

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN TEMPAT PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis ingin memberikan gambaran secara umum tentang kota Balikpapan, agar pembaca dapat mengetahui bagaimana keadaan Balikpapan yang menjadi kota di mana penulis melakukan penelitian.

1. Wilayah Administrasi

Secara geografis wilayah Kota Balikpapan berada antara 1,0 LS - 1,5 LS dan 116,5 BT - 117,5 yang luasnya sekitar 50.330,57 Ha atau sekitar 503,3 Km² dengan batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Kutai.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Selat Makassar.
3. Sebelah timur berbatasan dengan Selat Makassar.
4. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Pasir.

Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 38 Tahun 1996, maka sejak 24 Februari 1997 Kota Balikpapan resmi dimekarkan dari 3 (tiga) Kecamatan menjadi 5 (lima) Kecamatan yaitu :

- a. Kecamatan Balikpapan Timur
- b. Kecamatan Balikpapan Selatan
- c. Kecamatan Balikpapan Tengah
- d. Kecamatan Balikpapan Utara
- e. Kecamatan Balikpapan Barat

Sehubungan dengan pemekaran wilayah kecamatan tersebut, maka melalui Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur No. 19 Tahun 1996, maka sejak tanggal 15 Oktober 1996 ditetapkan 7 (tujuh) kelurahan persiapan menjadi kelurahan definitif dan pada tanggal 17 Mei 1996 ditetapkan pula melalui Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Timur perubahan status Desa Manggar Baru menjadi Kelurahan Manggar Baru secara definitif. Dengan demikian maka pada saat ini wilayah Kota Balikpapan terdiri dari 27 (dua puluh tujuh) Kelurahan yaitu :

Tabel 1
Daftar Kelurahan di Kota Balikpapan Tahun 2010

1. Manggar	11. Gunung Sari Ilir	21. Baru Ilir
2. Manggar Baru	12. Gunung Sari Ulu	22. Margo Mulyo
3. Lamaru	13. Mekar Sari	23. Marga Sari
4. Teritip	14. Karang Rejo	24. Baru Tengah
5. Prapatan	15. Sumber Rejo	25. Baru Ulu
6. Klandasan Ulu	16. Karang Jati	26. Kariangau
7. Klandasan Ilir	17. Gunung Samarinda	27. BAdu Ampar
8. Damai	18. Muara Rapak	
9. Gunung Bahagia	19. Batu Ampar	
10. Sepinggian	20. Karang Joang	

*Sumber Data : Bagian Pemerintahan Desa Sekdakot Balikpapan 2010

Dari 27 kelurahan tersebut terdapat 369 RW dan 1.143 RT. Ini berarti bahwa jumlah RW sebelum dan sesudah pemekaran tidak berubah sedangkan RT mengalami penambahan sebanyak 62 buah sehingga berubah dari jumlah 1.081 menjadi 1.143 buah RT.

B. Gambaran Mengenai Proses Pengajuan Kredit Dan Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik di Kota Balikpapan

Sebelum membahas mengenai hambatan didalam peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Penulis terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai perjanjian kredit dengan jaminan dalam hal ini hak tanggungan.

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditor guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat aksesoir dari perjanjian pokok (perjanjian kredit atau pembiayaan) oleh debitor dengan kreditor.

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 .

Apabila para pihak sepakat bahwa pinjaman itu dijamin dengan hak atas tanah, berarti mereka harus mengadakan perjanjian jaminan untuk membebani hak atas tanah dengan Hak Tanggungan. Penegasan perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat

accessoir secara lengkap diatur dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan butir 8 disebutkan bahwa hak tanggungan yang menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut beralih kepada kreditor lain, maka hak tanggungan yang menjaminkannya “karena hukum” ikut beralih pula kepada kreditor tersebut. Demikian pula jika hak tanggungan hapus karena hukum “karena pelunasan atau sebab-sebab lain” maka piutang yang dijaminnya menjadi hapus.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa jaminan hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan, jadi hak tanggungan merupakan jaminan pihak debitur untuk kepastian pelunasan hutangnya kepada pihak kreditor. Hak tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah, salah satunya adalah hak guna bangunan. Namun karena terbatasnya jangka waktu dari hak guna bangunan yaitu 30 tahun dan maksimal perpanjangan selama 20 tahun membuat pihak bank harus memperhatikan sifat-sifat dari Hak Guna bangunan tersebut, yang berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan antara lain :

