

# KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

*By BambangW\_Wahyu WahyuT*

50

## KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

Bambang Wahyuono<sup>1</sup>, Wahyu Tris Haryadi<sup>2</sup>  
Universitas 49 ayangkara Surabaya<sup>1,2</sup>  
[bambangwahyuono@gmail.com](mailto:bambangwahyuono@gmail.com)<sup>1</sup>, [triswahyu@gmail.com](mailto:triswahyu@gmail.com)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum jaminan Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya telah berakhir ketika masih terikat dengan perjanjian kredit masih berjalan dan upaya yang dapat dilakukan oleh bank sebagai kreditur ketika jangka waktu hak guna bangunan yang dijadikan objek jaminan telah berakhir sedangkan perjanjian kreditnya masih berjalan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Status Hukum dari Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal ini karena hak tanggungan adalah hak kebendaan, dan apabila obyek hak kebendaan itu hilang, maka jaminan atas hak itu hilang. Untuk upaya yang dapat dilakukan oleh bank sebagai kreditur apabila terdapat objek Hak Guna Bangunan yang masa berlakunya habis saat masih dijaminan, yakni dengan upaya preventif dan upaya represif. Dalam upaya preventif dengan cara menambahkan klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan dalam hal ini bank dapat melakukan penyelamatan terhadap objek hak tanggungan. Sedangkan dalam upaya represif, pihak kreditur bank dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap debitur apabila debitur lalai dalam membayar utang yang dimilikinya.

**Kata kunci:** Perjanjian Kredit, Jaminan, Hak Guna Bangunan.

## **Pendahuluan**

Pertumbuhan ekonomi yang menghasilkan lebih banyak barang dan jasa merupakan bentuk pertumbuhan ekonomi, yang pada gilirannya mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sektor perbankan memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan dan pembangunan ekonomi. Pinjaman dan layanan keuangan lainnya kepada bisnis dan individu. Pertumbuhan dan pembangunan ekonomi tidak lepas dari peran sektor perbankan. Sektor perbankan menyediakan layanan keuangan yang dibutuhkan bisnis dan individu untuk menumbuhkan ekonomi.<sup>1</sup>

Bank adalah penyedia jasa keuangan yang menawarkan berbagai produk dan jasa, seperti giro dan tabungan, pinjaman, dan investasi. Mereka menyediakan berbagai produk dan layanan yang bermanfaat bagi masyarakat seperti pinjaman, tabungan, dan giro. Bank memainkan peran penting dalam menggerakkan ekonomi dengan menyediakan bisnis modal yang mereka butuhkan untuk tumbuh dan dengan membantu individu menabung untuk masa depan.<sup>2</sup> Bank menghasilkan uang dengan meminjamkan uang kepada orang dan bisnis. Ini disebut kredit. Semakin banyak kredit yang diberikan bank, semakin banyak aset yang dimilikinya.

Semakin banyak bunga yang dikenakan bank atas pinjaman, semakin banyak pendapatan yang dihasilkannya. Kredit merupakan produk utama bagi bank. Ini adalah sumber utama pendapatan dan aset.

Kredit adalah kemampuan untuk meminjam uang atau aset keuangan lainnya dengan janji untuk membayar kembali pinjaman, ditambah bunga, selama rentang waktu tertentu. Di Indonesia, hukum perbankan mengatur perkreditan. Pengamanan kredit dalam suatu bank merupakan sesuatu yang harus diperhatikan dalam perbankan, yang dilakukan oleh bank. Setelah bank mempertimbangkan semua faktor tersebut, bank akan menentukan jumlah maksimum kredit yang dapat diterima oleh calon peminjam.

Bank sebelum memberikan kredit kepada peminjam, bank akan melakukan analisa 5C. Analisis Kredit 5C terdiri dari lima faktor yang harus dipertimbangkan dalam pemberian kredit antara lain *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition*. Dengan mempertimbangkan kelima faktor tersebut, bank dapat mengurangi risiko kemungkinan kegagalan calon peminjam dalam melunasi pinjaman yang diberikan oleh bank. Analisis penilaian kredit ini akan melindungi asset bank dan juga menjaga tingkat likuiditas keuangan

<sup>1</sup> I Gede Etha Prianjaya, Tesis Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2016 - 2017, "Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir".

<sup>2</sup> Bambang Catur PS, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Negeri Islam Jakarta*, Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan.

bank.<sup>3</sup>

Semua asset debitur baik yang merupakan asset saat ini maupun asset yang akan datang dapat digunakan sebagai jaminan pribadi untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditur. Hal ini sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menganggap semua harta debitur adalah jaminan utangnya kepada kreditur. Ketentuan ini dikenal sebagai jaminan umum berlaku untuk semua debitur dan kreditur tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu dan tidak dapat dikesampingkan oleh debitur.

Hak guna bangunan dapat didefinisikan sebagai hak hukum untuk menggunakan tanah untuk tujuan tertentu. Ini adalah jenis hak atas tanah yang bisa digunakan sebagai jaminan utang - piutang. Berdasarkan Pasal 35 Undang -Undang Pokok Agraria (UUPA), jangka waktu berlakunya Hak guna bangunan adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dengan mengajukan permohonan perpanjangan penggunaan hak guna bangunan. Berakhirnya hak guna bangunan akan memiliki konsekuensi hukum sebagai berakhirnya Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin utang - piutang antara kreditur dan debitur.

Berakhirnya hak guna bangunan akan memberikan konsekuensi hukum bagi kreditur terhadap hak jaminan atas properti yang

dijadikan dasar utang - piutang. Pemberi pinjaman tidak lagi dapat memiliki hak jaminan atas properti tersebut serta tidak dapat menyita properti tersebut jika peminjam gagal membayar pinjaman. Terhadap asset yang telah diikat berdasarkan Hak Tanggungan bank akan memperoleh perlindungan terhadap asset yang telah dipinjamkan kepada peminjam apabila pihak peminjam gagal membayar sejumlah kewajiban yang telah diberikan kreditur kepada debitur. Jika peminjam tidak melunasi pinjaman, pemberi pinjaman dapat menyita asset untuk menutup kerugian atas pinjaman yang telah diberikan. Hal ini memberikan hak prioritas kepada kreditur jika terjadi wanprestasi.

PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi, sedang menghadapi masalah hukum berupa sertipikat hak guna bangunan yang dijamin oleh nasabah sudah berakhir masa berlakunya. Permasalahan hukum timbul disebabkan hutang yang telah diberikan kepada debitur belum lunas sedangkan berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa jika Hak Guna Bangunan dihapus, maka Hak Tanggungan juga hapus. Hal ini akan berakibat jika hak tersebut dihapuskan, maka tidak ada jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya.<sup>4</sup> Sehingga penulis tertarik melakukan penelitian ini.

