PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKU DAN MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

Oleh
Muhammad Akbar Ramadhan[1], Yudha Cahya Kumala[2], Marni Emmy Mustafa[3]
[1,2,3]Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta
E-mail: [1]2021010462053@pascajayabaya.ac.id, [2]yudha.ck@gmail.com, [3]em_syd2000@yahoo.com

Article History:
Received: 07-06-2025
Revised: 13-06-2025
Accepted: 10-07-2025

Keywords:
Legal Protection, Building Use Rights, Expiration of Building Use Rights, Mortgage Guarantee

Abstract *: Building Use Rights are one of the land rights regulated in the UUPA which can be used as an object of collateral for Mortgage Rights as regulated in the UUHT. The phenomenon that occurs when objects of Mortgage Rights are guaranteed with the status of Building Use Rights whose validity period has expired results in the abolition of the Mortgage Rights as stated in Article 18 paragraph (1) letter d UUHT. This research aims to formulate the problem, namely: What is the legal protection for creditors against building use rights collateral objects that have expired and are still encumbered with mortgage rights? And what are the legal consequences for land collateral objects with Building Use Rights that have expired and are still encumbered with Mortgage Rights? The theory used in this research is the Legal Protection Theory according to Satjipto Rahardjo, the Legal Consequences Theory according to Soeroso. The method used in this research is normative juridical (library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of legal materials). The research approaches used are statutory, conceptual, case and analytical approaches with legal material collection techniques carried out by identifying and inventorying legal rules, book literature and other legal materials. Legal material analysis techniques are carried out using grammatical legal interpretation and systematic interpretation. From the results of the research, it was concluded that legal protection for creditors with HGB status collateral objects which have expired before the credit matures is by providing a credit period that is shorter than the validity period of the rights status, extending rights at the initial time of the credit agreement or extending credit by making a power of*

attorney. to the bank, change the rights from HGB to Ownership Rights, and ask for replacement collateral or additional collateral. As well as recharging Mortgage Rights on land objects of collateral which have expired and have been renewed within the credit period. The legal consequences of ending the rights status of HGB collateral objects which are still encumbered with Liability Rights will result in the abolition of the Mortgage Rights (Article 18 paragraph (1) letter d UUHT). Thus changing the position of creditors holding Mortgage Rights from preferred creditors to concurrent creditors who have individual rights which are rights arising from general guarantees regulated by Article 1131 of the Civil Code.

PENDAHULUAN

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945 menyatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." [1] Ketentuan tersebut menjadi dasar konstitusional pembentukan dan perumusan UUPA. Dalam terminologi Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan tanah pertanian dan perkebunan.[2] Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum.[3] Tanah merupakan jenis benda yang sangat istimewa, oleh karena itu benda yang paling penting di dalam hukum adat yaitu tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah, ia bekerja dan hidup sehari-hari di atas tanah dan makanan utamanya juga ditanam dalam tanah, demikian pula apabila mereka meninggal ditanam dalam tanah.[4] Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada prinsipnya tujuan pemakaian tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan untuk membangun sesuatu.[5] Isi Pasal 33 ayat (3) menggambarkan salah satu manfaat dari hak atas tanah yaitu dapat dijaminkan oleh pemilik tanah yang membutuhkan uang/dana, sehingga

[1]Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33.
[2]Supardi, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 1.
[3] Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 5.
[4] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 80-81.
[5] Sunaryo Basuki dalam Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 29.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

oleh lembaga bank dapat memberikan pinjaman kepadanya.

Jaminan didefinisikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perjanjian.

Apabila terjadi suatu keadaan bahwa jaminan pokok yang diberikan debitur tidak mencukupi atas persyaratan untuk melakukan kredit maka yang harus dilakukan oleh pihak Bank adalah meminta harta milik debitur untuk meletakannya sebagai Jaminan Tambahan. Jaminan Pokok dan Jaminan Tambahan tersebut dapat diikat dengan lembaga-lembaga jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan, hipotik, *creditverband*, atau gadai. Sedangkan Jaminan Perorangan biasanya dimasukkan sebagai jaminan tambahan, baik berupa penanggungan *(borgtocht)* atau berupa *corporate guarantee*.[6]

Hak Tanggungan merupakan pemenuhan atas tuntutan perkembangan hukum akan lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana Pasal 51 UUPA, keberadaan hukum jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan.[7]

Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Pada ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.[8] HGB yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah HGB yang berdiri di atas tanah negara dan HGB atas Tanah Hak Pengelolaan.[9]

Permasalahan umum yang terjadi atas jaminan HGB yang telah habis masa berlakunya yang masih dibebani Hak Tanggungan, yang dimana dalam hal Jaminan HGB yang telah berakhir masa berlakunya maka Hak Tanggungannya menjadi hapus, kreditur tidak punya hak untuk melelang tanah atau bangunan tersebut, Walaupun Hak Tanggungan tersebut hapus karena hak atas tanahnya habis masa berlakunya tetapi tidak dengan hutang yang dijamin, sehingga terdapat beberapa contoh kasus sebagai berikut:

1. Putusan nomor 14/G/2021/PTUN.SMD.[10]
2. Putusan nomor 133/B/2015/PT.TUN.JKT.[11]
3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nomor 75/HGB/BPN.36.71/VI/2020.[12]

LANDASAN TEORI

a. Teori Akibat Hukum

Menurut Soeroso, berpendapat bahwa akibat hukum merupakan akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang

[6]Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit, dalam: Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 43.

[7] Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan,* Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hlm. 71.

[8] Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, *Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 9.

[9] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 25 ayat (1) jo Pasal 22 ayat (1) dan (2).

[10] Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 14/G/2021/PTUN.SMD.

[11] Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara DKI Jakarta Nomor 133/B/2015/PT.TUN.JKT.

[12] Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 75/HGB/BPN.36.71/VI/2020.

diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.[13] Menurut Soeroso juga dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
2) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
3) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

b. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[14]

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier). Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan pendekatan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum, literatur buku, dan bahan hukum lainnya. Teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan penafsiran sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Atas Objek Jaminan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya Dan Masih Dibebani Hak Tanggungan.

Akibat hukum merupakan konsekuensi dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, sebagaimana dijelaskan oleh R. Soeroso bahwa akibat hukum bisa berupa lahirnya, berubahnya, atau hapusnya suatu keadaan hukum maupun hubungan hukum, serta munculnya sanksi atas perbuatan melawan hukum. Perbuatan hukum sendiri dapat bersifat sepihak seperti surat wasiat (Pasal 875 KUH Perdata) atau dua pihak seperti perjanjian jual beli (Pasal 1457 KUH Perdata), yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik.

Dalam praktik ekonomi, hubungan hukum muncul dari kebutuhan pendanaan yang mendorong masyarakat mengakses kredit melalui perbankan. Kredit ini dilindungi oleh jaminan, khususnya tanah, sebagai realisasi prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998. Kredit yang disalurkan oleh bank mengharuskan adanya keyakinan terhadap itikad dan kemampuan debitur untuk melunasi utang, dan jaminan berupa Hak Tanggungan berfungsi sebagai alternatif terakhir jika debitur wanprestasi.

Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, yang menegaskan bahwa kreditor pemegang hak tersebut berhak untuk menjual objek jaminan melalui lelang umum apabila debitur wanprestasi. Kedudukan

[13] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 295
[14] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

preferen ini memberikan hak mendahulu dibanding kreditor lain, namun tetap tunduk pada preferensi piutang negara.

Objek Hak Tanggungan termasuk Hak Guna Bangunan (HGB), yang diatur dalam Pasal 35–40 UUPA dan PP No. 18 Tahun 2021. HGB memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun. Apabila HGB tidak diperpanjang, maka hak atas tanahnya hapus, dan secara hukum Hak Tanggungan yang membebaninya juga hapus, sebagaimana disebut dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT.

Fenomena yang menjadi sorotan adalah praktik jaminan atas HGB yang masa berlakunya telah berakhir, sebagaimana tergambar dalam Putusan PTUN Samarinda No. 14/G/2021/PTUN.SMD dan Putusan PT TUN Jakarta No. 133/B/2015/PT.TUN.JKT. Dalam kedua putusan ini, disimpulkan bahwa Hak Tanggungan menjadi hapus seiring berakhirnya hak atas tanah. Kreditor kehilangan hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui lelang, walaupun utangnya masih tetap ada.

Selain itu, dari hasil wawancara dengan PPAT Baby Damayanthi Yunistia, S.H., ditegaskan bahwa dalam praktiknya masih banyak ditemukan pembebanan Hak Tanggungan atas HGB yang telah atau nyaris habis masa berlakunya. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi kreditor karena Hak Tanggungan dapat menjadi tidak bernilai hukum apabila HGB berakhir sebelum kredit lunas.

Untuk mencegah kerugian, bank biasanya menambahkan klausul dalam perjanjian kredit berupa kuasa kepada bank untuk memperpanjang HGB, serta mendebet langsung biaya perpanjangan dari rekening debitur. Langkah ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif agar HGB tidak hapus selama kredit masih berjalan.

Dalam hal HGB diperpanjang tepat waktu, Hak Tanggungan tetap berlaku karena objeknya masih ada. Namun apabila dilakukan pembaruan dan sertipikat baru diterbitkan, diperlukan pembebanan ulang Hak Tanggungan melalui akta baru, karena perubahan nomor sertipikat menyebabkan asas spesialitas tidak terpenuhi, sebagaimana prinsip utama dalam hukum jaminan kebendaan.

Bank juga dapat menggunakan Akta Fidusia atas bangunan dan Akta Kuasa Menjual sebagai bentuk perlindungan sementara ketika terjadi masa transisi perpanjangan HGB. Ini merupakan upaya agar selama HGB belum diperpanjang, bank tetap memiliki kekuatan hukum untuk mengamankan haknya.

Dari sisi teori, perlindungan hukum kepada kreditor sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo adalah bentuk pengayoman terhadap hak asasi pihak yang dirugikan. Dalam hal ini, kreditor sebagai subjek hukum harus dijamin haknya agar tidak kehilangan hak eksekusi hanya karena objek jaminan telah hapus.

Namun perlindungan terhadap kreditor tidak boleh mengabaikan hak debitur dan pihak ketiga. Oleh karena itu, hukum memberikan ruang bagi kreditor untuk tetap menuntut pelunasan utang meskipun Hak Tanggungan hapus, yaitu melalui jaminan umum sebagaimana disebut dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, meskipun posisi kreditor menjadi sama dengan kreditor lainnya (kreditor konkuren).

Untuk menghindari posisi tersebut, maka bank perlu bersikap selektif dalam menerima HGB sebagai agunan, terutama jika jangka waktu kredit melebihi sisa masa berlaku HGB. Upaya preventif seperti konversi HGB menjadi Hak Milik atau perpanjangan hak harus diutamakan sebelum pembebanan Hak Tanggungan dilakukan.

PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum. PPAT wajib melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan tentang keabsahan hak atas tanah dan kompetensi pihak pemberi jaminan sebelum akta dibuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.

Setelah APHT dibuat, PPAT wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan maksimal 7 hari kerja untuk memenuhi asas publisitas. Tanpa pendaftaran ini, Hak Tanggungan belum lahir dan kreditor tidak memperoleh hak preferen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 UUHT.

Dalam praktik, untuk mengatasi masalah jangka waktu SKMHT yang terbatas sebagaimana disebut dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT, digunakan ketentuan dari Kepala BPN No. 4 Tahun 1994 yang memberi masa berlaku lebih panjang bagi kredit usaha kecil. Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum dalam menjamin kepentingan kreditor terhadap risiko kemacetan.

Sebagai tindak lanjut, bank akan terus memantau status hak atas tanah debitur, termasuk perubahan dari HGB ke Hak Milik, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1998. Perubahan ini tidak otomatis membuat jaminan hapus, tetapi perlu diikuti dengan pembebanan ulang untuk menjaga validitas jaminan.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa kreditor berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Namun hak tersebut hanya bisa dijalankan jika Hak Tanggungan masih melekat pada hak atas tanah. Jika tanah telah kembali menjadi tanah negara, kreditor hanya bisa menggunakan jalur gugatan utang sebagai kreditor konkuren.

Dan untuk memberikan perlindungan hukum menyeluruh kepada kreditor, perlu dilakukan tindakan hukum baik sebelum, saat, maupun setelah pengikatan kredit. Perlindungan ini mencerminkan fungsi hukum dalam memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa utang piutang terkait objek jaminan HGB yang telah habis masa berlakunya.

Analisa Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Objek Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Dan Masih Masih Di Bebani Hak Tanggungan

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan aspek penting dalam pembiayaan oleh bank, khususnya terhadap objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Perjanjian kredit menjadi fondasi utama yang harus memenuhi aspek yuridis secara lengkap sebelum kredit disalurkan. Kreditur memerlukan jaminan hukum agar bila debitur wanprestasi, haknya untuk menagih dan mengeksekusi agunan dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien. HGB sebagai objek jaminan menghadirkan tantangan ketika masa berlakunya telah habis.

Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa hukum seharusnya menjadi alat pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM). Perlindungan ini mencakup upaya hukum tertulis maupun tidak tertulis, yang bersifat represif maupun preventif, guna menciptakan ketertiban, keadilan, dan kedamaian. Perlindungan hukum ditujukan agar subjek hukum tidak dirugikan oleh kesewenangan.

Setiono menambahkan bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan untuk mencegah tindakan sewenang-wenang dari pihak berkuasa yang tidak sesuai hukum,

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

sehingga menciptakan ketertiban sosial. Dalam kaitannya dengan kredit, perlindungan ini sangat krusial ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya, dan kreditur ingin mengeksekusi haknya melalui agunan yang telah dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 sebagai jaminan kebendaan atas hak atas tanah yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan mencakup dua tahap, yaitu pembuatan akta di hadapan PPAT dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Saat pendaftaran, Hak Tanggungan memperoleh kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

HGB dapat dijadikan objek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 35–40 UUPA dan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan. Namun, Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus jika hak atas tanah yang dibebani juga hapus. Hal ini menjadi isu krusial ketika HGB tidak diperpanjang dan masa kredit masih berjalan, menyebabkan kreditur kehilangan jaminan khususnya.

Dalam Putusan PTUN Samarinda No. 14/G/2021/PTUN.SMD dan Putusan PT TUN Jakarta No. 133/B/2015/PT.TUN.JKT ditegaskan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat lagi dieksekusi jika hak atas tanahnya telah berakhir. Ini diperkuat oleh wawancara dengan PPAT Baby Damayanthi Yunistia, S.H. yang menyatakan bahwa banyak praktik pemberian jaminan atas HGB yang masa berlakunya sudah habis tetap terjadi di masyarakat, meskipun secara hukum Hak Tanggungan menjadi hapus.

Jika Hak Guna Bangunan diperpanjang sebelum berakhir, maka Hak Tanggungan tetap berlaku. Namun bila dilakukan pembaruan, maka hak sebelumnya dianggap hapus dan nomor sertifikat baru berbeda, menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialitas dan mewajibkan pembebanan Hak Tanggungan baru. Hal ini berimplikasi pada beban biaya dan kewajiban tambahan bagi debitur.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbarui 30 tahun. Permohonan perpanjangan harus diajukan sebelum masa berlaku berakhir, dan jika tidak, dapat dilakukan maksimal dua tahun setelahnya. Perpanjangan mempertahankan hak atas tanah, tetapi pembaruan menghapus hak sebelumnya.

Dalam praktik perbankan, bank mengambil langkah preventif dengan mencantumkan klausul kuasa kepada kreditur untuk memperpanjang HGB, serta mendebet biaya dari rekening debitur. Ini merupakan strategi untuk melindungi posisi kreditur agar tetap sebagai kreditor preferen dan tidak turun menjadi kreditor konkuren akibat hapusnya HGB.

Kedudukan kreditur sebagai kreditor konkuren diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Jika Hak Tanggungan hapus, maka kreditur hanya memiliki jaminan umum atas seluruh kekayaan debitur dan tidak bisa didahulukan dibanding kreditur lain. Hal ini menurunkan kekuatan jaminan hukum yang sebelumnya dimiliki oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Prof. Budi Harsono, Hak Tanggungan tidak memberikan hak penguasaan fisik, tetapi hak untuk menjual tanah jika debitur cidera janji. Tanpa perpanjangan HGB, Hak Tanggungan menjadi tidak dapat dieksekusi dan kreditur kehilangan dasar hukum untuk menjual objek jaminan. Meskipun bangunan masih ada, tanahnya kembali menjadi tanah negara.

Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan angka 8 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan

bersifat accesoir terhadap utang. Jika utang dilunasi atau Hak Tanggungan hapus karena hak atas tanahnya berakhir, maka jaminan ikut hapus. Namun utangnya tetap ada, dan kreditur tetap bisa menagih melalui jaminan umum.

Perubahan status HGB menjadi Hak Milik dapat dilakukan sesuai Permen Agraria No. 5 Tahun 1998. Dalam praktik, bank juga mengantisipasi hal ini dengan penggunaan SKMHT dan klausul tambahan dalam APHT yang menyatakan bahwa objek baru tetap menjadi jaminan, meskipun terjadi perubahan nomor sertifikat atau jenis hak.

Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menjamin sahnya proses pengikatan jaminan. Sebelum membuat APHT, PPAT wajib memeriksa keabsahan hak atas tanah dan kewenangan pemberi jaminan sesuai Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam 7 hari kerja.

Dalam pelaksanaan hak eksekusi, jika HGB habis dan tidak diperpanjang atau diperbarui, maka tidak ada lagi objek hukum yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Maka posisi kreditur beralih dari pemegang jaminan kebendaan menjadi pihak yang hanya dapat menuntut secara pribadi atau bersaing dengan kreditur lain dalam kepailitan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengkritik bahwa dalam sistem UUPA, negara bukan pemilik tanah tetapi penguasa, sehingga ketika HGB berakhir, tanah kembali ke negara dan Hak Tanggungan hilang tanpa adanya zaaksgevolg. Hal ini dinilai tidak ideal untuk menunjang kepastian hukum dalam lalu lintas perbankan dan kredit modern.

Teori akibat hukum menurut R. Soeroso juga digunakan untuk menganalisis peristiwa ini. Akibat hukum adalah hasil dari suatu tindakan hukum yang secara sengaja dilakukan untuk melahirkan, mengubah, atau menghapus suatu hubungan hukum. Hak Tanggungan hapus karena hapusnya HGB merupakan akibat hukum yang melekat pada struktur jaminan kebendaan.

Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum juga relevan jika debitur dengan sengaja menolak memperpanjang HGB untuk menghindari kewajiban. Unsur-unsur seperti kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal harus dibuktikan jika kreditur ingin menuntut secara perdata di luar jalur eksekusi jaminan.

Bank melakukan mitigasi risiko dengan memperpendek tenor kredit sesuai sisa masa berlaku HGB, atau meminta debitur mengubah status hak menjadi Hak Milik. Namun sering kali debitur enggan membiayai perubahan tersebut, sehingga bank menggunakan media perjanjian khusus yang memberikan kuasa untuk memperpanjang dan membebankan biaya ke rekening debitur.

Apabila HGB diperbarui, maka nomor sertifikat baru pasti berbeda. Ini menyebabkan asas spesialitas tidak terpenuhi, sehingga bank harus membebankan Hak Tanggungan baru. Untuk itu, bank sering mencantumkan janji tambahan dalam APHT bahwa objek jaminan tetap melekat pada kredit meskipun identitas hukum tanah berubah.

Akhirnya, apabila HGB tidak diperpanjang, maka menjadi tanah negara, dan Hak Tanggungan hapus. Kreditur kehilangan kedudukan preferennya dan hanya memiliki jaminan umum. Oleh karena itu, seluruh sistem hukum dan praktik perbankan harus memberikan perhatian serius terhadap mekanisme perpanjangan atau pembaruan HGB demi melindungi kepastian hukum bagi semua pihak.

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)

Pengakuan/*Acknowledgements*

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah mebantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum objek jaminan HGB yang telah berakhir masa berlakunya dan masih dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT yaitu salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dihapus, maka kreditor akan kehilangan hak-hak mereka sebagai kreditor separatis. Hal ini disebabkan oleh sifat Hak Tanggungan yang memiliki kedudukan utama yang dikenal sebagai *droit de preference.* Meskipun Hak Tanggungan dihapus, utang yang dijamin tetap ada. Namun, jika debitor gagal memenuhi kewajiban pembayaran utang sesuai perjanjian, kreditor tidak akan mempunyai jaminan yang dapat dilelang. Dengan demikian, penting bagi pihak-pihak terkait untuk memahami konsekuensi dan ketentuan yang mengatur HGB dan Hak Tanggungan agar tidak menghadapi masalah di kemudian hari.
2. Perlindungan hukum bagi kreditor atas objek jaminan status HGB yang telah berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo yaitu harus mengantisipasi dengan cara memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo HGB, melakukan perpanjangan hak atas HGB bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit dengan membuat kuasa kepada bank dan semua biaya untuk proses dibebankan kepada debitor, melakukan perubahan hak dari HGB menjadi Hak Milik, dan meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan. Serta melakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah HGB yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbarui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo).

DAFTAR PUSTAKA

[1] Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
[2] Djuhaendah Hasan, Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit, dalam: Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1998.
[3] Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, 2007
[4] H. Martin Roestamy, *Hukum Jaminan Fidusia (Perlindungan Hukum Kepada Kreditor Pemegang Jaminan Fidusia Benda Tidak Terdaftar),* Penebar Swadaya, Jakarta, 2008
[5] Habib Adjie, Eksekusi Hak Tanggungan, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999.
[6] I Putu Bayu Aditya Nendra, *et.al.*, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Sertifikat Deposito Pada PT. Bank BRI Cabang Mataram", *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 2, Nomor 3, 2020
[7] J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
[8] M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia,* PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010

[9] Moch Isnaeni, *Pijar Pendar Hukum Perdata,* PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2016
[10] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
[11] R. Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional,* Penerbit Binacipta, Yogyakarta, 1978
[12] Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
[13] Rachmadi Usman, *Penyelesaian Pengaduan Nasabah dan Mediasi Perbankan,* Mandar Maju, Bandung, 2011
[14] Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
[15] Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
[16] Sudargo Gautama, Ellyda T. Soetijarto, Tafsiran UUPA (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
[17] Sunaryo Basuki dalam Arie Sukanti Hutagalung, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2009.
[18] Supardi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
[19] Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional,* Kencana, Jakarta, 2008

Perundang-undangan

[20] Undang-Undang Dasar 1945.
[21] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
[22] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
[23] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria.
[24] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Yurisprudensi

[25] Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusan Nomor 135/G/2014/PTUN-Jkt
[26] Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Nomor 14/G/2021/PTUN.SMD.
[27] Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 133/B/2015/PT.TUN.JKT.
[28] Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor Nomor 251/B/2021/PT.TUN.Jkt
[29] Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 K/TUN/2022
[30] Putusan Mahkamah Agung Nomor 646 K/TUN/2015

ISSN 2798-3471 (Cetak)
ISSN 2798-3641 (Online)