- Karena berakhir jangka waktunya.
- Peningkatan hak atas tanah yang semula hak guna bangunan menjadi hak milik
- Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, oleh pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena alasan-lasan tertentu, yaitu :

- Tidak dipenuhinya kewajiban oleh pemegang hak;
- Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau dengan perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan tanah;
- Adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- Karena ditelantarkan
- Jika tanahnya musnah
- Dicabut untuk kepentingan umum

Hal-hal tersebut tentunya menimbulkan masalah terhadap pemegang hak tanggungan atau pihak bank karena piutangnya tidak lagi mempunyai jaminan hak tanggungan. Dengan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan tidak serta-merta menyebabkan hapusnya kredit, akan tetapi kedudukan kreditur tidak lagi preferen (kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain dan kreditur preferen itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan kreditur lain), tetapi kreditur konkuren (kreditur yang tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain dan kreditur konkuren itu piutangnya tidak dijamin dengan suatu hak kebendaan tertentu).

Untuk mengatasi masalah ini, pihak bank akan sangat selektif menerima hak guna bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, dengan tetap memperhatikan apabila hak guna bangunan tersebut habis jangka waktunya ataupun habis, karena dapat berakibat hapusnya hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank yang menjadi sampel dalam penelitian ini, yaitu "bahwa dalam praktek perbankan, syarat atau kriteria utama, yang dijadikan acuan dan pertimbangan dalam menilai jaminan khususnya yang berupa hak guna bangunan adalah masa berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang akan dijamin, biasanya batas maksimum jatuh tempo pelunasan kredit yang menjamin hak guna bangunan adalah satu tahun sebelum hak guna bangunan tersebut habis masa berlakunya.²⁷ Tentunya hal ini dilakukan agar tidak terjadi kekecewaan dibelakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank.

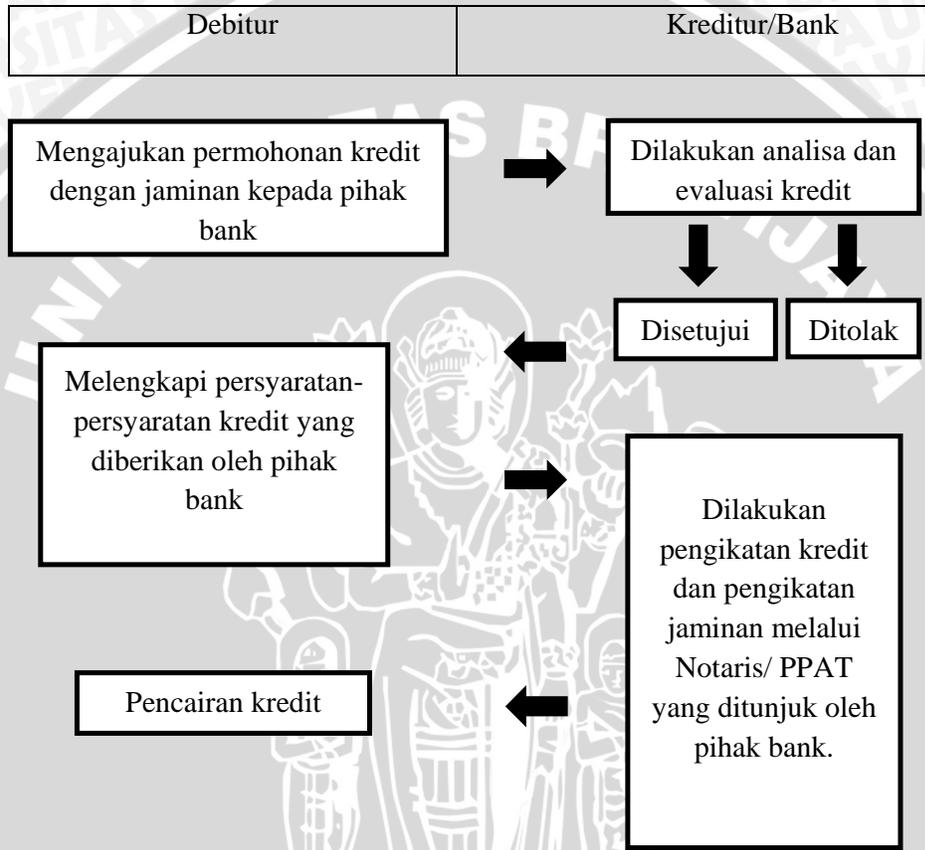
Sebelum disetujuinya sebuah kredit yang diajukan oleh calon debitur pihak bank akan melakukan analisa dan evaluasi kredit yang dilakukan oleh Account Officer (AO), Taksasi/ Appraisal dan Legal Officer. Setelah itu baru dibawa ke komite kredit/ pemutus kredit yang terdiri dari Kepala Bagian Kredit (Credit Section Head), Kepala Bagian Marketing (Marketing Manager), Pimpinan Cabang (Branch Manager) dan Koordinator dari Pimpinan-pimpinan Cabang (Business Coordinator). Komite tersebut yang memutuskan apakah kredit yang diajukan oleh calon debitur diterima

²⁷ Sumandi, Wawancara, Kepala Bagian Kredit, Bank Tabungan Negara Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

ataupun ditolak.²⁸ Untuk mempermudah memahami, penulis membuat bagan mulai dari awal calon debitur mengajukan kredit kepada pihak bank.

Bagan 1

Bagan permohonan pengajuan kredit oleh pihak debitur kepada pihak bank selaku kreditur tahun 2012



*Sumber : kepala bagian kredit Bank Tabungan Negara cabang kota Balikpapan tahun 2012

Dari bagan tersebut dapat diketahui bahwa setiap calon debitur yang mengajukan kredit tidak langsung diterima oleh pihak kreditur, tetapi harus melalui proses analisa dan evaluasi sebelum akhirnya disetujui dan

²⁸ Sumandi, Wawancara, Kepala Bagian Kredit , Bank Tabungan Negara Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

dilakukan perjanjian kredit dengan pihak kreditur dan pada akhirnya kredit dapat dicairkan oleh pihak debitur.

Dengan seiring berjalannya kredit, tidak menutup kemungkinan apabila pihak debitur selaku penjamin hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungan ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik. Dengan alasan sebagai berikut :

Tabel 2

Alasan responden ingin meningkatkan status tanahnya menjadi hak milik

Alasan ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya kepastian kepemilikan tanah terus-menerus. 2. Harga tanah dengan status hak milk lebih tinggi dibandingkan hanya status hak guna bangunan. 3. Pemohon memiliki biaya untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.
--	---

*Sumber : wawancara dengan pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.

Dari tabel tersebut diketahui bahwa pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, karena dibandingkan dengan hak guna bangunan hak milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Selain itu alasan ketersediaan dana yang dimiliki oleh pemohon turut berperan serta sebagai alasan pemohon peningkatan hak ingin meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Namun permasalahannya adalah hak guna bangunan yang akan ditingkatkan menjadi hak milik merupakan jaminan yang diberikan kepada pihak bank dan telah dibebani oleh hak tanggungan. Apakah debitur dapat melakukan peningkatan hak guna bangunan yang sedang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik.

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.

- a. Pemohon (debitur) mengajukan permohonan persetujuan pada kreditur, mengenai akan dimohonkannya hak guna bangunan menjadi hak milik.
- b. Pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur, untuk membebaskan hak tanggungan atas hak milik

yang akan diperoleh debitor pemegang hak guna bangunan, sebagai perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan dihadapan notaris/PPAT.

c. Kreditor memberikan surat persetujuan kepada debitor mengenai dilepaskannya hak guna bangunan yang bersangkutan untuk diubah menjadi hak milik, disertai dengan :

1. Penyerahan sertipikat hak tanggungan oleh kreditor kepada debitor, dan
2. Penyerahan kembali sertipikat hak guna bangunan oleh kreditor kepada debitor.

d. Pengajuan permohonan perubahan hak guna bangunan yang bersangkutan menjadi hak milik oleh pemohon kepada kantor pertanahan.

e. Pemberian persetujuan pemohon, bahwa sertipikat hak milik akan diserahkan kepada kreditor untuk keperluan pemberian hak tanggungan baru.

f. Pendaftaran hapusnya hak guna bangunan oleh kantor pertanahan.

g. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan oleh kantor pertanahan.

h. Pendaftaran hak milik hasil perubahan hak guna bangunan oleh kantor pertanahan.

i. Penyerahan sertipikat hak milik hasil perubahan tersebut kepada pemohon.

j. 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.

- k. Pendaftaran hak tanggungan dan pencatatannya pada buku tanah dan sertipikat hak milik oleh kantor pertanahan.
- l. Pembuatan sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan.
- m. Penyerahan sertipikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan disertai sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan kepada pemohon dan selanjutnya untuk diserahkan kepada kreditor.²⁹

B.1. Hambatan Beserta Alasan Timbulnya Hambatan Dalam Pelaksanaan Peningkatan Status Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik di Kota Balikpapan

Pada prakteknya proses peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak semudah sebagaimana diatur dalam 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 kreditur selaku pemegang hak tanggungan merasa dengan diberikannya surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh debitur pemohon peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik kepada pihak kreditur dengan obyek hak milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari hak guna bangunan tersebut, tidaklah cukup sebagai jaminan kredit yang sedang berlangsung.

²⁹Sudjai, Wawancara, Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi, Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 25 Mei 2012).

Menurut ketentuan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan dengan obyek jaminan hak tanggungan berupa hak atas tanah yang persertipikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 (tiga) bulan sejak surat kuasa membebaskan hak tanggungan diberikan. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak menutup kemungkinan terjadi kasus bahwa kredit sudah menjadi macet walaupun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan debitur yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun didalam negeri. Bila terjadi perubahan-perubahan yang demikian kemungkinan pihak debitur tidak mau untuk memberikan surat kuasa membebaskan hak tanggungan baru bila surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang lama telah habis jangka waktu berlakunya. Karena debitur yang nakal tentunya memanfaatkan peluang untuk mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah dijamin untuk kreditnya itu.³⁰

Selain dari pada hambatan yang timbul dari pihak kreditur. Hambatan juga muncul dari pihak debitur selaku pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak

³⁰ Salah Seorang Staf Bank Swasta, Wawancara, Bagian Kredit, Bank Swasta Di Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

milik. Berdasarkan wawancara penulis dengan pemohon peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik diketahui bahwa pemohon peningkatan hak tidak mengetahui cara maupun syarat-syarat untuk melakukan proses peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan. Pemohon peningkatan hak lebih memilih untuk menggunakan jasa notaris/PPAT di dalam melakukan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik. Selain itu saat ditanyai mengenai mengatasi hambatan yang muncul dari pihak kreditur yang tidak memberikan izin meningkatkan hak guna bangunan jaminan debitur kepada pihak kreditur untuk keperluan melakukan peningkatan hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, pemohon peningkatan hak atas tanah selaku debitur hanya bisa pasrah. Debitur tidak berusaha untuk mencari solusi agar dapat melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

C. Upaya Yang Telah dan Dapat Dilakukan oleh Debitur dalam Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik di Kota Balikpapan

Hak tanggungan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitur cidera janji. Seperti diketahui bahwa apabila hak guna bangunan yang dijadikan jaminan hapus maka hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan tersebut juga ikut hapus. Tentunya pihak

kreditur tidak menginginkan hal ini terjadi karena perjanjian kredit dengan debitur masih berjalan.

Pihak debitur telah melakukan upaya agar hak guna bangunan milik debitur yang semula dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, namun pihak bank menolak karena selama perjanjian kredit berlangsung pihak debitur dilarang melakukan perbuatan hukum yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan, karena hak tanggungan tersebut merupakan jaminan dari pihak debitur di dalam pelunasan hutang terhadap kreditur.³¹

Solusi bagi debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah dengan cara debitur melunasi hutang kepada kreditur terlebih dahulu sehingga perjanjian hak guna bangunan yang semula dibebani hak tanggungan dapat ditingkatkan menjadi hak milik.³² Tentu saja ini merupakan pilihan yang memberatkan pihak debitur, karena belum tentu debitur memiliki dana untuk langsung melunasi hutangnya. Namun apabila debitur tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pelunasan secara langsung debitur dapat mengajukan perjanjian kredit yang baru dengan jaminan barang milik debitur lainnya selain sertipikat hak guna bangunan yang semula dijadikan jaminan kepada pihak kreditur, untuk melunasi hutang pada perjanjian kredit yang pertama. Pada dasarnya pihak debitur harus terlebih dahulu melunasi hutangnya kepada pihak kreditur sebelum melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi

³¹Suhariyono, Wawancara, Debitur Pemohon Peningkatan Hak Atas Tanah, Kota Balikpapan, (Balikpapan 27 Mei 2012).

³²Sumandi, Wawancara, Kepala Bagian Kredit, Bank Tabungan Negara Kota Balikpapan, Kota Balikpapan, (Balikpapan 22 Mei 2012).

hak milik. Dari pilihan-pilihan tersebut merupakan pilihan yang memberatkan bagi pihak debitur, karena semakin banyaknya dana yang dikeluarkan oleh debitur hanya untuk meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik. Selain dana yang dikeluarkan untuk melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, debitur juga harus melunasi hutangnya kepada pihak kreditur karena pihak kreditur tidak mengizinkan pihak debitur untuk meningkatkan hak guna bangunan milik debitur yang telah dijaminkan kepada pihak kreditur dengan alasan hapusnya hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan milik debitur.

Pilihan-pilihan yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur bagi pihak debitur yang ingin melakukan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik tentunya bukan tanpa pertimbangan. Pihak bank selaku kreditur tentunya tidak ingin mengalami kerugian apabila debitur cidera janji dan tidak dapat melunasi hutang-hutangnya. Apabila kreditur cidera janji namun jaminan hak tanggungan yang melekat pada hak guna bangunan hapus karena sedang ditingkatkan menjadi hak milik oleh debitur tentunya pihak kreditur akan kesulitan untuk meminta pertanggung jawaban pihak debitur, belum lagi apabila debitur memiliki hutang kepada lebih satu debitur tentunya pihak bank selaku kreditur harus “berbagi” harta debitur guna pelunasan hutang debitur dengan kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Erid Rusfayanti, S.H.Notaris/PPAT di Balikpapan apabila pihak kreditur merasa keberatan jika harus mengizinkan pihak debitur untuk meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik jika pihak debitur

hanya memberikan jaminan berupa surat kuasa membebaskan hak tanggungan, untuk nantinya digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan atas hak milik yang akan diperoleh debitur atas ditingkatkannya hak guna bangunan yang semula, pihak kreditur dapat meminta tambahan jaminan lainnya kepada debitur. Jaminan tambahan tersebut selain hak atas tanah yang akan di tingkatkan haknya. Di Indonesia dikenal beberapa bentuk hak jaminan selain hak tanggungan, yaitu berupa gadai diatur dalam pasal 1150-1160 KUHPERDATA, hipotik diatur oleh KUHPERDATA buku II, yaitu dalam Pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 dan fidusia diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dengan adanya jaminan selain surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang nilainya sebesar jaminan hak tanggungan semula, pihak kreditur tidak perlu khawatir apabila debitur cidera janji, karena kreditur telah memiliki jaminan pengganti selama pihak debitur melakukan peningkatan hak guna bangunan yang sedang ditingkatkan menjadi hak milik. Hal ini tentunya menguntungkan kedua belah pihak, karena pihak debitur dapat meningkatkan hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa harus mengeluarkan dana yang banyak dikarenakan harus melunasi hutangnya terlebih dahulu kepada kreditur. Sedangkan keuntungan bagi pihak kreditur adalah dengan ditingkatkannya hak guna bangunan milik debitur yang semula menjadi jaminan dengan dibebani hak tanggungan menjadi hak milik, tentunya akan meningkatkan nilai dari tanah tersebut karena yang semula hak guna bangunan yang terbatas jangka waktunya menjadi hak milik yang jangka waktunya tidak terbatas.