<sup>3</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya bakti, 1996), h.23-24

<sup>4</sup> Letezia Tobing, S.H., M.Kn, Jurnal Hukum

Online.Com,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/dampak-berakhirnya-Hak-Guna-Bangunan-pada-hak->

## Kajian Pustaka

### 1. Landasan Teori

#### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip umum mensyaratkan bahwa hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten. Hal ini penting sebab memberikan kepastian kepada orang untuk mengetahui apa itu hukum dan bagaimana penerapannya yang pada akhirnya membantu melindungi hak dan kebebasan mereka.<sup>5</sup> Kepastian hukum sangat erat kaitannya dengan prinsip negara hukum. Negara hukum berarti bahwa hukum berlaku pada semua orang, termasuk pemerintah. Artinya, pemerintah tidak boleh membuat peraturan yang tidak adil atau diskriminatif, dan tidak diperbolehkan menegakkan hukum dengan cara yang sewenang-wenang atau berubah-ubah. Kepastian hukum juga merupakan aspek penting dalam dunia usaha.<sup>6</sup>

Van Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum memiliki dua aspek. Aspek pertama yaitu prediktabilitas, artinya pihak yang mencari keadilan harus mengetahui apa itu hukum sebelum para pihak pergi ke pengadilan. Aspek kedua adalah perlindungan dari kesewenang-wenangan peradilan, artinya para pihak harus dilindungi dari hakim yang membuat keputusan yang tidak berdasarkan

hukum. Dengan kata lain, aspek penting dari kepastian hukum adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengetahui apa saja yang diharapkan dari hukum dan melindungi mereka dari perlakuan tidak adil dari pengadilan.<sup>7</sup>

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua jenis yakni perlindungan preventif dan perlindungan represif. Tujuan perlindungan hukum preventif adalah untuk menghindari sengketa, sedangkan tujuan perlindungan hukum represif adalah untuk menuntaskan sengketa yang sudah ada. Berikut ini adalah contoh perlindungan hukum preventif adalah menetapkan peraturan perundang-undangan yang mengatur prosedur dalam mencegah perselisihan pembebanan hak tanggungan atas hak guna bangunan, hal ini dapat dilakukan dengan memastikan adanya informasi yang jelas dan transparan mengenai syarat-syarat hak tanggungan sehingga debitur dapat memahami hak dan kewajibannya. Sedangkan perlindungan hukum secara represif adalah menyediakan akses ke pengadilan untuk pihak-pihak yang kurang beruntung untuk memastikan bahwa

[tanggungan-cl6732](#), diakses pada tanggal 20 Januari 2023.

<sup>5</sup> J.J. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 123.

<sup>6</sup> <sup>7</sup>d

<sup>7</sup> I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 205

setiap pihak memiliki kesempatan untuk menyelesaikan perselisihan mereka secara adil, terlepas dari status keuangan atau sosial mereka. Dengan memberikan perlindungan hukum preventif dan represif, negara <sup>61</sup> dapat membantu menciptakan masyarakat yang lebih adil dan merata.<sup>8</sup>

## 2. Tinjauan Umum

### a. Perjanjian Utang Piutang

<sup>44</sup> Perjanjian adalah kontrak yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih. Perjanjian adalah janji yang dibuat pihak satu kepada pihak lain yang dalam pelaksanaan perbuatan hukum tersebut dapat dipaksakan oleh hukum. <sup>13</sup> Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdota, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ketentuan dalam pasal ini dapat digunakan untuk mengikatkan semua jenis perjanjian namun yang paling sering digunakan adalah perjanjian untuk mentransfer properti, barang, atau jasa.<sup>9</sup>

<sup>65</sup> Menurut Pasal 1754 KUHPerdota, Perjanjian utang adalah kontrak antara dua orang, di mana satu orang (pemberi pinjaman) memberikan uang kepada orang lain (peminjam), dan peminjam berjanji untuk

membayar kembali uang ditambah bunga dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian utang piutang dapat dibuat sebagai bagian dari perjanjian lain, atau dapat dibuat sebagai perjanjian yang berdiri sendiri. Perjanjian hutang dapat dibuat sebagai bagian dari perjanjian yang lebih besar, seperti perjanjian untuk membeli rumah atau mobil. Dalam hal ini, perjanjian hutang adalah cara untuk membiayai pembelian aset.

### b. Jaminan

Hartono Hadisoeparto mendefinisikan jaminan sebagai suatu perikatan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dalam rangka membangun kepercayaan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban moneterinya berdasarkan suatu perjanjian.<sup>10</sup> Dalam hal terjadi wanprestasi, seluruh kekayaan debitur dapat digunakan untuk memenuhi tuntutan kreditur..

Kreditur sebagai pemberi pinjaman dalam melakukan analisis pembiayaan akan menilai agunan yang dapat dijamin oleh debitur. Penilaian agunan ini akan mempengaruhi seberapa banyak jumlah pinjaman yang dapat diberikan kepada debitur nantinya. Selain itu, kreditur akan mempertimbangkan aspek harga jual objek jaminan apabila debitur gagal membayar pinjaman yang diberikan.

<sup>28</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 290.

<sup>10</sup> Siti Ismijatie Jenie dkk, *Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia*, UMY Press, Yogyakarta, 2019, hlm. 2

Jumlah kredit yang diberikan kreditur dalam perjanjian kredit tidak selalu mencerminkan nilai agunan yang diberikan debitur. Penilaian objek agunan oleh kreditur dilaksanakan oleh penilai sendiri untuk menilai nilai agunan dan memungkinkan kreditur untuk meminta kepada debitur menambah agunannya apabila nilai asset yang dijaminakan tidak cukup.<sup>11</sup>

#### c. Debitur dan Kreditur

<sup>71</sup> Dalam perjanjian utang-piutang, terdapat dua pihak yakni pemberi pinjaman dan peminjam. Pemberi pinjaman adalah pihak yang memberikan pinjaman, sedangkan peminjam adalah pihak yang menerima pinjaman. Pemberi pinjaman juga dikenal sebagai kreditur, sedangkan peminjam juga dikenal sebagai debitur.<sup>12</sup>

Debitur adalah seseorang yang berutang uang kepada orang atau badan hukum lain. Utang ini dapat timbul melalui pinjaman, kontrak, atau hukum. Di Indonesia, undang-undang mendefinisikan debitur sebagai seseorang yang memiliki utang yang dapat ditagih melalui pengadilan

Kreditur adalah orang atau badan yang telah meminjamkan uang kepada orang atau badan lain, yang dikenal sebagai debitur. Kreditur berhak untuk dilunasi, dan dapat mengambil tindakan hukum untuk menagih

utangnya jika debitur tidak membayar.<sup>4</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kreditur adalah setiap orang yang mempunyai piutang karena suatu kontrak atau hukum yang dapat diminta melalui cara-cara hukum.

#### d. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan merupakan konsep hukum yang pertama kali didefinisikan oleh G. Kartasapoetra. Ini adalah hak yang diberikan kepada individu atau bisnis oleh pemerintah, yang memungkinkan mereka <sup>6</sup> untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka. Hak ini biasanya <sup>37</sup> diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tambahan. Hak Guna Bangunan dapat diberikan baik pada tanah milik negara maupun milik swasta.<sup>13</sup>

<sup>9</sup> Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik perseorangan, untuk jangka waktu 30 tahun. Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah tempat bangunan tersebut didirikan.<sup>14</sup>

Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan dua cara:

- 1) <sup>64</sup> atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; Pemerintah dapat memberikan Hak Guna Bangunan kepada seseorang atau

<sup>2</sup>  
<sup>11</sup>Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hal. 2

<sup>12</sup> Gator Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*,

Kharisma Putra Utama, Jaka <sup>24</sup> 2013, 10.

<sup>13</sup> G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 10

<sup>14</sup> *Ibid.* hal. 54

badan.

- 2) Pada tanah pribadi: Pemilik tanah dapat membuat perjanjian dengan seseorang atau badan untuk memberikan hak guna bangunan kepada mereka.

### **Metodologi Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian normatif. Norma hukum adalah aturan yang mengatur perilaku manusia yang dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan. Penelitian yuridis normatif ini mencakup semua aspek norma hukum, termasuk teori, prinsip, konsep, dan perbandingannya. Norma yang dikaji dalam penelitian ini adalah yang berkaitan dengan kepastian jaminan hukum hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir.

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan menganalisa semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan hak tanggungan kemudian mengembangkan kerangka teori untuk memahami permasalahan hukumnya. Pendekatan konseptual adalah metode penelitian hukum dengan memahami asas-asas hukum melalui pengkajian pandangan-pandangan ilmiah dan doktrin-doktrin hukum.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah penelitian dan wawancara. Bahan hukum sekunder adalah terbitan yang membahas, menjelaskan, dan menganalisis hukum. Sumber hukum ini tidak mengikat di pengadilan, tetapi dapat membantu dalam memahami hukum dan menemukan sumber primer yang relevan.

### **Pembahasan**

#### **A. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan**

Definisi subjek dari hak tanggungan ialah setiap orang ataupun badan hukum yang mempunyai wewenang guna memiliki, memperoleh, serta menggunakan hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum yang berkaitan dengan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (hak tanggungan).<sup>26</sup> Pengaturan terkait subyek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996<sup>32</sup> diatur pada 2 (dua) pasal, yakni Pasal 8 dan<sup>84</sup> Pasal 9. Berdasarkan ketentuan Pasal yang telah disebutkan sebelumnya maka yang dapat menjadi subjek pemegang hak tanggungan adalah :

- a. Pemberi hak tanggungan. Pada Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberi hak tanggungan ialah orang perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki<sup>23</sup> wewenang guna melaksanakan perbuatan



hukum terhadap obyek hak tanggungan yang terkait

- b. Pemegang hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Pemegang Hak Tanggungan ialah orang perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki kedudukan sebagai pihak yang memiliki utang atau berpiutang baik berbentuk lembaga keuangan seperti bank, ataupun lembaga keuangan bukan bank, dan badan hukum lainnya atau Perseorangan.

Berdasar pada ketentuan dan uraian di atas, maka subjek pemegang hak tanggungan adalah warga negara Indonesia ataupun badan hukum Indonesia serta warga negara asing ataupun badan hukum asing yang domisilinya berada di Indonesia dan sedang berkegiatan usaha di Indonesia.

Hak Guna Bangunan bisa menjadi jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).<sup>15</sup> Pengertian Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu hak jaminan atas tanah sebagaimana termaksud pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, beserta pula benda lain yang tak terpisahkan dengan tanah tersebut, guna

pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.<sup>16</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwasanya Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditegaskan bahwa hak atas tanah yang bisa menjadi jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan haruslah memenuhi dua syarat yakni:<sup>17</sup>

- Hak atas tanah dimaksud berdasar ketentuan yang berlaku haruslah didaftarkan;
- Hak atas tanah dimaksud berdasar karakteristiknya bisa dilakukan pemindahan tangan.

Kedua syarat di atas memiliki sifat kumulatif yang kemudian apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka hak atas tanah termaksud tidaklah bisa menjadi jaminan utang yang dibebankan Hak Tanggungan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atas tanah ada 3 (tiga) tahap, yakni:

- Adanya perjanjian utang. Pada tahap ini berdasar ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemberian hak tanggungan haruslah

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pranada Media, Jakarta, 2017, hal. 114.

<sup>16</sup> Ibid, hal. 37.

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 104

didahulukan<sup>5</sup> dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tertuang dalam dan menjadi bagian yang tak bisa dipisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

b. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Untuk memberikan jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai penerima Hak Tanggungan diserahkan tanah Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang pada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

c. Pendaftaran<sup>22</sup> pembebanan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan haruslah terdaftar pada Kantor Pertanahan<sup>3</sup> Kabupaten/Kota setempat guna dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah pada tanah Hak Guna Bangunan yang jadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan termaksud pada Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan yang termaksud.

Tata cara pembebanan hak guna bangunan dengan hak tanggungan diatur dalam tiga<sup>82</sup> peraturan perundang-undangan yakni: 1) UU Nomor 4 Tahun 1996, 2) Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan 3) Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

**B. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan hapus karena:<sup>18</sup>

1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir. Jangka waktu Hak Guna Bangunan untuk pertama kalinya berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan masa berlakunya oleh pemegang haknya. Batas waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan habis dan tidak diperbaharui haknya oleh pemegang haknya.<sup>19</sup>
2. Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum berakhirnya jangka waktu karena adanya pelanggaran suatu syarat. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat membatalkan Hak Guna Bangunan apabila pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi kewajiban - kewajibannya selaku pemegang Hak Guna Bangunan.<sup>20</sup>
3. Pemegang Hak Guna Bangunan telah melepaskan Hak Guna Bangunan sebelum berakhirnya jangka waktu. Pelepasan hak atas tanah ialah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya

<sup>18</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015, hal. 31

<sup>19</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika,

Jakarta, 2003, hal. 118.

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Atas Satuan Rumah Susun*, Op.Cit. hal 93.

<sup>81</sup> dengan memberikan ganti kerugian dengan dasar musyawarah.

4. Hak Guna Bangunan telah dicabut untuk kepentingan umum. Pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah secara paksa oleh Pemerintah guna kepentingan umum dengan pemberian ganti kerugian yang layak walaupun pemegang Hak Guna Bangunan tidak melakukan pelanggaran dalam penggunaan tanah ataupun pemanfaatan tanah.

5. Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan telah ditelantarkan. Tanah ditelantarkan ialah hak atas tanah yang tidak dipergunakan ataupun dijadikan usaha bersesuaian dengan sifat, tujuan, serta keadaannya.<sup>55</sup> Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI memiliki kewenangan guna melaksanakan penerbitan atas surat keputusan penelantaran tanah.

6. Tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan telah hilang. Bencana alam dapat merusak bangunan, yang dapat mengakibatkan hilangnya hak guna bangunan.<sup>60</sup>

Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur kewajiban hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan terdahulu sebagai akibat hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu<sup>21</sup>

a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara. Apabila hak guna bangunan di atas tanah

milik negara dicabut, maka tanah tersebut akan kembali menjadi milik negara. Apabila hak guna bangunan atas tanah negara dihapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, pemegang hak guna bangunan terdahulu wajib membongkar bangunan dan bangunan di atas tanah itu dan mengembalikannya kepada negara dalam keadaan kosong dalam waktu satu tahun sejak tanggal pencabutan hak guna bangunan.<sup>12</sup>

b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dicabut, maka pemegang hak terdahulu harus mengembalikan tanah tersebut kepada pemegang hak pengelolaan dan memenuhi syarat-syarat perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan. Apabila dalam perjanjian itu tidak ditentukan apa yang terjadi atas suatu bangunan di atas tanah baik hak pengelolaan maupun hak guna bangunan, maka bangunan itu tetap menjadi milik pemegang hak guna bangunan sebelumnya.<sup>11</sup>

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Apabila hak guna bangunan atas tanah hak milik dicabut maka pemegang hak yang terdahulu harus mengembalikan tanah tersebut kepada pemegang hak milik dan harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang menjadi dasar untuk pemberian hak guna bangunan itu kepadanya.

<sup>21</sup> Angger Sigir Pramukti dan Erdha Widadyanto, Op.Cit. hal. 35.

Apabila perjanjian pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik tidak menentukan mengenai apa yang akan terjadi di atas suatu bangunan di atas hak milik, maka bangunan tersebut akan menjadi milik bekas pemegang hak guna bangunan. Hal ini karena Undang Undang Pokok Agraria menganut asas pemisahan horizontal yang berarti bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah.

### C. Status Hukum Objek Jaminan Berupa Hak Guna Bangunan Berakhir.

Meskipun hak atas tanah merupakan objek utama dari hak tanggungan, namun dalam praktiknya, bangunan, tanaman, dan hasil karya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah sering dijadikan jaminan. Penjelasan Umum UU No. 4/1996 butir (6) mendukung pernyataan tersebut dengan menyatakan bahwa “pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tumbuhan dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan”. Artinya, meskipun hak atas tanah adalah jenis hipotek yang paling umum, jenis properti lain juga dapat digunakan sebagai jaminan. Menurut Muhammad Djumhana, hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan

kecuali diperjanjikan lain. Hak Tanggungan berlaku atas seluruh harta yang dijamin, bukan hanya untuk sebagian saja. Jika Anda melunasi sebagian utang, hak tanggungan masih berlaku untuk seluruh properti. Namun, hak tanggungan dapat dimodifikasi hanya berlaku untuk benda yang tersisa sepanjang kedua belah pihak setuju.

2. Hak Tanggungan mengikuti objeknya, tidak peduli siapa pemiliknya. Artinya, jika peminjam menjual properti yang dijamin maka hak tanggungan tetap mengikuti benda tersebut kepada pemilik baru. Jika peminjam gagal membayar pinjaman, pemberi pinjaman masih dapat menyita properti dan menjualnya untuk melunasi utang, bahkan jika properti tersebut sekarang dimiliki oleh orang lain.
3. Accessoir. Artinya, perjanjian turunan hanya dapat terjadi jika ada perjanjian pokok. Perjanjian pokok adalah perjanjian yang menimbulkan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Misalnya, jika mengambil pinjaman kredit untuk membeli rumah maka perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian tambahan dari perjanjian pinjaman kredit.
4. Asas spesialisitas mensyaratkan bahwa perjanjian hak tanggungan harus spesifik mengenai obyek utang dan utang yang dijamin. Artinya, dalam perjanjian harus

<sup>22</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, , 2000, h.

disebutkan secara jelas harta apa dan berapa utang yang dijaminan.

5. Asas publisitas mensyaratkan bahwa hak tanggungan didaftarkan pada pemerintah. Hal ini dimaksudkan agar pihak ketiga, seperti calon pembeli dapat mengetahui hak tanggungan dan dapat memperhitungkannya saat mengambil keputusan. Jika hak tanggungan tidak terdaftar maka pihak ketiga tidak terikat dengan perjanjian jaminan. Ini berarti bahwa jika peminjam menjual properti, pemberi pinjaman tidak akan dapat menyita properti tersebut jika peminjam gagal membayar pinjaman.

Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal ini karena hak tanggungan adalah hak kebendaan, dan jika hal yang menjadi hak tidak ada lagi, maka hak itu sendiri tidak ada artinya. Misalnya, jika suatu hak atas tanah tidak berlaku lagi karena tanahnya telah musnah, maka hak atas tanah itu juga hilang. Hal ini dapat terjadi karena beberapa alasan, seperti berlalunya waktu atau rusaknya tanah akibat bencana alam. Dalam beberapa kasus, hak atas tanah hanya diberikan untuk jangka waktu terbatas. Demikian halnya dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lain yang kepemilikan tidak penuh. Ketika hak-hak ini berakhir maka tanah kembali ke pemilik aslinya atau ke penguasaan negara. Analogi ini berlaku sama halnya

dengan sengketa di PT. Bank CIMB NIAGA, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi sebagaimana Perjanjian Kredit dapat dibatalkan ketika hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Guna Bangunan juga dihapus. Jika debitur mengambil pinjaman kredit untuk membangun gedung dan hak guna bangunan untuk gedung tersebut kemudian dicabut maka hak tanggungan juga akan dibatalkan.

Jika sertipikat Hak Guna Bangunan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka sertipikat Hak Tanggungan itu dengan sendirinya menjadi batal. Hal tersebut dikarenakan sertipikat Hak Tanggungan merupakan turunan dari sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ada tanpa sertifikat hak atas tanah. Oleh karenanya apabila sertipikat Hak Guna Bangunan dibatalkan, maka akan berakibat pada batalnya sertipikat Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 18 Undang – Undang Hak Tanggungan ayat (1) dan (2) menegaskan hal tersebut menyatakan bahwa dinyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan hapus bersama dengan sertipikat hak atas tanah. Artinya tidaklah diperlukan melakukan pengajuan permohonan pembatalan sertipikat Hak Tanggungan. Ini akan dibatalkan secara otomatis ketika sertifikat hak atas tanah dibatalkan. Bersesuaian dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan bergantung kepada piutang yang dijaminan pelunasannya. Ketika piutang

tersebut hapus disebabkan telah lunas ataupun musabab lainnya, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang terkait juga ikut hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan juga dapat melakukan pelepasan atas Hak Tanggungan dan hak atas tanah bisa hapus yang berakibat pada Hak Tanggungan menjadi hapus pula.

Dengan kata lain, jika pemegang Hak Pengelolaan ingin mempertahankan bangunan tersebut, ia harus memberikan izin perpanjangan Hak Guna Bangunan. Jika tidak, gedung tersebut akan dijual untuk melunasi utangnya. Sehingga berlaku Pasal 1131 KUHPerdata yang artinya bahwa kreditur mempunyai hak umum untuk merampas harta debitur untuk melunasi utangnya. Hak ini tunduk pada beberapa pengecualian, tetapi memberikan hak kepada kreditor untuk menagih hutang mereka. Dengan kata lain, semua harta milik seseorang, baik sekarang maupun yang akan datang, dapat digunakan untuk melunasi hutangnya. Ini adalah prinsip umum hukum yang berlaku untuk semua hutang, terlepas dari bagaimana hutang itu timbul.

Dalam hal Pinjaman Kredit menggunakan jaminan Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan berakhir ketika hak atas tanah dihapus. Ini berarti bahwa kreditur tidak lagi memiliki kepentingan jaminan atas properti tersebut. Hal ini menempatkan kreditur dalam posisi rentan, karena mereka

tidak lagi dijamin akan dibayar penuh jika peminjam gagal membayar pinjaman. Untuk melindungi diri mereka sendiri, Bank harus hati-hati mengevaluasi kelayakan kredit peminjam sebelum memberikan pinjaman. Pemberian pinjaman kredit juga harus mempertimbangkan untuk mendapatkan keamanan tambahan, seperti jaminan pribadi dari peminjam.

#### **D. Akibat Hukum Atas Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan**

Pembebanan Hak Tanggungan sendiri haruslah dengan tegas dinyatakan dalam sebuah Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang mana ditetapkan oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

Pada praktiknya di lapangan seringkali timbul persoalan terkait dengan pemberian kredit yang menggunakan jaminan hak guna bangunan. Hal ini tersebut dikarenakan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagai salah satu hak atas tanah yang secara hukum mempunyai batas waktu penguasaan yang mana suatu ketika pasti habis batas waktunya. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan batas waktu maksimal selama 30 tahun. Berdasarkan permintaan yang memegang Hak Guna Bangunan serta dengan melihat

keperluan dan juga keadaan bangunannya, maka jangka waktu dimaksud bisa dilakukan perpanjangan dengan waktu maksimal selama 20 tahun. Hal demikian ini seperti yang telah diatur pada Pasal 35 Undang Undang Pokok Agraria.<sup>23</sup>

Perlu diketahui bahwa dalam melakukan penjaminan Hak Guna Bangunan yang seharusnya mendapatkan perhatian adalah terkait dengan jangka waktu masa berlaku hak guna bangunan dikarenakan bisa saja Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan dimaksud telah nyaris berakhir masa berlakunya ditambah lagi melihat pada praktik lapangan batasan waktu yang diberi kebanyakan tidaklah sama dengan yang telah dijelaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria. Habisnya Hak Guna Bangunan yang masih menjadi jaminan dari pinjaman yang mana dibebankan Hak Tanggungan tentunya memiliki Akibat Hukum atas keberadaan Hak Tanggungan dimaksud.

Akibat hukum ini memunculkan hak serta kewajiban untuk para pihak ataupun dapat dikatakan bahwa akibat hukum merupakan akibat yang disebabkan oleh adanya suatu kejadian hukum.<sup>24</sup> Dengan demikian dapat dikatakan, sebuah kejadian atau peristiwa bisa menyebabkan timbulnya akibat hukum diantara para pihak yang

memiliki hubungan hukum, baik itu dari segi hukum privat ataupun publik.<sup>25</sup>

Bersesuaian terhadap karakteristik *accessoir* daripada hak tanggungan, eksisnya suatu hak tanggungan bergantung kepada eksisnya piutang yang telah dijamakan dengan adanya suatu pelunasan. Apabila piutang dihapus sebab pelunasan atau hal-hal lain, maka hak tanggungan dimaksud dengan sendirinya menjadi hapus. Selanjutnya, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungan miliknya dan hak atas tanah dapat menjadi terhapus yang berdampak kepada hak tanggungan menjadi hapus pula. Hak atas tanah dapat hapus diantaranya dikarenakan sebab-sebab yang dimaksud didalam Pasal 27, Pasal 34, serta Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>26</sup>

Perihal hak pakai, hak guna usaha, ataupun hak guna bangunan yang menjadi obyek hak tanggungan telah habis jangka waktunya dan dilakukan perpanjangan berdasar atas permintaan yang dimohonkan sebelum batas waktu dimaksud habis, maka dari itu pada hak tanggungan dimaksud tetaplah terlekat kepada hak atas tanah yang dimaksud.<sup>27</sup> Pada Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri telah dijelaskan bahwasanya Hak Guna

<sup>23</sup> Ashibly, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2016, hlm. 79

<sup>24</sup> Dudu Duswara Machmuddin, *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Bandung: Refika Aditama, 2016, hlm. 50.

<sup>25</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Tinggi, 2010, hlm. 130

<sup>26</sup> Ashibly, *Op. Cit.*, hlm. 87

<sup>27</sup> *Ibid*

Bangunan bisa menjadi terhapus dikarenakan:

1. Habis jangka waktunya;
2. Hapus sebelum habis jangka waktu dikarenakan suatu tidak terpenuhinya suatu syarat;
3. Pemegang hak melepaskan haknya sebelum jatuh temponya habis;
4. Untuk kepentingan umum dilakukan pencabutan;
5. Ditelantarkan;
6. Tanah yang dimaksud menjadi tiada;
7. Ketentuan pada pasal 36 ayat (2).

Maka, berdasar pada uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa akibat hukum dari habisnya batas waktu Hak Guna Bangunan yang sedang menjadi objek jaminan yakni, perjanjian Akta Pembeban Hak Tanggungan yang menggunakan objek Hak Guna Bangunan dimaksud ialah menjadi hapus, hal tersebut terjadi seiring dengan hapusnya Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan.

Jikalau Hak Tanggungan menjadi hapus, akibat hukum yang muncul yakni kreditur bank kehilangan hak yang dimilikinya sebagai kreditur preferen. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai hak yang didahulukan, maksudnya mempunyai derajat yang utama untuk kreditur tertentu daripada kreditur lain atau *droit de preference*.<sup>28</sup> Namun demikian, meskipun Hak Tanggungan dimaksud hapus, perlu diingat

bahwasanya utang yang dijaminan atas hak tanggungan tersebut tetaplah ada. Hanya saja pihak kreditur tidak memiliki jaminan yang bisa di lelang apabila sewaktu-waktu debitur tidak membayar utang yang dimilikinya.

#### **E. Upaya Yang Dapat Dilakukan Kreditur Bank Ketika Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Berakhir**

Sebagai lembaga keuangan pemberi pinjaman, bank haruslah mampu menjamin adanya perlindungan hukum kepada kreditur dan debitur serta pihak terkait. Dalam praktek seringkali muncul sebuah permasalahan terkait status jaminan yang telah habis jangka waktunya sedangkan pinjaman masih belum habis jatuh temponya, hal yang demikian ini mengakibatkan kredit tersebut tidak memiliki jaminan yang bisa dipegang oleh kreditur. Oleh karenanya untuk meminimalisir kejadian seperti itu maka kreditur bank dalam memberikan kredit haruslah melakukan upaya preventif.

Seperti halnya khusus untuk hak guna bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan pinjaman apabila jangka waktu kredit dan jangka waktu hak guna bangunan dimungkinkan, tetapi diberikan secara selektif dengan mempertimbangkan sifat pinjaman jika dapat diperpanjang. atau tidak. Tentu saja, selama perpanjangan pinjaman, bank mudah untuk memeriksa berakhirnya perjanjian karena

<sup>28</sup> Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia (Suatu*

*Pengantar)*, Surabaya: UWK Press, 2018, hlm. 190



selalu ada penilaian analisis, pajak di setiap pembaruan. Dalam hal apabila kredit tidak diperpanjang hal ini tentunya memerlukan perhatian khusus, karena jika haknya berakhir, meskipun kreditnya belum berakhir, disini bank pasti akan mengalami kerugian, dikarenakan hak atas tanah harus dikembalikan pada negara.

Untuk pinjaman yang sifat dananya berputar, seperti pinjaman modal kerja seperti pinjaman giro, pinjaman suku bunga tetap, pinjaman hutang, dll ada peluang untuk mendapatkan pinjaman hak guna bangunan yang mendekati jatuh tempo. Pinjaman ini hanya untuk satu periode tahun. Akan tetapi, perlu diperhatikan bahwa jika pinjaman itu adalah pinjaman baru, maka perpanjangan hak itu terjadi bersamaan dengan pembuatan hak tanggungan.

Pemasangan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya akan dilakukan segera setelah selesainya proses hak tanggungan. Pada saat itu, bank akan mengeluarkan surat persetujuan perpanjangan karena Hak Guna Bangunan masih digunakan sebagai agunan bank. Untuk pinjaman lama yang pinjamannya berulang atau diperpanjang setiap tahun, tentu saja masa kadaluarsa agunan selalu dicek setiap kali pinjaman diberikan agar pihak bank tidak memperpanjang hak sampai habis. Dalam hal ini, bank akan meminta debitur untuk memperpanjang hak tersebut jika ingin mengulang atau memperpanjang pinjaman.

Pada prinsipnya debitur memberi kuasa kepada bank untuk memperpanjang haknya dengan maksud agar pinjaman bank dari debitur tetaplah dijamin dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari sisi kreditur, dengan perpanjangan Hak Guna Bangunan, pinjaman yang diberikan oleh bank tetap dijamin dengan Hak Guna Bangunan yang dilakukan perpanjangan. Dari sudut pandang debitur, perpanjangan hak tersebut tidak menjadikan tanah tersebut milik negara, sehingga debitur tetap menjadi pemilik tanah tersebut.

Selain itu, pihak bank sebagai kreditur juga dapat memperjanjikan Klausula dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan dalam hal ini debitur dapat melimpahkan wewenang yang dimilikinya pada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur bank guna melakukan penyelamatan terhadap objek hak tanggungan apabila terjadi permasalahan.

Pada perjanjian tersebut termasuk juga pemberian kuasa kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan berdasar atas biaya dari debitur atau pemberi hak tanggungan guna melakukan pengurusan perpanjangan hak guna bangunan yang jadi objek jaminan untuk mencegah hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak guna bangunan dan pula mengupayakan usaha lain yang dirasa perlu untuk melindungi agar objek hak tanggungan tidak mengalami perurangan nilai yang mana dapat berakibat pada terjadi pengurangan

terhadap harga jual objek tersebut sehingga tidaklah cukup guna melunai hutang yang dijaminan.

Namun, apabila upaya preventif dengan menambahkan klausul memberi wewenang pada pemegang hak tanggungan atau kreditur guna melakukan penyelamatan terhadap objek hak tanggungan tidak terlaksana, maka dapat mengambil upaya represif. Upaya represif yang bisa diambil oleh bank yakni dengan meminta jaminan pengganti untuk menggantikan jaminan hak guna bangunan yang telah berakhir tersebut. Selain itu, jikalau memang Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus dan Debitur alpa dengan kewajiban yang miliknya dalam perjanjian pinjaman, maka bank bisa mengajukan gugatan perdata pada Debitur dengan dasar wanprestasi. Namun, perlulah diingat bahwasanya gugatan dimaksud hanya bisa ditempuh jikalau Debitur terbukti lalai berdasar pada perjanjian kredit antara Debitur dengan bank.

Selain itu, Akibat Hukum dari Hak Guna Bangunan yang batas waktunya sudah habis dan tidak dilakukannya perpanjang lagi yakni pemegang Hak Guna Bangunan tersebut berkewajiban menyerahkan tanah tersebut pemilik awal baik itu kembali pada negara, pemegang hak pengelola, ataupun pemegang hak milik. Kemudian Kantor Pertanahan setempat melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan tersebut yang ada di dalam sertifikat hak atas tanahnya dan buku tanah

hak atas tanah. Setelah Hak Tanggungan tersebut hapus, maka terhadap sertifikat hak tanggungan dimaksud dilakukan sebuah penarikan dan status buku tanah yang bersangkutan dihapus keberlakuannya.

### **Kesimpulan**

Status Hukum dari Hak Tanggungan batal apabila hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan itu hapus juga. Hal tersebut dikarenakan hak tanggungan merupakan hak kebendaan, dan andaikata objek hak kebendaan tersebut hapus, maka jaminan atas hak itu hilang artinya, penghapusan hak atas tanah seringkali terjadi karena habisnya jangka waktu.

Terdapat dua upaya yang bisa ditempuh oleh Kreditur Bank Dalam upaya preventif, pada Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memasukkan Klausula yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan Dalam upaya represif, bank dapat meminta jaminan pengganti atas hak guna bangunan yang sudah habis tersebut serta jikalau upaya tersebut tidaklah dapat dilakukan maka upaya terakhir yang dapat dilakukan bank apabila debitur atau pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi pembayaran utang yang dimilikinya maka pihak kreditur dalam hal ini Bank bisa mengajukan gugatan wanprestasi kepada debitur.

## Daftar Pustaka

- 2 Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- Ashibly, *Hukum Jaminan*, (Bengkulu:MIH Unihaz, 2018).
- 7 Atmadja, I Dewa Gede dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*. Setara Press Malang, Malang, 2018.
- 53 Bruggink, J. J, *Refleksi Tentang Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- 15 Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Fuady, Munir, *Hukum Per kreditan Kontemporer*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1996.
- 8 Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Jenie, Siti Ismijatie dkk. *Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia*, UMY Press, Yogyakarta, 2019.
- 24 Kartasapoetra, G, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Machmuddin, Dudu Duswara. *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- 1 Prianjaya, I Gede Etha. 2017. "Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir". Tesis Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana.
- 33 PS, Bambang Catur. "Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan". *Jurnal Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Negeri Islam Jakarta*.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pranada Media, Jakarta, 2017.
- Sigit Pramukti, Angger dan Erha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- 29 Subagiyo, Dwi Tatak. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. UWK Press, Surabaya, 2018.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Tobing, Letezia. 2016. "Dampak Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Online*, diakses pada tanggal 20 Januari 2023.

# KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

ORIGINALITY REPORT

# 20%

SIMILARITY INDEX

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://jurnal.dharmawangsa.ac.id">jurnal.dharmawangsa.ac.id</a> Internet	60 words — 1%
2	<a href="http://jurnal.stiq-amuntai.ac.id">jurnal.stiq-amuntai.ac.id</a> Internet	41 words — 1%
3	<a href="http://pastebin.com">pastebin.com</a> Internet	37 words — 1%
4	<a href="http://repository.unikal.ac.id">repository.unikal.ac.id</a> Internet	37 words — 1%
5	Nur Hidayah, Moch. Bukhori Muslim, Abdul AA Azis. "Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah: antara Jual Beli dan Hutang Piutang", Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam, 2021 Crossref	35 words — 1%
6	<a href="http://erwinkallonews.com">erwinkallonews.com</a> Internet	33 words — 1%
7	<a href="http://bakri.uma.ac.id">bakri.uma.ac.id</a> Internet	31 words — < 1%
8	<a href="http://repository.iainpalopo.ac.id">repository.iainpalopo.ac.id</a> Internet	30 words — < 1%

9	<a href="http://jurnal.uin-antasari.ac.id">jurnal.uin-antasari.ac.id</a> Internet	27 words — < 1%
10	<a href="http://rifqiharrys.wordpress.com">rifqiharrys.wordpress.com</a> Internet	26 words — < 1%
11	<a href="http://wiren2u.blogspot.com">wiren2u.blogspot.com</a> Internet	23 words — < 1%
12	Martin Roestamy. "KONSEP KEPEMILIKAN RUMAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM RANGKA PERCEPATAN PENINGKATAN INVESTASI DI INDONESIA", DE'RECHTSSTAAT, 2016 Crossref	21 words — < 1%
13	<a href="http://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id">jurnal.bppk.kemenkeu.go.id</a> Internet	21 words — < 1%
14	<a href="http://yogoatmosaputra.wordpress.com">yogoatmosaputra.wordpress.com</a> Internet	21 words — < 1%
15	<a href="http://siladikti.hangtuah.ac.id">siladikti.hangtuah.ac.id</a> Internet	20 words — < 1%
16	Yosep Musa Nainggolan, Taufik Yahya, M. Amin Qodri. "Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Selat Kecamatan Pemayang Kabupaten Batanghari", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2020 Crossref	19 words — < 1%
17	<a href="http://bhp.co.id">bhp.co.id</a> Internet	19 words — < 1%
18	<a href="http://mistar.id">mistar.id</a> Internet	19 words — < 1%

19	<a href="http://ejurnalqarnain.stisnq.ac.id">ejurnalqarnain.stisnq.ac.id</a> Internet	18 words — < 1%
20	<a href="http://materihukum.wordpress.com">materihukum.wordpress.com</a> Internet	18 words — < 1%
21	<a href="http://sdip.dpr.go.id">sdip.dpr.go.id</a> Internet	17 words — < 1%
22	Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy. "Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020", <i>Tunas Agraria</i> , 2023 Crossref	16 words — < 1%
23	<a href="http://hukumperbankan.blogspot.com">hukumperbankan.blogspot.com</a> Internet	16 words — < 1%
24	<a href="http://jurnal.borneo.ac.id">jurnal.borneo.ac.id</a> Internet	16 words — < 1%
25	<a href="http://mahyunish.blogspot.com">mahyunish.blogspot.com</a> Internet	16 words — < 1%
26	<a href="http://wartakontraktor.wordpress.com">wartakontraktor.wordpress.com</a> Internet	16 words — < 1%
27	Dwi Indahsari, Jamil. "PERTIMBANGAN HAKIM BAGI KORBAN SALAH TANGKAP DALAM PERSPEKTIF HUKUM PIDANA JUDGE'S CONSIDERATIONS FOR VICTIMS OF MISTAKE ARRESTS IN CRIMINAL LAW PERSPECTIVE", <i>Jurnal Magister Ilmu Hukum</i> , 2023 Crossref	15 words — < 1%
28	<a href="http://ar.scribd.com">ar.scribd.com</a> Internet	15 words — < 1%

29	<a href="https://repo.uinsatu.ac.id">repo.uinsatu.ac.id</a> Internet	15 words — < 1%
30	Sri Rumada Sihite, Wahdaniah Baharuddin. "Persektif Hukum Tentang Penerapan Layanan Hak Tanggungan Elektronik", PATTIMURA Legal Journal, 2023 Crossref	14 words — < 1%
31	<a href="https://repository.unwira.ac.id">repository.unwira.ac.id</a> Internet	14 words — < 1%
32	Cut Hardiyanti Pangerang, Sri Susyanti Nur, Muhammad Ilham Arisaputra. "Hak Kepemilikan Perumahan Di Atas Bangunan Gedung Komersil", Batulis Civil Law Review, 2021 Crossref	13 words — < 1%
33	<a href="https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id">dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id</a> Internet	13 words — < 1%
34	<a href="https://repository.sthb.ac.id">repository.sthb.ac.id</a> Internet	13 words — < 1%
35	<a href="https://sartikasari-dewi.blogspot.com">sartikasari-dewi.blogspot.com</a> Internet	13 words — < 1%
36	<a href="https://suaraindonesia-news.com">suaraindonesia-news.com</a> Internet	13 words — < 1%
37	<a href="https://www.americanbar.org">www.americanbar.org</a> Internet	13 words — < 1%
38	Prasetyo Adhayaksa Putra. "ARRANGEMENT OF FLATS OWNERSHIP RIGHTS BY FOREIGN NATIONALS AFTER THE OMNIBUS LAW", Communele Journal, 2023 Crossref	12 words — < 1%

39	<a href="http://mafiadoc.com">mafiadoc.com</a> Internet	12 words — < 1%
40	<a href="http://priscilla-christiani.blogspot.com">priscilla-christiani.blogspot.com</a> Internet	12 words — < 1%
41	<a href="http://suryanovindaisnaini.wordpress.com">suryanovindaisnaini.wordpress.com</a> Internet	12 words — < 1%
42	<a href="http://www.sembilanbintang.co.id">www.sembilanbintang.co.id</a> Internet	12 words — < 1%
43	Muhammad Rendy Rifki Putra. <i>Istinbath : Jurnal Hukum</i> , 2021 Crossref	11 words — < 1%
44	<a href="http://edoc.pub">edoc.pub</a> Internet	11 words — < 1%
45	<a href="http://journal.uwgm.ac.id">journal.uwgm.ac.id</a> Internet	11 words — < 1%
46	<a href="http://repository.um-palembang.ac.id">repository.um-palembang.ac.id</a> Internet	11 words — < 1%
47	Lili Amelia, Syahpawi Syahpawi, Nurnasriana Nurnasrina. "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", <i>MONEY: JOURNAL OF FINANCIAL AND ISLAMIC BANKING</i> , 2024 Crossref	10 words — < 1%
48	<a href="http://digilib.unimed.ac.id">digilib.unimed.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
49	<a href="http://journal.uncp.ac.id">journal.uncp.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%



50	<a href="http://kumpulanskripsi.wordpress.com">kumpulanskripsi.wordpress.com</a> Internet	10 words — < 1%
51	<a href="http://livrosdeamor.com.br">livrosdeamor.com.br</a> Internet	10 words — < 1%
52	<a href="http://ojs3.unpatti.ac.id">ojs3.unpatti.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
53	<a href="http://repository.ubharajaya.ac.id">repository.ubharajaya.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
54	<a href="http://repository.unibos.ac.id">repository.unibos.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
55	<a href="http://wajahhukum.unbari.ac.id">wajahhukum.unbari.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
56	<a href="http://www.berkasedukasi.com">www.berkasedukasi.com</a> Internet	10 words — < 1%
57	<a href="http://www.journal.uinjkt.ac.id">www.journal.uinjkt.ac.id</a> Internet	10 words — < 1%
58	Ilman Khairi, Martin Roestamy. "DEVELOPMENT OF DESIGN PRINCIPLES DROIT DE PREFERENCE AGAINST OWNERS BUSINESS PREMISES IN TANAH ABANG JAKARTA", DE'RECHTSSTAAT, 2018 Crossref	9 words — < 1%
59	<a href="http://afrizalwszaini.wordpress.com">afrizalwszaini.wordpress.com</a> Internet	9 words — < 1%
60	<a href="http://bkp.pertanian.go.id">bkp.pertanian.go.id</a> Internet	9 words — < 1%

61	Internet	9 words — < 1%
62	<a href="https://muzakkirbleest.blogspot.com">muzakkirbleest.blogspot.com</a> Internet	9 words — < 1%
63	<a href="https://pppm.stpn.ac.id">pppm.stpn.ac.id</a> Internet	9 words — < 1%
64	<a href="https://ramadhanmuawad.wordpress.com">ramadhanmuawad.wordpress.com</a> Internet	9 words — < 1%
65	<a href="https://www.redlinerants.com">www.redlinerants.com</a> Internet	9 words — < 1%
66	<a href="https://www.rumahwakaf.org">www.rumahwakaf.org</a> Internet	9 words — < 1%
67	<a href="https://yantju.blogspot.com">yantju.blogspot.com</a> Internet	9 words — < 1%
68	<a href="https://yasmui.wordpress.com">yasmui.wordpress.com</a> Internet	9 words — < 1%
69	Asat Abidin, Sadino Sadino, Arina N. Shebubakar. "Penataan Aset Tanah Bekas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat di Lokasi Wisata Gili Trawangan", <i>Tunas Agraria</i> , 2024 Crossref	8 words — < 1%
70	<a href="https://agussale.com">agussale.com</a> Internet	8 words — < 1%
71	<a href="https://cashwagon.id">cashwagon.id</a> Internet	8 words — < 1%
72	<a href="https://distro4hukum.wordpress.com">distro4hukum.wordpress.com</a> Internet	8 words — < 1%

		8 words — < 1%
73	<a href="http://eprints.perbanas.ac.id">eprints.perbanas.ac.id</a> Internet	8 words — < 1%
74	<a href="http://hukum.studentjournal.ub.ac.id">hukum.studentjournal.ub.ac.id</a> Internet	8 words — < 1%
75	<a href="http://stiealwashliyahsibolga.ac.id">stiealwashliyahsibolga.ac.id</a> Internet	8 words — < 1%
76	<a href="http://suduthukum.com">suduthukum.com</a> Internet	8 words — < 1%
77	<a href="http://www.cnbcindonesia.com">www.cnbcindonesia.com</a> Internet	8 words — < 1%
78	<a href="http://www.indrasatrianis.com">www.indrasatrianis.com</a> Internet	8 words — < 1%
79	Adeka Andari Pernia Deka. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", <i>Recital Review</i> , 2021 Crossref	7 words — < 1%
80	Eko Adrianto, Indra Perdana. "Tinjauan Yuridis Terhadap Hilangnya Hak Guna Bangunan Karena Di Telantarkan Oleh Pemiliknya Ditinjau Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Penertiban Tanah Terlantar", <i>Citra Justicia : Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat</i> , 2021 Crossref	7 words — < 1%
81	Irna Rudiana, Amiludin, Dwi Nur Fauziah Ahmad. "Implementasi Teoritik Dan Praktik Asas Tujuan Hukum Pada Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk	6 words — < 1%

Kepentingan Umum Dalam Proyek Strategis Nasional", Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKA), 2023

Crossref

---

82 M Nazir Salim. "Pengantar Redaksi", BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 2019 6 words — < 1%

Crossref

---

83 Marulak Pardede. "Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Peruntukannya", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019 6 words — < 1%

Crossref

---

84 Qurani Dewi Kusumawardani. "Perlindungan Hukum bagi Pengguna Internet terhadap Konten Web Umpan Klik di Media Online", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019 6 words — < 1%

Crossref

---

85 Rahmat Ramadhani. "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019 6 words — < 1%

Crossref

---

86 Sri Lestari Poernomo. "Standar Kontrak dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019 6 words — < 1%

Crossref

---

87 [www.slideshare.net](http://www.slideshare.net) 6 words — < 1%

Internet

EXCLUDE BIBLIOGRAPHY OFF

EXCLUDE MATCHES

OFF