

Legal Certainty for Mortgage Right Holders Regarding Building Use Rights Used as Collateral After the Expiration of Their Validity Period

Bambang Wahyuono^{1*}, Wahyu Tris Haryadi²

Universitas Bhayangkara Surabaya

*Corresponding Author: bambangwayuono@gmail.com

Article	Abstract
Keywords: Building Rights, Collateral, Credit Agreement Article History Received: Feb 16, 2026; Revised: Apr 13, 2026; Accepted: May 29, 2026; Published: June 12, 2026	<i>This research aims at the legal status of Building Rights Title collateral whose term has expired while the credit agreement is still running and the efforts that can be made by bank creditors when the term of the Building Rights Title which is used as a collateral object has expired while the credit agreement is still running. In this research, the author uses a normative juridical research method by taking a statutory approach, and a conceptual approach. The source of data in this research is obtained from literature studies or library research consisting of primary legal materials and secondary legal materials sourced from books, scientific journals, and laws and regulations. The data that has been collected is then analyzed using descriptive analysis method. The results showed that the Legal Status of Mortgage Rights is canceled if the land rights encumbered by the Mortgage Rights are also canceled. This is because the mortgage is a property right, and if the object of the property right is lost, the guarantee of the right is lost. For efforts that can be made by Bank Creditors if there is a Building Rights Object whose validity period expires while it is still guaranteed, namely by preventive efforts and repressive efforts. In preventive efforts by adding a clause in the Deed of Granting Mortgage which states that the holder of the mortgage right, in this case the bank, can rescue the object of the mortgage right. Meanwhile, in repressive efforts, the bank creditor can file a default lawsuit against the debtor if the debtor fails to pay his debt.</i>

©2026 by the author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Kepastian Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya

Artikel	Abstrak
Kata Kunci: Hak Guna Bangunan, Jaminan, Perjanjian Kredi	Penelitian ini bertujuan untuk status hukum jaminan Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya telah berakhir ketika perjanjian kredit masih berjalan dan upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur bank 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. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan atau library research yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang bersumber dari buku, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangan. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis. 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 hipotek adalah hak kebendaan, dan apabila obyek hak kebendaan itu hilang, maka jaminan atas hak itu hilang. Untuk upaya yang dapat dilakukan oleh Kreditur Bank 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.

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.¹

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.² 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 juga dapat meminta calon peminjam untuk membayar uang muka termasuk mengenai kepantasan calon debitur dalam memberikan suatu jaminan atas kredit yang akan diterimanya.

Sebelum bank memberikan kredit kepada peminjam, diperlukan 5C Analisis Kredit terdiri dari lima faktor yang harus dipertimbangkan dalam pemberian kredit, yakni karakter, kapasitas, modal, kondisi, dan agunan. Dengan mempertimbangkan kelima faktor tersebut, bank dapat mengurangi risiko meminjamkan uang kepada peminjam yang kemungkinan besar tidak akan melunasi pinjamannya. Ini membantu bank untuk melindungi aset mereka dan menjaga stabilitas keuangan mereka.³

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

¹ 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".

² Bambang Catur PS, Jurnal Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Negeri Islam Jakarta, Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan.

³ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya bakti, 1996), hal. 23-24.

maksimum kredit yang dapat diterima oleh calon peminjam. Bank juga dapat meminta calon peminjam untuk membayar uang muka termasuk mengenai kepantasan calon debitur dalam memberikan suatu jaminan atas kredit yang akan diterimanya. Seluruh harta milik debitur, baik saat ini maupun yang akan datang, dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban pribadinya, jika debitur gagal membayar utangnya. Hal ini karena Pasal 1131 KUH Perdata menganggap semua harta debitur sebagai jaminan utangnya. Ketentuan ini dikenal sebagai jaminan umum, dan 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 pinjaman. Jangka waktu suatu hak guna bangunan adalah 30 tahun, dan hal itu diatur dalam Pasal 35 UUPA. Ketika berakhir dapat mengajukan perpanjangan maksimal selama 20 tahun dan Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin pinjaman juga akan berakhir. Berakhirnya hak guna bangunan akan memiliki konsekuensi hukum bagi pemberi pinjaman. Pemberi pinjaman tidak lagi memiliki hak jaminan atas properti tersebut, dan mereka tidak akan dapat menyita properti tersebut jika peminjam gagal membayar pinjaman untuk melindungi diri mereka sendiri jika peminjam gagal membayar pinjaman mereka. Jika peminjam tidak melunasi pinjaman, pemberi pinjaman dapat menyita properti yang digadaikan dan menjualnya untuk menutup kerugian mereka. Ini memberikan prioritas kepada kreditur jika terjadi wanprestasi.

PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi, sedang menghadapi masalah hukum. Jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan berakhir setelah dijaminkan kepada bank, namun hutangnya belum lunas, dan oleh karena jaminan HGB tersebut telah berakhir jangka waktunya, maka kreditur meminta kepada debitur untuk segera melunasi seluruh hutangnya, karena menurut pendapat kreditur, berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d menyatakan bahwa jika HGB dihapus, maka Hak Tanggungan juga hapus. Artinya, jika Hak tersebut dihapuskan, maka tidak ada jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya.⁴ Sehingga penulis tertarik melakukan penelitian ini.

KAJIAN PUSTAKA

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah prinsip umum mensyaratkan hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten. Ini penting karena memungkinkan orang untuk mengetahui apa itu hukum dan bagaimana penerapannya, yang membantu melindungi hak dan kebebasan mereka.⁵ Kepastian hukum sangat erat kaitannya dengan prinsip negara hukum. Negara hukum berarti bahwa hukum berlaku pada

⁴ Letezia Tobing, S.H., M.Kn, Jurnal Hukum Online.Com, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dampak-berakhirnya-hgb-pada-hak-tanggungancl6732>, diakses pada tanggal 20 Januari 2023.

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

semua orang, termasuk pemerintah. Artinya, pemerintah tidak boleh membuat peraturan yang tidak adil atau diskriminatif, dan tidak dapat menegakkan hukum dengan cara yang sewenang-wenang atau berubah-ubah. Kepastian hukum juga penting bagi dunia usaha.⁶

Van Apeldoorn berpendapat bahwa kepastian hukum memiliki dua aspek. Aspek pertama adalah prediktabilitas, artinya pihak yang mencari keadilan harus mengetahui apa itu hukum sebelum mereka 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, kepastian hukum penting karena memungkinkan masyarakat untuk mengetahui apa yang diharapkan dari hukum dan melindungi mereka dari perlakuan tidak adil oleh pengadilan.⁷

Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua jenis, yaitu preventif dan represif. Tujuan perlindungan hukum preventif adalah untuk menghindari sengketa, sedangkan tujuan perlindungan hukum represif adalah untuk menuntaskan sengketa yang sudah ada. Berikut adalah contoh perlindungan hukum preventif, yaitu menetapkan undang-undang dan peraturan yang mengatur prosedur yang baik. Mencegah perselisihan dalam pembebanan hak tanggungan atas hak pakai agunan, hal ini dapat dilakukan dengan memastikan adanya informasi yang jelas dan transparan tentang syarat-syarat hak tanggungan, dan peminjam dapat memahami hak dan kewajibannya. Berikut adalah contoh perlindungan hukum represif, yaitu menyediakan akses ke pengadilan untuk orang-orang yang kurang beruntung, ini dapat membantu memastikan bahwa setiap orang memiliki kesempatan untuk menyelesaikan perselisihan mereka secara adil, terlepas dari status keuangan atau sosial mereka. Dengan memberikan perlindungan hukum preventif dan represif, negara dapat membantu menciptakan masyarakat yang lebih adil dan merata.⁸

Tinjauan Umum

1. Perjanjian Utang Piutang

Perjanjian adalah kontrak yang mengikat secara hukum antara dua pihak atau lebih. Itu adalah janji yang dibuat oleh satu pihak ke pihak lain, dan itu dapat ditegakkan oleh hukum. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ini dapat digunakan untuk memformalkan semua jenis pengaturan, tetapi paling sering digunakan untuk mentransfer properti, barang, atau jasa.⁹

⁶ *Ibid.*

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

⁸ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2.

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

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata, 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.

2. 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.¹⁰ Dalam hal terjadi wanprestasi, seluruh kekayaan debitur dapat digunakan untuk memenuhi tuntutan kreditur. Jaminan sebagai suatu perikatan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dalam rangka membangun kepercayaan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban moneterinya berdasarkan suatu perjanjian. Dalam hal terjadi wanprestasi, seluruh kekayaan debitur dapat digunakan untuk memenuhi tuntutan kreditur.

Saat melakukan analisis pembiayaan, pemberi pinjaman biasanya akan menghargai agunan yang telah dijaminkan. Ini penting karena nilai agunan akan menentukan berapa banyak uang yang bersedia dipinjamkan pemberi pinjaman. Pemberi pinjaman juga akan mempertimbangkan daya jual agunan, karena hal ini akan mempengaruhi seberapa mudah bagi mereka untuk menjualnya jika peminjam gagal membayar pinjaman. Perlu diperhatikan bahwa harga yang dicantumkan oleh peminjam tidak selalu mencerminkan nilai agunan yang sebenarnya. Pemberi pinjaman biasanya memiliki penilai sendiri untuk menilai nilai agunan, dan mereka mungkin juga meminta peminjam untuk memberikan agunan tambahan jika nilai aset yang dijaminkan tidak mencukupi.¹¹

3. Debitur dan Kreditur

Dalam perjanjian pinjaman, ada dua pihak, yaitu 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. Ini karena pemberi pinjaman adalah orang yang memberikan kredit kepada peminjam, dan peminjam adalah orang yang berhutang kepada pemberi pinjaman.¹²

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

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

¹² Gator Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2013, hlm. 10.

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. UU No. 37 Tahun 2004 PKPU, kreditur adalah setiap orang yang mempunyai piutang karena suatu kontrak atau hukum yang dapat diminta melalui cara-cara hukum.

4. 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 untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik mereka. Hak ini biasanya 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.¹³

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.¹⁴ Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diberikan dengan dua cara, yaitu:

- a. Di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Pemerintah dapat memberikan HGB kepada seseorang atau badan.
- b. Pada tanah pribadi. Pemilik tanah dapat membuat perjanjian dengan seseorang atau badan untuk memberikan HGB kepada mereka.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian normatif. Norma hukum adalah aturan yang mengatur perilaku manusia, dan mereka dapat ditemukan dalam undang-undang, peraturan, 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 hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir.

¹³ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hlm. 10. 14.

¹⁴ *Ibid*, hal. 54.

Pendekatan Masalah

Penulis penelitian ini menggunakan pendekatan dua cabang untuk menganalisis hak hipotek. Mereka pertama-tama memeriksa semua undang-undang dan peraturan yang relevan, dan kemudian mengembangkan kerangka teori untuk memahami masalah hukum ini. Pendekatan konseptual penelitian hukum adalah metode pemahaman asas-asas hukum dengan mengkaji pandangan-pandangan ilmiah dan doktrin-doktrin hukum.

Sumber Bahan Hukum

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

Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode studi kepustakaan/dokumen untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan topik jaminan dan hak guna bangunan. Penulis menganalisis semua bahan hukum yang ada, termasuk sumber primer, sekunder, dan tersier. Penulis mengumpulkan bahan-bahan tersebut menurut bentuk, jenis dan tingkatannya, kemudian mengolahnya dengan menyusunnya menurut jenis dan urutannya.

Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Pengolahan dan analisis bahan hukum bertujuan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada dengan cara mengolah dan menganalisis data yang diperoleh. Penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif analisis artinya memaparkan data sekunder yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun wawancara untuk kemudian disusun, dijabarkan, dan dilakukan interpretasi guna memperoleh jawaban dan kesimpulan terkait permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu kepastian hukum jaminan dengan hak guna bangunan yang masa waktunya telah berakhir.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan

Definisi mengenai subjek hak tanggungan ialah setiap orang ataupun badan hukum yang punya 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). Pengaturan terkait subyek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur pada 2 (dua) pasal,

yakni Pasal 8 dan Pasal 9. Sehubungan dengan kedua pasal tersebut diputuskan hal-hal yang bisa menjadi subjek hak tanggungan sebagai berikut:

1. 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 wewenang guna melaksanakan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang terkait.
2. Pemegang hak tanggungan. Berdasar 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 bisa dilaksanakan oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum Indonesia serta bisa juga oleh warga negara asing ataupun badan hukum asing yang domisilinya 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).¹⁵ 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, serta pula benda lain yang tak terpisahkan dengan tanah tersebut, guna pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.¹⁶

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:¹⁷

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

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

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

¹⁶ *Ibid*, hal. 37.

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

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

1. Adanya perjanjian utang. Pada tahap ini berdasar ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwasanya pemberian hak tanggungan haruslah didahulukan 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.
2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Guna memberi jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan diserahkan tanah Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang pada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.
3. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan haruslah terdaftar pada Kantor Pertanahan 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 perangkat hukum, yaitu 1) UU No 4 Tahun 1996, 2) Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan 3) Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Hapusnya Hak Guna Bangunan

Pasal 40 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengatur hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir. Jangka waktu Hak Guna Bangunan untuk kali pertamanya berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan batas tempo oleh pemegang haknya. Batas waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan habis dan tidak diperbaharui haknya oleh pemegang haknya.¹⁸
2. Hak Guna Bangunan telah berakhir sebelum berakhirnya jangka waktu karena pelanggaran suatu syarat. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia membatalkan Hak Guna Bangunan disebabkan pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya selaku pemegang Hak Guna Bangunan.¹⁹
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

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

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 118.

- tanah yang dikuasainya 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 diterlantarkan ialah hak atas tanah yang tidak dipergunakan ataupun dijadikan usaha bersesuaian dengan sifat, tujuan, serta keadaannya. 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.

Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur kewajiban hukum bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan sebagai akibat hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:²⁰

1. 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.
2. 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.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Apabila hak guna bangunan atas tanah hak milik itu dicabut, pemegang hak yang terdahulu harus mengembalikan tanah itu kepada pemegang hak milik itu dan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang memberikan hak guna bangunan itu kepadanya.

²⁰ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolahaan dan Hak Atas Satuan Rumah Susun*, Op.Cit, hal. 93.

Apabila perjanjian pemberian hak guna bangunan di atas tanah hak milik itu tidak menentukan apa yang terjadi atas suatu bangunan yang telah berdiri di atas tanah itu, maka bangunan itu tetap menjadi milik bekas pemegang hak guna bangunan itu. Hal ini karena UU Pertanahan Nasional menganut asas pemisahan horizontal, yang berarti bahwa hak atas tanah yang berbeda dapat hidup berdampingan.²¹

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 karya seni yang secara permanen merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah sering digunakan sebagai agunan. Penjelasan Umum UU No. 4/1996 butir (6) mendukung pernyataan tersebut dengan menyatakan bahwa "pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tumbuhan dan karya seni yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan agunan". Artinya, meskipun hak atas tanah adalah jenis hipotek yang paling umum, jenis properti lain juga dapat digunakan sebagai jaminan. Menurut Muhammad Djumhana, hipotek memiliki ciri-ciri sebagai berikut:²²

1. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan kecuali diperjanjikan lain. Hak Tanggungan berlaku atas seluruh harta yang digadaikan, bukan hanya sebagian saja. Jika sebagian hutang dilunasi, hipotek masih berlaku untuk seluruh properti. Namun, hipotek dapat dimodifikasi untuk hanya berlaku untuk properti yang tersisa jika kedua belah pihak setuju.
2. Hak Tanggungan mengikuti objeknya, tidak peduli siapa pemiliknya. Artinya, jika peminjam menjual properti yang digadaikan, hipotek tetap mengikuti properti tersebut kepada pemilik baru. Jika peminjam gagal membayar pinjaman, pemberi pinjaman masih dapat menyita properti dan menjualnya untuk melunasi hutang, bahkan jika properti tersebut sekarang dimiliki oleh orang lain.
3. *Accessoir*, artinya perjanjian turunan hanya dapat terjadi jika ada perjanjian pokok. Akad pokok adalah akad pokok yang menimbulkan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Misalnya, jika mengambil pinjaman untuk membeli rumah, perjanjian hipotek adalah perjanjian tambahan dari perjanjian pinjaman.
4. Asas spesialisasi mensyaratkan bahwa perjanjian hipotek harus spesifik mengenai obyek hutang dan utang yang dijaminkan. Artinya, dalam perjanjian harus disebutkan secara jelas harta apa yang digadaikan dan berapa utang yang dijaminkan.
5. Asas publisitas mensyaratkan bahwa hak tanggungan didaftarkan pada pemerintah. Hal ini dimaksudkan agar pihak ketiga, seperti calon pembeli

²¹ Angger Sigit Pramukti dan Erha Widayanto, *Op.Cit*, hal. 35.

²² Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 411-412.

properti, mengetahui hipotek dan dapat memperhitungkannya saat mengambil keputusan. Jika hak tanggungan tidak terdaftar, itu tidak akan mengikat pihak ketiga. 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 hipotek 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 hasil, dan hak-hak lain yang kurang dari kepemilikan penuh. Ketika hak-hak ini berakhir, tanah kembali ke pemilik aslinya atau ke penguasaan negara. Sama halnya dengan sengketa di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, kantor cabang Kabupaten Banyuwangi, bagaimana Perjanjian Kredit dapat dibatalkan ketika hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Guna Bangunan juga dihapus. Jika debitur mengambil peminjaman kredit untuk membangun gedung, dan Hak Guna Bangunan untuk gedung tersebut kemudian dicabut, hipotek juga akan dibatalkan.

Jika sertifikat Hak Guna Bangunan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka sertifikat Hak Tanggungan itu dengan sendirinya menjadi batal. Hal tersebut dikarenakan sertifikat 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 sertifikat Hak Guna Bangunan dibatalkan, maka sertifikat Hak Tanggungan juga batal. Penjelasan Pasal 18 UUHT ayat (1) dan (2) menegaskan hal tersebut. Dinyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan padam bersama dengan sertifikat hak atas tanah. Artinya tidaklah diperlukan melakukan pengajuan permohonan pembatalan sertifikat 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 dijaminkan pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus sebab telah lunas ataupun musabab lainnya, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang terkait ikut hapus juga. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan bisa melakukan pelepasan atas Hak Tanggungannya 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 KUH Perdata yang artinya bahwa kreditur mempunyai hak umum untuk merampas harta debitur untuk melunasi utangnya. Hak ini tunduk pada beberapa pengecualian, tetapi memberikan kreditor alat yang ampuh 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. Peminjaman kredit juga harus mempertimbangkan untuk mendapatkan keamanan tambahan, seperti jaminan pribadi dari peminjam.

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.²³

Perlu diketahui bersama bahwa dalam melakukan penjaminan Hak Guna Bangunan yang seharusnya mendapatkan atensi serta hitung-hitungan adalah terkait dengan batasan waktu 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

²³ Ashibly, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018, hlm. 79.

adanya suatu kejadian hukum.²⁴ 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.²⁵

Bersesuaian terhadap karakteristik *accessoir* daripada hak tanggungan, eksisnya suatu hak tanggungan bergantung kepada eksisnya piutang yang telah dijamin dengan adanya suatu pelunasan. Andaikata piutang tersebut 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 di dalam Pasal 27, Pasal 34, serta Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya.²⁶

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.²⁷ Pada Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria sendiri telah dijelaskan bahwasanya Hak Guna Bangunan bisa menjadi terhapus dikarenakan:

1. Habis jangka waktu;
2. Terhenti 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 di atas bisa dikatakan bahwasanya Akibat Hukum dari habisnya batas waktu Hak Guna Bangunan yang sedang menjadi objek jaminan yakni perjanjian Akta Pembebanan 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 didulukan, maksudnya mempunyai derajat yang utama untuk kreditur tertentu daripada

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

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

²⁶ Ashibly, *Op.Cit*, hlm. 87.

²⁷ *Ibid*.

kreditur lain atau *droit de preference*.²⁸ 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 dilelang apabila sewaktu-waktu debitur tidak membayar utang yang dimilikinya.

Upaya Yang Dapat Dilakukan Kreditur Bank Ketika Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Berakhir

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

Seperti halnya khusus untuk bangunan, dapat diterima sebagai jaminan pinjaman asalkan jangka waktu kredit lebih panjang dan jangka waktu hak juga dimungkinkan, tetapi diberikan secara selektif dan mempertimbangkan sifat pinjaman jika dapat diperpanjang atau tidak. Tentu saja, selama perpanjangan pinjaman *revolving*, bank mudah untuk memeriksa berakhirnya mandat, karena selalu ada penilaian analisis, pajak di setiap pembaruan. Dalam hal yang kedua, apabila kredit tidak diperpanjang atau *revolving*, hal ini tentunya memerlukan perhatian khusus, karena jika haknya berakhir, meskipun kreditnya belum berakhir, di sini bank pasti akan mengalami kerugian, dikarenakan hanya satu orang kreditur yang sekaligus hanya berhak atas jaminan atas tanah bangunan, sementara itu hak atas tanah dikembalikan pada negara.

Untuk pinjaman yang sifatnya berputar, seperti pinjaman modal kerja, pinjaman giro, pinjaman suku bunga tetap, pinjaman hutang, dan lain-lain, ada peluang untuk mendapatkan pinjaman HGB yang mendekati jatuh tempo. Pinjaman ini hanya untuk satu periode tahun. Akan tetapi, perlu diperhatikan di sini bahwa jika pinjaman itu adalah pinjaman baru, maka perpanjangan hak itu terjadi bersamaan dengan pembuatan hipotek untuk jaminan itu.

Pemasangan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya akan dilakukan segera setelah selesainya proses penegakan hukum hipotek. 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.

²⁸ Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*, Surabaya: UWK Press, 2018, hlm. 190.

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 agar terjadi pencegahan terhadap hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak guna bangunan, dan pula mengupayakan usaha lain yang dirasa berguna untuk melindungi agar objek hak tanggungan tidak mengalami pengurangan nilai yang mana dapat berakibat pada terjadinya pengurangan terhadap harga jual objek tersebut sehingga tidaklah cukup guna melunasi hutang yang dijamin.

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 dimilikinya 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 perpanjangan lagi yakni pemegang Hak Guna Bangunan tersebut berkewajiban menyerahkan tanah tersebut pada pemilik awal baik itu kembali pada negara, pemegang hak pengelola, ataupun pemegang hak milik. Kemudian Kantor Pertanahan setempat melakukan pencoretan terhadap notasi terkait Hak Tanggungan tersebut yang ada di dalam sertifikat hak atas tanahnya dan buku tanah hak atas tanah. Setelah Hak Tanggungan tersebut menjadi 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 hipotek merupakan hak kebendaan, dan andaikata objek hak kebendaan tersebut hapus, maka jaminan atas hak itu hilang artinya. Penghapusan hak atas tanah seringkali terjadi karena berlalunya waktu, untuk itu hak tersebut diberi.

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

- Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashibly. 2018. *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Atmadja, I Dewa Gede dan I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press Malang.
- Bruggink, J. J. 1999. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Djumhana, Muhammad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Jenie, Siti Ismijatie dkk. 2019. *Pengantar Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: UMY Press.
- Kartasapoetra, G. 1992. *Masalah Pertanahan Di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Machmuddin, Dudu Duswara. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum: Sebuah Sketsa*. Bandung: Refika Aditama.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- 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.
- PS, Bambang Catur. "Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan". Jurnal Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Negeri Islam Jakarta.
- Santoso, Urip. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Pranada Media.

- Sigit Pramukti, Angger dan Erha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Subagiyo, Dwi Tatak. 2018. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWK Press.
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tobing, Letezia. 2016. "Dampak Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum Online*, diakses pada tanggal 20 Januari 2023.