pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997, yang dimaksud dengan perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang hak nya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.<sup>8</sup>

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*Accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok atau jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tunduk kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditor. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, atau perjanjian hutang piutang.

Adanya Pasal 55 dan 56 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penangguhan Kewajiban Pembayaran Utang, kedudukan perlindungan debitur dalam pelaksanaan kepailitan yang dilakukan oleh kreditor separatis terhadap kreditor lemah, hal ini disebabkan karena tidak adanya upaya hukum yang dapat ditempuh oleh debitur selama kepailitan ternyata menyimpannya. Oleh karena itu perlu adanya disposisi keadilan dalam melindungi debitur dari hak-hak separatis kreditor. Pelaksanaan kepailitan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dan Pasal 56 UU No. 37 Tahun 2004 belum adil terhadap debitur, mengingat kedua pasal tersebut hanya didasarkan pada adanya utang dari debitur dan berkaitan dengan kedudukannya.

Pelarat atau kebangkrutan hanya berdasarkan pandangan kreditor. Hal ini jelas terjadi karena Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tidak menganut sistem pengujian neraca dimana

---

<sup>7</sup> Budi Susilo, Adhi. 2023. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang Pada Masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Perkantoran*. Adil Indonesia Jurnal. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Ngudi Waluyo, Vol. 4 No.1 Januari 2023.

<sup>8</sup> Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998.

sebelum dinyatakan pailit perlu dilakukan pengujian keadaan debitur apakah benar-benar pailit atau sebenarnya masih solvabel.<sup>9</sup>

Unsur utama pemberian kredit adalah kepercayaan. Kepercayaan merupakan keyakinan kreditur bahwa penerima kredit (debitur) dapat memenuhi segala sesuatu yang telah disepakati di kemudian hari. Untuk memperoleh keyakinan dan kepercayaan tersebut harus sampai pada suatu keyakinan sejauh mana konsep penilaian kredit dapat terpenuhi dengan baik.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan (Perpres Lembaga Pembiayaan) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Bank selaku lembaga pembiayaan wajib memperhatikan calon debitur dengan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan dan keadaan. Salah satu bentuk pengamanan kredit dengan perjanjian jaminan. Jaminan sebagai lembaga hukum melahirkan asas-asas hukum sebagaimana diatur dalam hukum perdata yang memiliki kedudukan penting dalam dunia ekonomi. Prinsip pada jaminan fidusia ialah *constitutum possessorium*, dimana objek fidusia tetap dikuasai pemberi fidusia. Artinya pemberi fidusia tetap dapat menikmati objek fidusia meskipun statusnya tidak lagi sebagai eigenaar melainkan sebagai detentor (houder).<sup>10</sup>

#### D. Kesimpulan

Dari semua uraian diatas, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur dalam peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Semarang Bilamana Debitur ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, caranya dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya terhadap kreditur.
- 2) Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Atas Tanah untuk rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik untuk Rumah Tinggal Yang dibebani Hak Tanggungan Pada prakteknya masih terjadi hambatan-hambatan yang menyebabkan tidak dapat dilakukan proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik karena pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan tidak mengizinkan debitur untuk melakukan permohonan perubahan hak tersebut kecuali Pihak Kreditor mengizinkan tetapi melalui Bank yang bersangkutan.
- 3) Upaya yang dapat dilakukan oleh debitur dalam peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Semarang Bilamana Debitur ingin melakukan

---

<sup>9</sup> Handitya, Binov. 2021. *Redesign Relevansi Keadilan Dalam Perlindungan Debitur Terkait Parate Eksekusi Yang Dilakukan Oleh Kreditur Terpisah Dalam Perjanjian Pertanggungjawaban*. Jurnal Akta. Semarang : Fakultas Hukum. Universitas Ngudi Waluyo, Vol 8, No 4 (2021): Desember 2021.

<sup>10</sup> Kafa Rufaida, Khifni,dkk. 2019. *Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah. Refleksi Hukum : Jurnal Ilmu Hukum*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Volume 4 Nomor 1, Oktober 2019.

peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, caranya dengan melakukan pelunasan terlebih dahulu atas hutangnya terhadap kreditur.

- 4) Mekanisme Peningkatan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik menurut UUPA adalah Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.
- 5) Bank selaku lembaga pembiayaan wajib memperhatikan calon debitur dengan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan dan keadaan. Salah satu bentuk pengamanan kredit dengan perjanjian jaminan.

### E. Daftar Referensi

- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Yudhi Setiawan, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Bayumedia, Malang.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan seri hukum pertanahan I*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, Kertha Negara. Vol.2 No.4, Juni 2014.
- Budi Susilo, Adhi. 2023. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang Pada Masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Perkantoran*. Adil Indonesia Jurnal. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Ngudi Waluyo, Vol. 4 No.1 Januari 2023.
- Handitya, Binov. 2021. *Redesign Relevansi Keadilan Dalam Perlindungan Debitur Terkait Parate Eksekusi Yang Dilakukan Oleh Kreditur Terpisah Dalam Perjanjian Pertanggungjawaban*. Jurnal Akta. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Ngudi Waluyo, Vol. 8, No. 4 Desember 2021.
- Kafa Rufaida, Khifni,dkk. 2019. *Tinjauan Hukum Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Tanpa Titel Eksekutorial Yang Sah*. Refleksi Hukum : Jurnal Ilmu Hukum. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Vol. 4 No. 1 Oktober 2019.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1998, tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik.



Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998  
dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik.