

**PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN UNTUK
OBYEK HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM
PERJANJIAN KREDIT DALUWARSA.**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn).



Oleh :

Fani Intaniyati

NIM : 21302100125

Program Studi : Magister Kenotariatan.

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN UNTUK
OBYEK HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM
PERJANJIAN KREDIT DALUWARSA.**

TESIS

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis

Program Studi Kenotariatan (MKn.)



Oleh :

Fani Intaniyati

NIM : 21302100125

Program Studi : Magister Kenotariatan.

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM
BAGI KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN UNTUK
OBYEK HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM
PERJANJIAN KREDIT DALUWARSA.**

TESIS

Oleh :

Fani Intaniyati

NIM : 21302100125

Program Studi : Magister Kenotariatan.

Telah Disetujui Oleh :

PEMBIMBING

Tanggal 25 Agustus 2023.


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., MH.

NIDN : 0615087903.

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.))



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS HAK
TANGGUNGAN UNTUK OBYEK HGB YANG SUDAH
BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM
PERJANJIAN KREDIT DALUWARSA.**

Oleh :

Fani Intaniyati

NIM : 21302100125

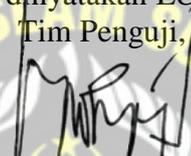
Program Studi : Magister Kenotariatan.

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023.

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701.

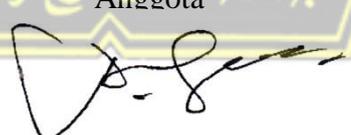
Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903.

Anggota



Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK. 8987740022.

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **Fani Intaniyati.**

NIM : 21302100125.

Program Studi : Magister Kenotariatan.

Fakultas : Hukum.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa”.

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 10 Agustus 2023.

Yang Menyatakan,



Fani Intaniyati
21302100125.

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fani Intaniyati
NIM : 21302100125.
Program Studi : Magister Kenotariatan.
Fakultas : Hukum.

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul : “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 Agustus 2023.

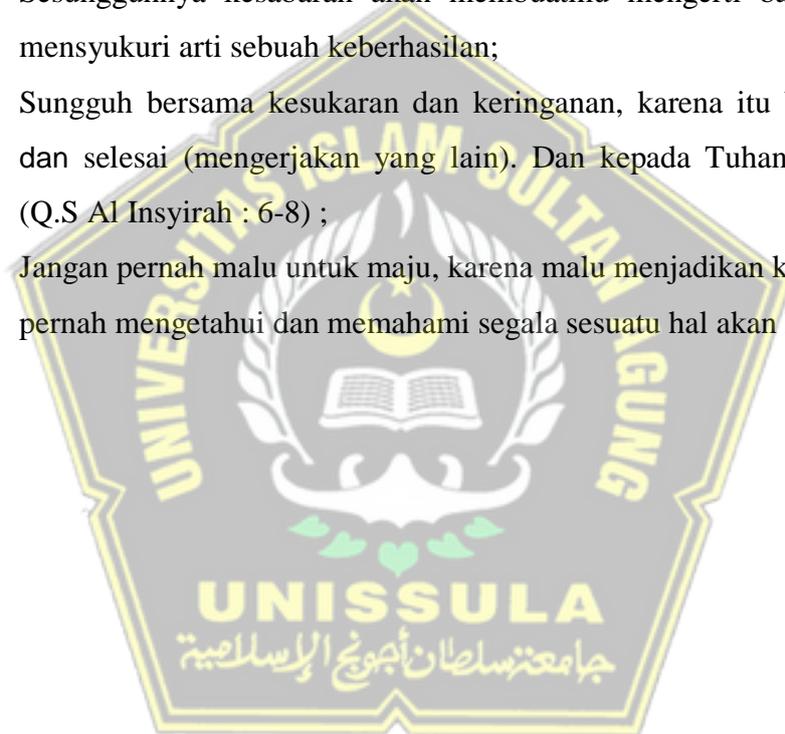
Yang menyatakan,



Fani Intaniyati
21302100125.

MOTTO

1. Keberhasilan adalah sebuah proses. Niatmu adalah awal dari keberhasilan. Peluh keringatmu adalah penyedapnya. Tetesan air matamu adalah pewarnanya. Doamu dan doa orang-orang disekitarmu adalah bara api yang mematangkannya. Kegagalan disetiap langkahmu adalah pengawetnya. Maka dari itu, bersabarlah! Allah selalu menyertai orang-orang yang penuh kesabaran dalam proses menuju keberhasilan. Sesungguhnya kesabaran akan membuatmu mengerti bagaimana cara mensyukuri arti sebuah keberhasilan;
2. Sungguh bersama kesukaran dan keringanan, karena itu bila kau telah dan selesai (mengerjakan yang lain). Dan kepada Tuhan, berharaplah. (Q.S Al Insyirah : 6-8) ;
3. Jangan pernah malu untuk maju, karena malu menjadikan kita takkan dan pernah mengetahui dan memahami segala sesuatu hal akan hidup ini.



KATA PENGANTAR.

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS HAK TANGGUNGAN UNTUK OBYEK HAK GUNA BANGUNAN YANG SUDAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM PERJANJIAN KREDIT DALUWARSA”. dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

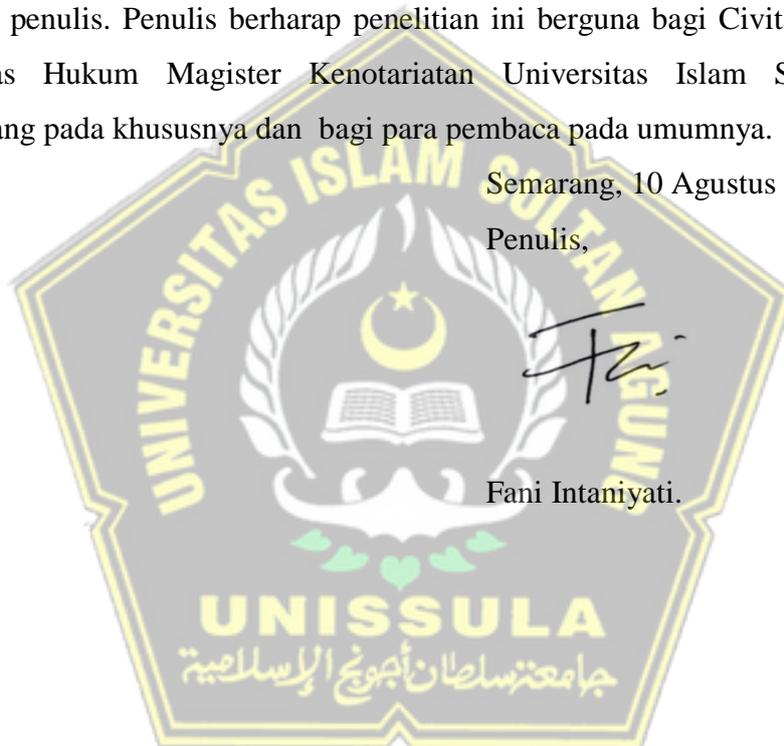
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan, dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 10 Agustus 2023.

Penulis,


Fani Intaniyati.



ABSTRAK

Pemberian kredit yang dilakukan di Pekalongan sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum terhadap untuk obyek Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa dan untuk mengetahui apa solusi terhadap perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan dari jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan dengan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum hubungan hukum dan obyek hukum.

Hasil penelitian perjanjian kredit dengan jaminan sertifiat Hak Guna Bangunan selalu dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan melalui tiga tahap, yaitu tahap mengadakan perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur, proses pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT, dan proses pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. maka pada saat penandatanganan APHT haruslah di cantumkan klausula kuasa agar kreditur dapat mengurus perpanjangan haknya jika nantinya Hak Tanggungannya akan berakhir, menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan.

ABSTRACT.

Providing credit carried out in Pekalongan should be able to provide legal protection for credit givers and recipients as well as related parties receiving protection through a legal guarantee institution for all interested parties. The aim to be achieved in this research is to find out the legal status of Building Use Rights objects whose term has expired before the credit agreement expires and to find out what the solution is to credit agreements with Mortgage Rights from HGB collateral whose term has expired before the credit agreement expired.

In this study the authors used the approach method with normative legal research, namely research conducted on certain laws or registered law. The main objective is to identify the main or basic understandings in law, namely legal community, legal subjects, rights and obligations, legal events, legal relations and legal objects.

The results of research on credit agreements with collateral for Building Use Rights certificates are always carried out by imposing Mortgage Rights through three stages, namely the stage of entering into a debt agreement between the debtor and creditor, the process of granting Mortgage Rights before the PPAT, and the registration process by the Land Office. In order to protect his rights as a preferred creditor, at the time of signing the APHT a power clause must be included so that the creditor can take care of extending his rights if his Mortgage will end, offer to change rights to become Freehold and ask for additional guarantees or replacement guarantees.

Keywords : The Law Protection, the Burden Right, the Building Use Right.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori.....	19
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	28
1. Pengertian Perjanjian kredit.....	28
2. Asas - Asas Perjanjian	30
3. Berakhirnya Perjanjian	32
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	36
1. Pengertian Hak Tanggungan	36

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	37
3. Subjek Hak Tanggungan	38
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan	39
1. Pengertian Hak Guna Bangunan dan Dasar Hukum	39
2. Subjek HGB	40
3. Objek HGB.....	42
D. Perjanjian Menurut Prespektif Hukum Islam.....	42
E. Berakhirnya Hak tanggungan atas HGB sebelum perjanjian kreditnya daluwarsa	49
1. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok.....	49
2. Perjanjian Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Tambahan (<i>Acesoir</i>).....	50
3. Berakhirnya Hak Tanggungan Atas HGB.....	52
F. Upaya Hukum Kreditur atas hak tanggungan objeknya HGB yang Sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit Daluwarsa	54
G. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan untuk HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Status hukum terhadap berakhirnya Hak Tanggungan Atas dari jaminan HGB yang sudah daluwarsa sebelum	57
masa kredit berakhir.....	57
B. Solusi jika terjadi Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan dari jaminan HGB yang sudah daluwarsa sebelum	65
masa kredit berakhir.....	65
BAB IV PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Salah satu produk yang diberikan dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Salah satu sumber hukum dalam hukum yang berlaku di Indonesia yang lazim dikemukakan dalam pembahasan tata hukum Indonesia adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sangat banyak jumlahnya dan terdiri dari beberapa bentuk dan tingkatannya adalah sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan tata urutan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku. Ketentuan yang terdapat dalam pasal 1 ayat (3) UUD 1945 Amandemen Ketiga, Indonesia adalah hukum.¹

Lembaga keuangan dapat memobilisasi dana dari masyarakat atau dari luar daerah yang kemudian disalurkan kembali ke dalam perekonomian dalam bentuk kredit. Salah satu jenis lembaga keuangan adalah bank.

¹ Diana Halim Koentjoro, 2004, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 35.

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, yang dikeluarkan pada tanggal 10 November 1998 bahwa bank adalah : “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Menurut kamus istilah hukum *Fockema Andrae* bahwa yang dimaksud dengan bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankier sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.²

Pemberian kredit yang dilakukan sebagai suatu lembaga bagi keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapatkan atas perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Perjanjian kredit pemilik rumah, maupun perjanjian kredit dengan jaminan rumah atau bangunan yang berstatus Hak Guna Bangunan dalam prakteknya dibebani Hak Tanggungan, biasanya dilakukan untuk jangka waktu yang cukup lama, seiring dengan berjalannya waktu, karena sesuatu hal, ada kemungkinan berupa resiko dari debitur yang tidak dapat lagi melaksanakan kewajibannya untuk mengangsur utangnya pada Bank.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya sangat berlaku terhadap setiap debitur, kreditur dan berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, maka menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

² Asikin Zainal, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.4.



Selanjutnya di Pasal 1132 KUHPerdato menegaskan : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Jaminan umum yang telah diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato mempunyai dua kelemahan yaitu :

1. Kalau seluruh harta atau sebagian harta kekayaan tersebut bisa dipindah tangankan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitur, maka bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
2. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing.³

Salah satu konsekuensi dari negara hukum adalah berbagai tindakan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat menjadi hukum sebagai sarana untuk membangun masyarakat. bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari pengertian hukum sebagai alat.⁴ Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atau barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila tidak terjadi pengalihan benda jaminan.

Dalam kurun waktu tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang telah tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdato) dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 jo

³ Kusumawati Rahma dan Asyhadie Zaeni, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal.190.

⁴ Kusumaatmadja Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke indonesiaan*, Utomo, Jakarta, hal.415.



Staatsblad 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada terdapat pada ketentuannya dalam UUPA.⁵

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, yang telah disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

- a. Memberikan kedudukan yang telah diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan juga memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang telah berkepentingan, dan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu : *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), dan Kondisi ekonomi. Di antara kelima asas tersebut salah satunya adalah collateral, yaitu berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya.

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 52.

⁶ Sjahdeini Remy, 1991, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hal.1.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan hutang piutangnya masih berjalan dan debiturnya wanprestasi, atau pada jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir, sedangkan debitur wanprestasi karena proses pelunasan hutangnya yang berlarut-larut, sehingga jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan merugikan kreditur pemegang Hak Tanggungan maka dalam hal ini kreditur pemegang Hak Tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.⁷

Memang terjadi demikian, karena dalam praktek banyak nasabah debitor tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan. Karena itu, dalam rumusan pengertian kredit ditegaskan mengenai kewajiban nasabah debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya dan disertai dengan kewajibannya yang lain, yaitu dapat berupa bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan Sebelum memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah, yang oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan HT ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atau barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila tidak terjadi pengalihan benda jaminan. Tanah sebagai jaminan kredit, dilekati dengan hak tanggungan. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

⁷ Dharmanto Adji Lushun, 2016, "*Pembaharuan Hukum*", Volume III, No. 2, hal. 248. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1450/1121>. diakses pada tanggal 18 mei 2023 pukul 14.00 WIB.

Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, dalam Pasal 51 menyatakan bahwa : “HT yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang”.⁸

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Bagi kreditor, permasalahan-permasalahan tersebut dapat menghambat kreditor untuk pelunasan piutangnya, karena apapun bisa saja terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Kemudahan yang seharusnya diperoleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutang dari debitor sebagaimana salah satu ciri hak tanggungan, yakni memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ternyata belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditor.

Sehingga, pemerintah dapat menugaskan dunia perbankan untuk melaksanakan suatu program yang bertujuan untuk mengembangkan sektor-sektor perekonomian tertentu, atau memberikan perhatian yang lebih besar pada koperasi dan golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁹

B. Rumusan Masalah.

1. Bagaimanakah status hukum terhadap Hak Tanggungan atas obyek jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa?
2. Apa saja solusi jika terjadi Perjanjian Kredit dengan jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa?

⁸ Perangin Effendi, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 9.

⁹ Djumhana Muhamad, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hal. 66.

C. Tujuan Penelitian.

Tujuan Penelitian merupakan target yang ingin dicapai sebagaimana pemecahan dari Atas permasalahan yang dihadapi peneliti adalah :

1. Untuk mengetahui status hukum terhadap berakhirnya Hak Tanggungan Atas HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kreditnya daluwarsa.
2. Untuk mengetahui apa solusi terhadap Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan dari jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

D. Manfaat Penelitian.

Hasil penelitian yang diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat diharapkan sehubungan dengan penelitian ini adalah :

1. Manfaat Secara Teoritis.

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, serta ilmu hukum perdata pada khususnya mengenai Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Pemberian Kredit.

2. Manfaat Secara Praktis.
 - a. Meningkatkan wawasan dalam pengembangan pengetahuan terhadap peneliti akan permasalahan yang diteliti, dan dapat dipergunakan untuk sebagai bahan masukan dan referensi bagi peneliti selanjutnya yang berminat pada hal yang sama;
 - b. Untuk melatih penulis dalam mengungkapkan permasalahan tertentu secara sistematis dan berusaha memecahkan permasalahan yang ada dengan metode ilmiah.

E. Kerangka Konseptual.

Pendekatan Konseptual dilakukan manakala peneliti tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti

harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi dalam penyusunan ini :

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, azas-azas tersebut antara lain terdapat dalam pasal 1320, pasal 1338 ayat 1, 2 dan 3 KUH Perdata.

1. Asas - Asas Hukum Perjanjian.

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu:

a. Asas Iktikad baik dan kepatutan.

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi : Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.¹⁰

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan

¹⁰ Subekti, 1980, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338, Intermedia, Bandung, hal.342.

kesusilaan. Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (*binded advises*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.

Iktikad baik dan kepatutan dapat pula merubah atau melengkapi Perjanjian. Bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga oleh iktikad baik dan kepatutan, jadi iktikad baik dan kepatutan menentukan isi dari perjanjian itu.

b. Asas kebebasan berkontrak

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja.

Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional. Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUH Perdata. Jadi, KUH Perdata hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. *Asas Konsensualisme.*

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

d. *Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda).*

Disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.

Diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap tidak pernah dipertanyakan kembali.¹¹

e. Asas Keseimbangan.

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang sama berat, setimbang, sebanding, setimpat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (*evenwicht, everendig*) bermakna imbang, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian).¹²

Asas keseimbangan, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan yang berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian.

Terbentuknya perjanjian, ketidak seimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian.

¹¹ Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Grafika Sinar, Jakarta, hal. 9.

¹² Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 318-319.

Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya satu diantara dua pihak dalam perjanjian Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah : cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidak setaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.¹³

2. Berakhirnya Perjanjian.

Suatu perjanjian dikatakan berakhir apabila segala sesuatu yang menjadi isi perjanjian telah dilaksanakan. Semua kesepakatan diantara para pihak menjadi berakhir setelah apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian telah tercapai oleh para pihak.

Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena perjanjian berakhir apabila seluruh perikatan yang timbul karenanya telah terlaksana. bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila :

- a. Ditentukan oleh undang-undang;
- b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.¹⁴

3. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Untuk Obyek HGB Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

- a. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok (*Obligatoir*).

Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang

¹³ Ibid.

¹⁴ Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal. 49.

dinyatakan sebagai berikut : Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.

Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah assesoirnya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.

Sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya. Biasanya pihak bank telah mempunyai draft tersendiri, dimana para pihak dapat mengisi data pribadi dan data tentang pinjaman yang diambil, sedangkan jangka waktu dan bentuknya sudah dicetak secara baku.

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Apabila debitur menolak, maka debitur tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Selanjutnya untuk dapat terjadinya suatu perjanjian, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi salah satunya adalah sepakat sehingga dengan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut berarti berlakulah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

- b. Perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian sebagai Perjanjian Tambahan (*Acesoir*).

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang

tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir atau perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang yang mengakibatkan terjadinya perjanjian jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri dan tergantung kepada perjanjian pokoknya. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa APHT wajib dibuat dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berbeda dengan akta SKMHT yang juga dibuat dalam akta otentik namun dapat dibuat melalui akta notaris dan juga akta PPAT.

Sedangkan APHT wajib dibuat hanya oleh PPAT.¹⁵

c. Proses Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan.

1) Proses Lahir Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya terhadap kreditur lain untuk memperoleh pelunasan utang melalui pelelangan umum atas benda yang dijaminakan tersebut.

Lahirnya Hak Tanggungan harus didahului dengan suatu perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

¹⁵ Juswito Satrio, 2003, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.65.

APHT tersebut haruslah dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dalam Hak Tanggungan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT tersebut berkewajiban untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut. Hak Tanggungan baru lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5). Kedudukan APHT sebagai wadah perjanjian Jaminan Kebendaan dan kedudukan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah pokok permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.

Berdasarkan hasil analisis asas publikasi merupakan asas yang penting dalam hukum jaminan kebendaan. Dengan adanya publikasi memberikan pihak ketiga kesempatan untuk mengetahui status hak atas tanah yang dijamin tersebut untuk mengambil upaya hukum dan menghormati keberadaan Hak Tanggungan tersebut. Asas Publikasi tersebut mengikat pihak ketiga untuk tidak mengganggu Hak Tanggungan yang telah dilekatkan pada hak atas tanah tersebut.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta otentik dalam proses pendaftaran berperan sebagai pembuat APHT yang akan dijadikan dasar untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut. Seharusnya PPAT tidak berkewajiban untuk melakukan pendaftaran disamping wewenangnya sebagai pejabat umum tersebut tapi juga PPAT bukan para pihak yang memiliki kepentingan atas Hak Tanggungan tersebut. kewajiban tersebut ada pada para pihak sendiri.

2) Berakhirnya Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hapusnya atau berakhirnya hak tanggungan adalah karena suatu hal sebagai berikut :

a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;

- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak dari tanggungan;
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.¹⁶

Sesuai dengan sifatnya *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga, selain itu pemegang hak Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegannya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar HAT yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hapusnya atau daluwarsa hak tanggungan karena berakhirnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

- d. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

Undang-undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 18.

Undang-Undang Pokok Agraria itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 9 April 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan).¹⁷ Dari beberapa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, bank selaku kreditur akan lebih memilih tanah dengan status Hak Milik yang dapat dijadikan jaminan utang, karena Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pilihan yang kedua adalah Hak Guna Bangunan. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Hak guna bangunan adalah : “Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas, suatu saat pasti akan berakhir jangka waktunya, sebagaimana halnya dengan hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, akan hapus dengan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang bersangkutan.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi hak guna bangunan telah berakhir, sedangkan perjanjian kreditnya masih berjalan yang pada akhirnya hingga jangka waktu hak guna bangunan yang sudah daluwarsa. Hal ini tentunya akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum untuk pelunasan piutangnya jika hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungannya yang sudah berakhir. timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, yang mana hak guna bangunan tersebut masih

¹⁷ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 51.

diikat dengan hak tanggungan, dan debitur tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan.

Bagi kreditur, permasalahan-permasalahan tersebut dapat menghambat kreditur untuk pelunasan piutangnya, karena apapun bisa saja terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Kemudahan yang seharusnya diperoleh kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang dari debitur sebagaimana salah satu ciri hak tanggungan, yakni memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur di dalam UUHT, ternyata belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.

Upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank apabila menerima Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa, maka sebelum pemberian kredit, calon debitur harus mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya strategis dan nilai ekonominya tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah daluwarsa sebelum kreditnya berakhir karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditur tidak lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerduta.

Keadaan demikian dapat merugikan kreditur dalam hal debitur tersebut cidera janji. Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna

Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan melalui pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaruan hak adalah pemberian yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut habis atau perpanjangannya berakhir. (Pasal 1 angka 6 dan angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).¹⁸

F. Kerangka Teori.

1. *Middle Range Theory* (Kepastian Hukum).

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Tujuan utama agar dapat lebih tertib dalam kehidupan bermasyarakat. Sehingga hukum itu memiliki tugas untuk menciptakan kepastian hukum yang bertujuan untuk menghasilkan ketertiban masyarakat.

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui dan memahami perbuatan-perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan;
- b. Adanya keamanan hukum berupa jaminan kepastian hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum sehingga individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁹

¹⁸ Dharmanto Adji Lushun, *Loc.cit.*

¹⁹ Kelsen Hans, 2011, "*General Theory of Law and State*", diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, hal. 7.

2. *Applied Theory* (Perlindungan Hukum).

Menurut Satijipto Raharjo, 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. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁰

Teori Perlindungan Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) dan Zeno (pendiri aliran stonic). Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.²¹ Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.

G. Metode Penelitian.

Penelitian ini didasarkan dengan menggunakan metode sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian.

Penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Hal tersebut sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, bahwa : Penelitian Hukum itu berdasarkan tujuannya terdiri atas

²⁰ Rahardjo Satijipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.54.

²¹ Mas Marwan, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 116.

Penelitian Hukum Normatif, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum.²²

2. Metode Pendekatan.

Yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan penelitian normatif, dalam perspektif penelitian hukum, memecahkan suatu isu hukum melalui penelitian hukum memerlukan pendekatan-pendekatan tertentu sebagai dasar pijakan untuk menyusun argumentasi hukum yang tepat, logis, dan akurat.

Pendekatan penelitian adalah rencana konsep dan prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Keputusan keseluruhan melibatkan pendekatan mana yang harus digunakan untuk mempelajari suatu topik. Pendekatan penelitian, maka peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang diteliti.²³

Dalam penelitian hukum normatif dengan menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*), bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah, menganalisis, semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu perlindungan hukum terhadap kreditur yang disebabkan oleh wanprestasi dari debitur.

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*);

Pendekatan konseptual dilakukan untuk memahami konsep-konsep

²² Soekanto Soerjono, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.51.

²³ Marzuki Peter Mahmud, 2013, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal.131.

mengenai isu hukum masalah yang sedang dikaji, sehingga diharapkan pernormaan dalam aturan hukum, tidak lagi ada ambigu dan kabur.²⁴

Karena sifat hukum yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada di dalamnya terkait antara satu dengan yang lainnya secara logis;
- 2) *All-Inclusive*, artinya bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekosongan hukum;
- 3) *Systematic*, yaitu bahwa di samping bertautan antara satu dengan yang lainnya, norma-norma hukum tersebut tersusun secara hirarkis.²⁵

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan penelitian hukum normatif adalah: “suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.

Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi”.²⁶

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji memberikan pendapat penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (Bahan sekunder) yang mencakup :

- a) Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap unsur-unsur hukum baik unsur ideal yang menghasilkan kaidah-kaidah

²⁴ Johnny Ibrahim. 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Cetakan ke-3, Surabaya, Hal.391.

²⁵ Johnny Ibrahim, Ibid, hal.303.

²⁶ Marzuki Peter Mahmud, 2005, *Op.Cit*, hal.35.

hukum melalui filsafat hukum dan unsur nyata yang menghasilkan tata hukum tertentu (tertulis);

Penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan;

- b) Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, yaitu meneliti keserasian hukum positif (peraturan perundangan) agar tidak bertentangan berdasarkan hirarki perundang-undangan;
- c) Perbandingan hukum, yaitu membangun pengetahuan umum mengenai hukum positif dengan membandingkan sistem hukum di satu Negara dengan sistem hukum di Negara lainnya;
- d) Sejarah hukum, yaitu meneliti perkembangan hukum positif (peraturan perundangan) dalam kurun waktu tertentu (misalnya hukum tanah dan sebagainya).²⁷

Menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

3. Jenis dan Sumber Data.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian dengan data yaitu :

Bahan hukum sekunder yang mencakup dokumen-dokumen resmi, sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum dan artikel baik dari media cetak ataupun media massa yang berkaitan dengan pokok bahasan serta sumber dari buku-buku metodologi penelitian, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang

²⁷ Mamuji Sri dan Soekanto Soerjono, 1995, *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.15.

berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan sesuai dengan materi yang dibahas oleh penulis atau peneliti yaitu Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :
 - 1) UUD 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- b. Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :
 - 1) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan untuk HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa;
 - 2) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
- c. Bahan hukum tersier, yang terdiri dari :
 Bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Pada penelitian ini digunakan metode pengumpulan studi pustaka yaitu : Dikumpulkan dengan cara mempelajari dan menghimpun data dari buku-buku, literatur, jurnal, peraturan dari perundang-undangan yang terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

5. Metode Analisa Data.

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis melakukan pemilahan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis. Teknik Analisis Data yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif dengan menguraikan data yang sebenar-benarnya. kemudian disusun secara sistematis untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data yang diperoleh akan dipisah-pisahkan menurut kategori masing-masing untuk kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk menjawab masalah penelitian.²⁸

H. Sistematika Penulisan.

BAB I PENDAHULUAN, berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Oleh karena itu, maka diuraikan juga kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian terdapat (Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Jenis dan Sumber data Penelitian, metode Pengumpulan data, Teknik analisis data), Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.

A. Tinjauan Umum tentang perjanjian

1. Pengertian Perjanjian kredit;
2. Asas-asas Perjanjian;
3. Berakhirnya Perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.

1. Pengertian Hak Tanggungan;
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan;

²⁸ Soemitro Ronny Hanjtijo, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.68.

3. Subjek Hak Tanggungan;
 4. Objek Hak Tanggungan.
- C. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan
1. Pengertian Hak Guna Bangunan dan Dasar Hukum;
 2. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan;
 3. Subyek Hak Guna Bangunan;
 4. Objek Hak Guna Bangunan.
- D. Berakhirnya HT sebelum perjanjian kreditnya berakhir
1. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok;
 2. Perjanjian Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Tambahan (*Acessoir*);
 3. Berakhirnya Hak Tanggungan Atas HGB.
- E. Upaya Hukum Kreditur atas hak tanggungan Untuk HGB yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya sebelum perjanjian kredit Daluwarsa.
- F. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Hak Tanggungan Untuk Obyek Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit Daluwarsa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

- A. Status hukum terhadap berakhirnya Hak Tanggungan Atas HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.
- B. Solusi jika terjadi Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan dari jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

BAB IV PENUTUP.

Berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II KAJIAN PUSTAKA.

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian kredit.

Perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan pasal 1769.²⁹

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhainis Abdul hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerdara.³⁰

Hukum tentang perjanjian diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan atau perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”³¹

²⁹ Subekti, 1982, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, hal.3.

³⁰ Hay Marhais Abdul, 1975, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung, hal.67.

³¹ Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*Credere*” yang berarti percaya,³² dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata : “Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang memnghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pengertian kredit sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.³³

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;

³² Usman Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal.236

³³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

- c. Resiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit;
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa.

Syarat perjanjian diatas, merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk syarat sahnya suatu perjanjian, apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dengan sendirinya batal. Suatu perjanjian dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu :

- 1) *Esensialia*, bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti persetujuan antara para pihak dan obyek perjanjian;
- 2) *Naturalia*, bagian ini merupakan sifat bawaan atau natural perjanjian yang secara diam-diam melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacat benda yang dijual;
- 3) *Aksidentalialia*, bagian ini juga merupakan sifat yang melekat pada perjanjian, dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

Dalam hukum perjanjian terdapat pula beberapa azas yang dapat dijadikan sebagai pedoman, azas-azas tersebut antara lain terdapat dalam pasal 1320, pasal 1338 ayat 1, 2 dan 3 KUH Perdata.³⁴

2. Asas - Asas Perjanjian.

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya.

³⁴ Hanapiyah Yogi, 2018, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notarii*, Vol. 5, No.1, hal.114.
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2538>., diakses pada tanggal 18 mei 2023 pukul 14.00 WIB.

Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada.

Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat. Iktikad baik Pasal 1338 ayat 3 dan kepatutan Pasal 1339 umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepatutan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.³⁵

Menurut pandangan *Smits* asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.

Menurut Sudikno asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan

³⁵ Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.1

dan putusan hakim yang merupakan hukum Positif dan dapat di ketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit.

Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.³⁶

3. Berakhirnya Perjanjian.

Bab IV buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hapusnya perikatan yang timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang, Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan delapan cara hapusnya perikatan, delapan diantaranya terdapat dalam Buku IV tentang Daluwarsa, yaitu:

a. Pembayaran.

Pembayaran adalah setiap tindakan pemenuhan Prestasi, walau bagaimanapun sifat dari prestasi itu. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan, prosedur penawaran diatur oleh Pasal 1405 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penawaran tersebut dilakukan oleh notaris atau juru sita, keduanya disertai dua orang saksi.

³⁶ Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 363.

Apabila kreditur menolak penawaran tersebut, maka debitur menggugat kreditur dipengadilan negeri dengan permohonan agar penawaran tersebut disahkan.

Penawaran pembayaran tunai belum membebaskan debitur dari perikatannya. Suatu pembebasan terjadi apabila penawaran tunai itu diikutidengan penitipan dari benda atau uang yang diserahkan ke pengadilan negeri. Penawaran yang diikuti oleh penyimpanan berkekuatan sebagai “pembayaran” dan karena itu menghapuskan perikatan. Pasal 1382 KUH Perdata adalah Tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa pun yang berkepentingan, seperti orang yang turut berutang atau penanggung utang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.³⁷

Apa yang dititipkan tersebut adalah atas tanggungan kreditur. Untuk sahnya penitipan tersebut, diperlukan adanya “penerimaan” dari kreditur ataupun keputusan hakim yang mengatakan sah bahwa penawaran dan penitipan tersebut telah mempunyai kekuatan mutlak.

b. Pembaharuan hutang (*novatie*);

Adalah perjanjian yang menyebabkan hapusnya perikatan lama dan pada saat itu juga lahir perikatan baru. Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan tiga bentuk sebagai berikut :

- 1) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan;
- 2) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan penggantian debitur, dan debitur lama dibebaskan dari perikatannya;

³⁷ Tjitrosudibio dan Subekti, 1978, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, edisi Cetak 37, Pasal 1382, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.244.

3) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru dengan penggantian kreditur dan kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.³⁸

c. Perjumpaan Utang (kompensasi);

Diatur dalam Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kompensasi terjadi apabila dua orang saling berutang pada yang lain dimana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Undang-Undang menentukan bahwa di antara keduanya telah terjadi suatu perhitungan (perjumpaan) utang yang menghapuskan perikatannya.³⁹

d. Pencampuran utang, berdasarkan Pasal 1436 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pencampuran kedudukan dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga kualitas sebagai kreditur menjadi satu dengan kualitas debitur.

Dalam hal ini hukum secara otomatis, hapuslah perikatan yang semula ada diantara kedua belah pihak tersebut. Pencampuran kedudukan tersebut dapat terjadi berdasarkan alas hak umum. Misalnya, bila kreditur meninggal dunia dan sebagai satu-satunya ahli waris yang ditinggalkannya ialah debitur atau sebaliknya; atau pencampuran kedudukan itu dapat terjadi berdasarkan alas hak khusus, misalnya pada jual beli. Akibat dari pencampuran utang adalah bahwa perikatan menjadi hapus.⁴⁰

e. Pembebasan utang, adalah perbuatan hukum dimana dengan itu kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari debitur. Pembebasan utang dapat terjadi dengan perbuatan hukum sepihak ataupun timbal balik, persetujuan antara kreditur dan debitur. Dengan pembebasan utang, perikatan menjadi hapus.⁴¹

³⁸ Tjitrosudibio et all, *Op. Cit*, Pasal 1413, hal.250.

³⁹ Ibid, Pasal 1425, hal.251.

⁴⁰ Ibid, Pasal 1436, hal.253.

⁴¹ Ibid, Pasal 1438.

- f. Musnahnya barang yang terutang, apabila benda yang menjadi objek dari suatu perikatan musnah, tidak dan lagi diperdagangkan, atau hilang, maka telah terjadi suatu keadaan memaksa, sehingga undang-undang perlu mengadakan pengaturan tentang akibat dari perikatan tersebut. Mengenai musnahnya benda dalam perikatan sepihak berdasarkan Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka hapuslah seluruh perikatan, berbeda dengan perjanjian timbal balik, undang-undang mengatur secara khusus, misalnya dalam perjanjian tukar-menukar, jika bendanya musnah maka perikatan menjadi gugur, dan dalam jual beli, dimana bendanya musnah karena *overmacht*, persetujuan tidak hapus dan pembeli perlu menanggung kerugian.⁴²
- g. Kebatalan dan pembatalan, bidang kebatalan ini terdiri dari batal demi hukum dan dapat dibatalkan, batal demi hukum kebatalannya terjadi karena undang-undang dan berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi. Dapat dibatalkan, baru memiliki akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelumnya ada putusan, perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku.⁴³
- h. Berlakunya syarat batal;
Adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada suatu perjanjian. Syarat ini tidak menanggihkan pemenuhan perjanjian, hanyalah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.
- i. Daluwarsa atau lewat waktu;
Adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu

⁴² Op.Cit, Pasal 1444, hal.254.

⁴³ Op.Cit, Pasal 1446, hal.255.

dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata). Jika dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian sebagaimana disebutkan diatas, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing.⁴⁴

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.

1. Pengertian Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dalam Kamus Bahasa Indonesia mengenai tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Jaminan tersebut artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989 : 899). Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan dalam pengertian hak tanggungan.

Hak tanggungan adalah : “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.⁴⁵

Terhadap lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan suatu harapan kepastian hukum mengenai pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Rumusan tersebut, didalamnya terdapat beberapa unsur pokok:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang;
- b. Obyek jaminan tidak hanya tanah tetapi juga bisa dengan benda lain

⁴⁴ Op.Cit, Pasal 1946, hal.347.

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 1 ayat 1, hal.2.

seperti bangunan, tanaman dan hasil karya lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;

- c. Utang yang di jaminkan harus suatu utang tertentu;
- d. Memberikan kedudukan utama (didahulukan) di banding dengan kreditur - kreditur lainnya.

Dengan kata lain Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu :

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- 2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- 4) Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidak sesuai ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.⁴⁶

⁴⁶ Ibid.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.

3. Subjek Hak Tanggungan.

Terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Hak-hak tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Selain hak-hak atas tanah tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) yang dapat juga dibebani hak tanggungan juga berikut hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta

Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.⁴⁷

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan.

1. Pengertian Hak Guna Bangunan dan Dasar Hukum.

Adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Jadi Hak Guna Bangunan tersebut timbul atau ada, pada waktu dibuatnya Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat ketentuan tentang pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Milik atas tanah dimaksud. Namun baru mengikat pihak ketiga, apabila sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria.

Menurut ketentuan Pasal 35 Undang - Undang Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut : Ayat (1) : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Ayat (2) : Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

⁴⁷ Bahsan M, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, edisi cetak 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.28.

Ayat (3) : Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Menurut Pasal 21 PP. No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah : Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang khusus diperuntukan guna mendirikan bangunan di atasnya, tidak bisa difungsikan untuk kepentingan yang lain.

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang (G. Kartasapoetra, 1992: 10).⁴⁸

Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan antara lain :

Hak guna bangunan tergolong hak yang kuat, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari pihak lain, sehingga hak guna bangunan harus didaftarkan :

- a. Jangka waktunya terbatas, suatu saat pasti berakhir;
- b. Dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan;
- c. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan jual beli;
- d. Dapat dilepaskan hingga menjadi tanah Negara.

Hanya diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

2. Subyek Hak Guna Bangunan.

Pada prinsipnya yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, serta berkedudukan di Indonesia pula. Hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP. No. 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

- a. Warga negara Indonesia;

⁴⁸ Kartasapoetra G, 2012, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.10.

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁹

Berdasarkan ketentuan di atas bahwa yang dapat menjadi subjek hak guna bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam hal badan hukum asing ingin memiliki hak guna bangunan maka dua unsur, yakni didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, harus ada. Jadi hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak guna bangunan ini, dan di sini terlihat bahwa prinsip nasionalitas tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Apabila orang atau badan hukum pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan, maka orang atau badan hukum tersebut dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan yang dikuasainya kepada orang atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak guna bangunan. Jika hak guna bangunan yang dikuasainya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak guna bangunan tersebut akan hapus secara hukum. Hal tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA, yang menentukan bahwa: Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

⁴⁹ <http://yuyantilata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html>. Diakses tanggal 10 Juli 2023.

Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

3. Objek Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 UUPA menjelaskan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik. Sedangkan pada Ayat (2) menjelaskan : Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.⁵⁰

D. Perjanjian Menurut Prespektif Hukum Islam.

Indonesia sendiri mengenai perkembangan kajian dan praktek ilmu ekonomi islam juga berkembang pesat. Kajian-kajiannya sudah banyak di selenggarakan di berbagai universitas negeri maupun swasta. Sementara itu dalam bentuk prakteknya, ekonomi islam telah berkembang dalam bentuk perbankan dan lembaga-lembaga keuangan ekonomi islam non bank.⁵¹

Akad atau kontrak berasal dari bahasa arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak “hissy” maupun tidak Nampak “ma’nawy”. Kamus Al Mawrid, menterjemahkan Al-‘Aqd sebagai contract and angreement atau kontrak dan perjanjian.⁵²

Sedangkan akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak

⁵⁰ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35 ayat 1, hal.10.

⁵¹ Wiryono Wahyu, 2006, *Penyelesaian Sengketa Bank Syari’ah, Makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’ah di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*, Tanggal 8 Juli 2021.

⁵² Al Ba’labakyy Munir, 1990, *Qamus Al Mawrid. Dar Al-’lm Al Malayyin*, Beirut, hal. 770.

atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.⁵³ Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan diantara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan.⁵⁴ Terdapat juga pakar yang mendefinisikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama.⁵⁵

Hukum islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas ini berpengaruh pada status akad. Ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya perikatan/perjanjian yang dibuat. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:⁵⁶

1. Al-Huriyah (kebebasan).

Asas ini merupakan prinsip dalam hukum islam dan merupakan prinsip dasar pula dari hukum perjanjian. Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (*freedom of making contract*), baik dari segi yang diperjanjikan (objek perjanjian) maupun penentuan persyaratan-persyaratan lain, termasuk menetapkan cara menyelesaikan bila terjadi sengketa. Kebebasan menentukan persyaratan ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah islam. Dengan kata lain, syariah islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama. Tujuannya adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiyayaan antara sesama manusia melalui akad dan syarat-syarat yang dibuatnya. Asas ini pula menghindari semua bentuk paksaan, tekanan, dan penipuan dari pihak manapun. Adanya unsur pemaksaan dan permasungan kebebasan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian, maka legalitas perjanjian, yang dilakukan bisa

⁵³ Madkur Salam Muhammad, 1963, *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-Islamiyy*, Dar Al-Nahdah Al'Arabiyyah, TTP, hal. 506.

⁵⁴ Mahmasaniy Subhi, 1948, *Al-Nazariyyat Al'-Ammah li al Mujibat wa Al 'Uqud fi Al Syariah Al Islamiyah*, Dar Al Kitab Al Arabiyy, Mesir, hal. 210.

⁵⁵ Al-Shiddieqiy Hasbi, 1974, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta, hal. 34.

⁵⁶ Soenandar Taryana, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 76.

dianggap meragukan bahkan tidak sah. Landasan asas ini adalah QS. Al Baqarah ayat 256.

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ لَقَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَى
لَا انْفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

Artinya: “Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas (perbedaan) antara jalan yang benar dengan jalan yang sesat. Barang siapa ingkar kepada Tagut dan beriman kepada Allah, maka sungguh, dia telah berpegang (teguh) pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”⁵⁷

2. Al- Musawah (persamaan/kesetaraan).

Asas ini membarikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sah antara satu dan lainnya. Sehingga, pada saat penentuan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Landasan asas ini adalah QS. Al Hujurat Ayat 13.

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ إِنَّ اللَّهَ
عَلِيمٌ خَبِيرٌ.

Artinya: “Sungguh, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, kemudian Kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa.”⁵⁸

3. Al-Adalah (keadilan).

Salah satu sifat Tuhan dan Al Qur’an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral QS. Al A’raf ayat 29.

⁵⁷ QS. Al Baqarah ayat 256.

⁵⁸ QS. Al Hujurat Ayat 13.

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ ۚ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ ۗ

Artinya: “Tuhanku menyuruhku berlaku adil. Hadapkanlah wajahmu (kepada Allah) pada setiap salat, dan sembahlah Dia dengan mengikhlaskan ibadah semata-mata hanya kepada-Nya.”⁵⁹

Bahwa Al Qur’an mendapatkan keadilan lebih dekat kepada taqwa QS. Al Maidah ayat 8-9.

بِأَيِّهَا الدِّينَ أَمِنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۚ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اٰغْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلنَّقْوٰى وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ۙ

Artinya: “Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada taqwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”⁶⁰

Pelaksanaan akad ini dalam akad, dimana para pihak dalam melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya QS. Ali Imran ayat 17.

الصّٰبِرِيْنَ وَالصّٰدِقِيْنَ وَالْقٰنِتِيْنَ وَالْمُنْفِقِيْنَ وَالْمُسْتَغْفِرِيْنَ بِالْاَسْحٰرِ ۙ

Artinya: “(Juga) orang yang sabar, orang yang benar, orang yang taat, orang yang menginfakkan hartanya, dan orang yang memohon ampunan pada waktu sebelum fajar.”⁶¹

Asas ini berkaitan erat dalam asas kesamaan meskipun keduanya tidak sama, dan merupakan lawan dari kezaliman. Salah satu bentuk kezaliman adalah mencakup hal-hal kemerdekaan orang lain dan atau tidak memenuhi kewajiban terhadap akad yang dibuat.

⁵⁹ QS. Al A’raf ayat 29.

⁶⁰ QS. Al Maidah ayat 8-9.

⁶¹ QS. Ali Imran ayat 17.

4. Al-Ridha (Kerelaan).

Dasar asas ini adalah Qs. An-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”⁶²

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Kerelaan antara pihak-pihak yang berakad dianggap sebagai prasyarat bagi terwujudnya semua transaksi. Jika dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka itu sama artinya dengan makan sesuatu dengan cara yang batil. Transaksi yang dilakukan tidak dapat dinyatakan telah mencapai sebuah bentuk usaha yang saling rela yang pelakunya jika didalamnya ada tekanan, paksaan, penipuan dan *mis statmen*. Jadi asas ini mengharuskan tidak adanya paksaan dalam proses transaksi dari pihak manapun.

5. Ash- Shidq (kejujuran dan kebenaran).

Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran QS.Ali Imran: 95.

فُلْ صَدَقَ اللَّهُ فَاتَّبِعُوا مِلَّةَ إِبْرَاهِيمَ حَنِيفًا وَمَا كَانَ مِنَ الْمُشْرِكِينَ.

Artinya: Katakanlah (Muhammad), “Benarlah (segala yang difirmankan) Allah.” Maka ikutilah agama Ibrahim yang lurus, dan dia tidaklah termasuk orang musyrik.⁶³

Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam

⁶² Qs. An-Nisa ayat 29

⁶³ QS.Ali Imran : 95.

segala urusan dan perkataan (QS.Al-Ahzab ayat 70).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar, niscaya Allah memperbaiki bagimu amalan-amalanmu dan mengampuni bagimu dosa-dosamu.⁶⁴

Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu, dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut.

6. Al-Kitabah (Tertulis).

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad adalah sebagaimana disebutkan dalam Al Quran QS Al-Baqarah ayat 282;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَانَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيَعْلَمُكُمُ اللَّهُ ۚ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang

⁶⁴ QS.Al-Ahzab ayat 70.

berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.⁶⁵

QS. Al Baqarah ayat 283.

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْن مَّقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ
وَأَلِّفِقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمٌّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah

⁶⁵ QS Al-Baqarah ayat 282.

yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya.”⁶⁶

Ayat ini mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan Kitabah (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). disamping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (syahadah), rahn (gadai, untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu.

E. Berakhirnya Hak tanggungan atas HGB sebelum perjanjian kreditnya Daluwarsa.

1. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok.

Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang dinyatakan sebagai berikut : Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.⁶⁷

Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank.

Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah assesoirnya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok.⁶⁸

⁶⁶ QS. Al Baqarah ayat 283.

⁶⁷ Tjitrosudibio dan Subekti, 1978, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, edisi Cetak 37, Pasal 1754, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.318.

⁶⁸ Setiawan, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal.49.

Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh Penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya.

Biasanya pihak bank telah mempunyai draft tersendiri, dimana para pihak dapat mengisi data pribadi dan data tentang pinjaman yang diambil, sedangkan jangka waktu dan bentuknya sudah dicetak secara baku.

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Apabila debitur menolak, maka debitur tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Selanjutnya untuk dapat terjadinya suatu perjanjian, maka ada beberapa syarat yang harus dipenuhi salah satunya adalah sepakat sehingga dengan ditanda tangannya perjanjian kredit tersebut berarti berlakulah perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

2. Perjanjian Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Tambahan (*Acesoir*).

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan Hak Tanggungan merupakan perjanjian *acesoir* atau perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang yang mengakibatkan terjadinya perjanjian jaminan Hak Tanggungan tersebut. misalnya : pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

Dikatakan bahwa perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri dan tergantung kepada perjanjian pokoknya. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan

yang berlaku. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa APHT wajib dibuat dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berbeda dengan akta SKMHT yang juga dibuat dalam akta otentik namun dapat dibuat melalui akta notaris dan juga akta PPAT. Sedangkan APHT wajib dibuat hanya oleh PPAT.⁶⁹

Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi pemegangnya terhadap kreditur lain untuk memperoleh pelunasan utang melalui pelelangan umum atas benda yang dijaminakan tersebut. Lahirnya Hak Tanggungan harus didahului dengan suatu perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

APHT tersebut haruslah dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dalam Hak Tanggungan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT tersebut berkewajiban untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan baru lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (5).Kedudukan APHT sebagai wadah perjanjian Jaminan Kebendaan dan kedudukan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah pokok permasalahan yang diteliti dalam proposal ini. Berdasarkan hasil analisis asas publikasi merupakan asas yang penting dalam hukum jaminan kebendaan.

Dengan adanya publikasi memberikan pihak ketiga kesempatan untuk mengetahui status hak atas tanah yang dijaminakan tersebut untuk mengambil upaya hukum dan menghormati keberadaan Hak Tanggungan tersebut. Asas Publikasi tersebut mengikat pihak ketiga untuk tidak mengganggu Hak Tanggungan yang telah dilekatkan pada hak atas tanah tersebut.

⁶⁹ Satrio J, 2003, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 65.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta otentik dalam proses pendaftaran berperan sebagai pembuat APHT yang akan dijadikan dasar untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut. Seharusnya PPAT tidak berkewajiban untuk melakukan pendaftaran disamping wewenangnya sebagai pejabat umum tersebut tapi juga PPAT bukan para pihak yang memiliki kepentingan atas Hak Tanggungan tersebut. kewajiban tersebut ada pada para pihak sendiri.

3. Berakhirnya Hak Tanggungan Atas HGB.

a. Berakhirnya perjanjian pokok (perjanjian kredit).

Hapusnya atau berakhirnya perjanjian disebabkan oleh :

Pembayaran, penawaran pembayaran tunai, pembaruan utang, kompensasi, penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur;

b. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak guna bangunan kepada pemberi hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena tanggungan dapat melepaskan hak guna bangunan dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan;

c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan.

Pembersihan Hak Tanggungan Atas HGB berdasarkan penetapan peringkat oleh pengadilan hanya akan terjadi apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat meminta kepada pihak pemegang Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembeliannya, sehingga hak atas tanah yang dibelinya tersebut terbebas dari Hak Tanggungan yang melekat dan membebaninya. Pembersihan Hak Tanggungan dilakukan atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan,

mana kala harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.

Permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar HAT yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hapusnya atau daluwarsa hak tanggungan karena berakhirnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin;

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya.⁷⁰

Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan diatas memberikan jalan bagi kreditur untuk dapat melakukan upaya hukum penangkal resiko agar hak atas tanah tersebut tidak hilang sehingga tetap melekat sebagai obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Untuk itu kreditur perlu melakukan upaya hukum sebagai perwujudan nyata dari kesempatan yang diberikan oleh Penjelasan Pasal 18 UU No. 4/1996 tersebut guna melindungi posisinya dan hak nya dalam hal pelunasan hutang.⁷¹

⁷⁰ Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal.262.

⁷¹ Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 18.

F. Upaya Hukum Kreditur atas hak tanggungan objeknya HGB yang Sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

1. Upaya Preventif.

Pra perjanjian kredit : kecermatan tim hukum untuk memastikan jangka waktu HGB nya akan berakhir Kapan harus dipastikan. Jika masa berlakunya Hak lebih dahulu daripada perjanjian Kreditnya maka harus ada surat Kuasa untuk mengurus dan memperpanjang hak yang bersangkutan, apabila itu disetujui, jika tidak maka permohonan kreditnya ditolak dan seterusnya.

2. Upaya Represif.

Kalau ada surat kuasa memperpanjang hak, dilakukan selama 1 tahun sebelum berakhir. Kalau tidak maka diupayakan jangan sampai debitur wanprestasi atau diupayakan menyerahkan jaminan lain berupa tanah atau barang bergerak lainnya di fidusiakan.

G. Perlindungan hukum Terhadap kreditur atas hak tanggungan untuk HGB yang Sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit Daluwarsa.

Undang-undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan diberlakukan pada tanggal 9 April 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan). Dari beberapa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, bank selaku kreditur akan lebih memilih tanah dengan status Hak Milik yang dapat dijadikan jaminan utang, karena Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pilihan yang kedua adalah Hak Guna Bangunan. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Hak guna bangunan adalah : “Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Setiap hak atas tanah yang diberikan untuk waktu yang terbatas, suatu saat pasti akan berakhir, sebagaimana halnya dengan hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, akan hapus dengan berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang bersangkutan.

Dalam praktek perbankan bisa terjadi hak guna bangunan telah berakhir, sedangkan perjanjian kreditnya masih berjalan yang pada akhirnya hingga hak guna bangunan yang sudah daluwarsa. Hal ini tentunya akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum untuk pelunasan piutangnya jika hak guna bangunan yang dibebani oleh hak tanggungannya yang sudah berakhir jangka waktunya.

Dalam praktek perbankan timbul persoalan tentang peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik, yang mana hak guna bangunan tersebut masih diikat dengan hak tanggungan, dan debitur tidak kooperatif untuk melakukan penandatanganan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebabkan tidak terpenuhinya syarat sebagai hak tanggungan.

Bagi kreditur, permasalahan-permasalahan tersebut dapat menghambat kreditur untuk pelunasan piutangnya, karena apapun bisa saja terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Kemudahan yang seharusnya diperoleh kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang dari debitur sebagaimana salah satu ciri hak tanggungan, yakni memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana diatur di dalam UUHT, ternyata belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.

Upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh Bank apabila menerima Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kreditnya daluwarsa, maka sebelum pemberian kredit, calon debitur harus mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank.

Walaupun suatu hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang diberikan sebagai agunan letaknya strategis dan nilai ekonominya tinggi, tentu tidak mempunyai arti jika hak atas tanahnya telah daluwarsa sebelum kreditnya berakhir karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungannya juga ikut hapus. Sedangkan berakhirnya jangka waktu Hak Tanggungan membuat piutang kreditur tidak lagi dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdota.

Keadaan demikian dapat merugikan kreditur dalam hal debitur tersebut cidera janji. Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari Hak Guna Bangunan, dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang berakhir jangka waktunya tetap menjadi pemegang dari Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan melalui pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut habis atau perpanjangannya berakhir (Pasal 1 angka 6 dan angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).⁷²

⁷² Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, Pasal 1 angka 6 dan 7, hal.2.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status hukum terhadap Hak Tanggungan Atas dari jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

Dengan permasalahan yang muncul terkait berakhirnya HGB yang masih berada dalam hak tanggungan, menimbulkan permasalahan baru berupa perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor. Dalam pembahasan ini terdapat dua bagian yakni :

1. Perlindungan hukum non-litigasi; dan
2. Perlindungan hukum litigasi. Hasil analisis dalam sub bab ini untuk mendapatkan jenis perlindungan hukum yang tepat bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas HGB yang jangka waktunya telah berakhir.

Untuk mendapatkan kredit di bank harus melalui tahap yang akan diuraikan dengan struktur dan keterangan berikut ini :

- a. Calon debitur mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak Bank, dengan dilampiri data, antara lain meliputi :

- 1) Foto copy identitas debitur, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur beserta istri/suami dan Kartu Tanda Penduduk penjamin beserta suami/istri, Akta Nikah, Kartu Keluarga, Surat Bukti Kewarganegaraan dan ganti nama jika debitur/penjamin warga negara keturunan cina. Hal ini diperlakukan jika debitur adalah debitur perorangan;

Jika debitur adalah Badan Usaha/Badan Hukum, ditambahkan dengan Akta Pendirian berikut perubahannya, sampai perubahan yang terakhir. Hal ini untuk menentukan siapakah yang berhak mewakili Badan Usaha/Badan Hukum, baik dalam meminjam uang maupun menjaminkan. Berkaitan dengan hal ini pihak bank biasanya meminta agar debitur membuat pernyataan bahwa akta-akta yang diserahkan

adalah akta yang berlaku sampai perubahan terakhir pada Badan Usaha/Badan Hukum tersebut serta membebaskan pihak bank bila ternyata ada kekeliruan dalam hal siapa yang mewakili Badan Usaha/Badan Hukum tersebut, karena memang akta yang diserahkan pada bank tidak lengkap;

- 2) Laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir;
 - 3) Foto copy sertifikat jaminan, berikut foto copy IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terakhir yang telah dibayarkan;
 - 4) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak);
 - 5) Foto copy ijin usaha.
- b. Semua permohonan kredit yang telah diterima akan dilakukan analisis dan evaluasi kredit, dengan tetap mempertahankan faktor 5C. Antara lain :
- 1) Pemeriksaan data calon debitur beserta ijin usaha yang dimiliki, apakah telah memenuhi syarat dalam artian telah lengkap, dan bila ada syarat yang belum lengkap agar dilengkapi maksimal pada saat pengikatan kredit dilakukan;
 - 2) Melakukan verifikasi atas kebenaran data tersebut, setelah mencocokkan dengan aslinya. Hal ini dapat dilakukan sebelum/pada saat pengikatan kredit;
 - 3) Penilaian terhadap jaminan kredit secara yuridis, dalam arti jaminan tersebut tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikan, belum dijaminkan pada pihak lain, memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan dan tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank apabila nantinya debitur wanprestasi;
 - 4) Khusus mengenai jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, maka legal harus melihat tahun berapakah akhir jangka waktu hak tersebut, sehingga dapat menjadi acuan bagi pemutus kredit untuk memberikan maksimal jangka waktu kredit, yaitu sebelum hak tersebut berakhir;

- 5) Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat diterima dengan jaminan kredit dengan syarat bahwa fasilitas kredit harus sudah lunas 2 tahun sebelum Hak Guna Bangunannya berakhir.

Dalam praktek karena berbagai alasan seringkali fasilitas kredit “terpaksa” diperpanjang misalnya karena debitur tidak mampu membayar utangnya dengan seketika lunas. Oleh karena itu, untuk mengamankan posisi bank terhadap jaminan Hak Guna Bangunan tersebut;

- 6) Setiap penerimaan jaminan HGB yang jangka waktunya sudah dekat masa berakhirnya, bank selalu meminta jaminan tambahan seperti jaminan stok barang, jaminan pribadi, jaminan tagihan piutang atau kendaraan roda empat/mobil. Fasilitas kredit dengan kondisi jaminan yang demikian diberikan dengan sangat selektif.
- c. Setelah analisa evaluasi kredit telah dilakukan, maka permohonan kredit tersebut dibawa ke komite kredit/pemutus kredit yang terdiri dari Kepala Bagian Kredit, Kepala Bagian *Marketing*, Pimpinan Cabang dan koordinatur dari pimpinan-pimpinan Cabang, putusan kredit dari komite tersebut dianggap sah jika dilakukan oleh tiga orang tersebut diatas, dan salah satunya haruslah *Bussines Coordinator*. Dari permohonan kredit yang diajukan, kredit tersebut dapat berupa disetujui atau ditolak;
 - d. Keputusan kredit baik yang telah disetujui maupun ditolak oleh bank, diberitahukan oleh *Account Officer* untuk disampaikan kepada calon debitur;
 - e. Setelah persetujuan pemberian kredit tersebut diberitahukan dan disetujui oleh calon debitur, maka seluruh berkas pengajuan kredit berikut persetujuan pemberian kredit diserahkan kepada *legal officer* untuk dilakukan pengikatan kredit dan pengikatan jaminan secara notariil, melalui Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak bank;
 - f. Setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan dilakukan, maka berkas tersebut diserahkan kepada administrasi kredit untuk diproses

pencairan kredit/proses realisasi kredit. Setelah kredit cair, *monitoring* terhadap penggunaan kredit harus tetap dilakukan, sebab jika fasilitas kredit dipergunakan menyimpang dari tujuan permohonannya dapat mengakibatkan kreditnya menjadi macet, misal permohonan kredit untuk modal kerja akan menjadi bermasalah jika dipakai untuk investasi.⁷³

Terhadap kredit yang telah disetujui oleh bank dan Calon debitur, marketing akan membuat Surat Persetujuan Kredit yang berisi uraian jenis kredit, provinsi dan administrasi, biaya-biaya lain seperti biaya materai, biaya taksasi, asuransi serta biaya notaris. Selain itu dalam surat persetujuan pemberian kredit juga diuraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur juga uraian tentang berapa jumlah Hak Tanggungan yang akan dipasang.

Terhadap kredit yang ditolak, marketing memberitahukan keputusan komite kredit beserta alasan penolakannya, dan terhadap semua data yang telah diterima dari calon debitur, wajib dikembalikan kembali kepada calon debitur.

Salah satu penyebab Berakhirnya Atas Hak Guna Bangunan dalam Hak Tanggungan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kreditnya Daluwarsa adalah wanprestasi dari kelalaian debitur (nasabah) tersebut. karena jaminannya berakhir, debitur sudah mengetahui bahwa jaminannya berakhir, HGB hapus dan hak tanggungan juga menjadi hapus, maka yang dapat dilakukan oleh bank adalah menggugat Anda atas dasar wanprestasi jika Anda tidak bisa memenuhi kewajiban Anda berdasarkan perjanjian kredit antara Anda dan bank, Untuk perjanjian kreditnya tetap berjalan tidak berubah.

Jika HGB berakhir jangka waktunya, dan tidak diperpanjang, maka HGB tersebut hapus. Jika HGB hapus, maka hak tanggungan juga menjadi hapus. Akan tetapi, pada umumnya bank akan memperjanjikan dalam Akta

⁷³ <http://yuyantilata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html>. Diakses tanggal 10 Juli 2023.

Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberihak tanggungan (debitur atau pihak ketiga) memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Di samping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus pula memperhatikan hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi perusahaan yang berskala besar dan atau resiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

HGB merupakan bagian dalam hukum tanah nasional yang diatur melalui UUPA. Dalam Pasal 37 UUPA ditentukan bahwa HGB dapat terjadi karena:

- 1) Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
- 2) Perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB jika objeknya tanah milik perseorangan.”

Setelah adanya UU Cipta Kerja, diterbitkan PP 18/2021 yang mencabut PP 40/1996 yang mengatur tentang HGB, dan juga mengubah PP 24/1197 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 38 PP18/2021 mengatur lebih lanjut mengenai terjadinya HGB yakni:

- 1) HGB di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri;
- 2) HGB di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan;
- 3) HGB di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dihuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (21) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.”

Menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1 dan 2) UUPA, jangka waktu HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Sedangkan menurut Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021, HGB yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Negara diberikan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.⁷⁴

Setiap surat permohonan kredit yang diterima harus dicatat dalam register khusus yang dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan jenis kreditnya. Selama permohonan kredit sedang dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus dipelihara dalam berkas permohonan. Perjanjian kredit bank peran Notaris melalui akta yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum tersebut menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik.

Agar bank dapat berperan seperti yang diharapkan serta kelangsungan hidupnya terjamin, dituntut keterampilan dan kreativitas pimpinan dalam

⁷⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1, hal.23.

pengelolaan kegiatan usahanya yaitu bagaimana menghimpun dana seoptimal mungkin serta bagaimana memenuhi keperluan anggotanya dalam bentuk pemberian kredit.

Dalam hal ini bank memungut bunga yang ditetapkan dari para peminjam dan membayar bunga kepada para penyimpannya. Selisih antara suku bunga dari para peminjam dengan suku bunga yang harus dibayarkan merupakan penerimaan atas jerih payah bank dalam menjembatani antara anggota yang mempunyai kelebihan dana dengan anggota yang membutuhkan dana bagi pengembangan usahanya. Pemanfaatan selisih harga (pendapatan) ini untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran administrasi dan pendukung kelancaran usaha (biaya operasional) haruslah diupayakan secara efisien sehingga dapat menghasilkan keuntungan yang optimal serta memberikan manfaat bagi anggotanya. Dalam kerangka demikian, bank dituntut untuk mampu menunjukkan kinerja yang baik dan mantap sehingga dapat dipercayai oleh para anggota dan masyarakat bagi kelangsungan eksistensinya.⁷⁵

Di rumuskan Pasal 1313 KUHPerdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuat melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum.

Yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁷⁶

⁷⁵ [Http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html](http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html). Diakses tanggal 10 Juli 2023.

⁷⁶ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.78.

UUHT dipakai sebagai pedoman dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah kredit disetujui dan ditandatangani oleh para pihak maka pihak Bank akan membuat surat order kepada Notari/PPAT untuk dibuatkan perjanjian kredit sekaligus akta jaminannya berupa kuasa memasang hak tanggungan atau APHT sebagai suatu perjanjian jaminan atas persetujuan kredit yang ada.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis.

Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.⁷⁷ Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

- a) Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b) Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;
- c) Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- d) Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
- e) Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan

⁷⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 8 ayat 2, hal.7.

prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;

f) Penyelesaian sengketa.⁷⁸

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu :

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian perngikatan jaminan;
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.⁷⁹

B. Solusi jika terjadi Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan dari jaminan HGB yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit Daluwarsa.

Solusi yang dilakukan apabila menerima Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa, maka sebelum pemberian kredit, calon debitur harus mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank, dengan dilampiri data kemudian dilakukan analisis dan dievaluasi.

Solusi bank yang dapat dilakukan untuk mencegah permasalahan yang akan terjadi. Dapat dilakukan sebelum terjadi suatu permasalahan karena fungsi upaya hukum yang bersifat preventif adalah untuk mencegah terjadinya permasalahan. Dalam mencegah pemberian pembiayaan bank dengan agunan Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa dapat dilakukan dengan cara :

⁷⁸ Harun Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.23-24.

⁷⁹ Daeng Naja H.R, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal, 183.

1. Pegawai bank harus teliti dan harus hati-hati dalam menerima agunan Hak Guna Bangunan. Hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo harus segera dilakukan perpanjangan hak guna bangunan atau perubahan hak menjadi hak milik;
2. *Branch Manager* harus memiliki ketegasan dalam mengawasi segala pelaksanaan tugas dan wewenang dari bawahannya karena Branch Manager memiliki peran yang sangat penting terhadap kemajuan bank yang dipimpinnya;
3. Pegawai bank harus benar-benar memahami tugasnya agar tidak terjadi kesalahan yang fatal yang dapat merugikan bank. Pegawai bank bagian *back officer* harus mengikuti training atau pelatihan dengan sungguh-sungguh agar dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik sehingga tidak merugikan bank;
4. Pegawai bank bagian *back officer* harus memahami tentang prosedur penerimaan sertifikat hak guna bangunan atau prosedur penerimaan agunan hak guna bangunan dan harus memahami prosedur pengikatan agunan hak guna bangunan dalam memberikan pembiayaan harus disertai pengikatan hak tanggungan.

Pengikatan hak tanggungan harus dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah rekanan dengan bank dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan agar terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang akan dipegang oleh pihak bank.

Dalam mencegah adanya pembiayaan dengan agunan hak guna bangunan yang daluwarsa sebelum perjanjian kredit berakhir dibutuhkan kecermatan pegawai bank dalam membaca sertifikat hak guna bangunan dan diperlukan proses pengikatan agunan yang dibuat oleh PPAT karena agunan hak guna bangunan harus disertai dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Bentuk solusi yang diberi PPAT terhadap permasalahan tersebut adalah yang berupa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi, untuk melindungi pihak bank atas adanya pembiayaan yang telah diberikan dengan agunan hak guna bangunan yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah akta notarial yang dibuat berdasarkan adanya pemberian hak tanggungan yang hak atas tanahnya masih proses atau belum terdaftar pada buku tanah Kantor Pertanahan dan dibuat berdasar adanya pemberian hak tanggungan yang hak atas tanahnya sudah terdaftar pada buku tanah kantor pertanahan atas hutang yang tidak lebih dari lima puluh juta rupiah.

Di dalam pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah disediakan dua cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa untuk tetap menjadi pemegang Hak Guna Bangunan tersebut, yaitu melalui perpanjangan hak dan pembaharuan hak.⁸⁰

Dengan dilakukannya perpanjangan hak atas tanah yang permohonannya diajukan sebelum haknya berakhir, maka Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut tidak menjadi hapus, melainkan yang berubah hanya jangka waktunya saja karena telah ditambah sedangkan hak atas tanahnya masih tetap ada.

Jadi, akta perubahan, karena dengan perpanjangan tersebut nomor sertifikat Hak Guna Bangunannya tidak berubah, akan tetapi yang berubah adalah jangka waktu berlakunya hak.

Yang menyatakan salah satu hapusnya Hak Guna Bangunan adalah karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut, tentunya Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut juga otomatis gugur pada saat yang sama dengan berakhirnya hak atas tanah yang dimaksud.

⁸⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, Pasal 1 angka 6 dan 7, hal.2.

Sebaliknya, jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, berarti hak guna bangunannya memang sejak semula telah berakhir dan dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, hak atas tanahnya menjadi hapus yang menyebabkan hak tanggungannya ikut menjadi hapus. Dalam hal pembaharuan hak, maka pemegang Hak Guna Bangunan semula diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru terhadap tanah yang sama tetapi nomornya pasti berbeda dari sertifikat yang lama. Oleh karena itu, maka harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang, sebab perbedaan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru tentu menyebabkan tidak terpenuhinya asas spesialisitas dari Hak Tanggungan itu sendiri.⁸¹

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, pihak bank akan terus mengamankan posisi kredit yang diberikan dan jaminan yang diberikan dan pihak debitor, dengan tetap memperhatikan kepentingan debitor, termasuk jika debitor ingin melakukan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik banyak dilakukan oleh debitor yang menjaminkan tanahnya pada bank. Hal ini dimungkinkan oleh peraturan yang ada, karena bertujuan memberi kemudahan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

Dalam melakukan perubahan tersebut, pihak bank dan PPAT harus memperhatikan tentang pengaturan mengenai perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998.

⁸¹ Ibid.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Dari hasil pembahasan tentang Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan untuk hak guna bangunan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit daluwarsa di bank, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. a. Perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah Hak Guna Bangunan di Bank Pekalongan, melalui tiga tahap : Pengikatan kredit yang berupa penandatanganan perjanjian utang piutang antara debitur dengan pihak Bank, Pengikatan jaminan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah HGB dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Bank tersebut, dengan dibuatnya APHT dalam bentuk akta otentik, Proses pendaftaran Hak Guna Bangunan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan;
- b. Salah satu penyebab Berakhirnya Atas Hak Guna Bangunan dalam Hak Tanggungan yang sudah berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kreditnya daluwarsa adalah wanprestasi dari kelalaian debitur (nasabah) tersebut. karena jaminannya berakhir, debitur sudah mengetahui bahwa jaminannya berakhir, HGB hapus dan hak tanggungan juga menjadi hapus, maka yang dapat dilakukan oleh bank adalah menggugat Anda atas dasar wanprestasi jika Anda tidak bisa memenuhi kewajiban Anda berdasarkan perjanjian kredit antara Anda dan bank, Untuk perjanjian kreditnya tetap berjalan tidak berubah. Jika HGB tidak diperpanjang, dan jangka waktunya telah berakhir, maka HGB tersebut hapus. Jika HGB hapus, maka hak tanggungan juga menjadi hapus. Akan tetapi, pada umumnya bank akan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pemberi hak tanggungan (debitur) memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan berupa HGB, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi

hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

2. a. Maka upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, yaitu : memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya dalam hal ini debitur memberikan kuasa kepada kreditur untuk mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir dan tentu saja semua biaya untuk keperluan itu dibebankan kepada debitur.
- b. Solusi bank yang dapat dilakukan untuk mencegah permasalahan yang akan terjadi. Dapat dilakukan sebelum terjadi suatu permasalahan karena fungsi upaya hukum yang bersifat *preventif* adalah untuk mencegah terjadinya permasalahan. Dalam mencegah adanya pembiayaan dengan agunan hak guna bangunan yang daluwarsa sebelum perjanjian kredit berakhir dibutuhkan kecermatan pegawai bank dalam membaca sertifikat hak guna bangunan dan diperlukan proses pengikatan agunan yang dibuat oleh PPAT karena agunan HGB harus disertai dengan terbitnya sertifikat HT dari Kantor Pertanahan.

B. Saran.

1. Bank sebagai pemberi kredit harus waspada dalam menerima jaminan dengan Hak Guna bangunan yang jangka waktu haknya akan berakhir sebelum perjanjian kreditnya daluwarsa, sebab apabila hak atas tanahnya hapus maka Hak Guna Bangunannya akan ikut hapus, sedang hutangnya tetap ada. Oleh karena itu, maka perlu dimonitor agar permohonan perpanjangan hak dilakukan paling tidak 2 tahun sebelumnya.
2. Bentuk solusi yang diberikan PPAT terhadap permasalahan tersebut adalah yang berupa pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan APHT untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi.

Contoh Akta Hak Tanggungan Berupa Hak Guna Bangunan.

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

FANI INTANIYATI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KOTA PEKALONGAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 463/KEP-17.3/VII/2013

Tanggal 7 September 2013

Jl. Ahmad Yani No. 15, NOYONTAAN, KOTA PEKALONGAN

Telp/Fax: (024) 3501321 / 0823257600.

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 15/2023.

Lembar Kedua

-Pada hari ini, Rabu, tanggal 11-04-2023 (sebelas-----
April dua ribu dua puluh tiga).-----
Pukul 10.00 (Sepuluh titik nol nol) Waktu Indonesia-----
Barat.-----

-Berhadapan dengan saya, **FANI INTANIYATI, Sarjana-----
Hukum, Magister Kenotariatan,** Notaris di Kota-----
Pekalongan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya,
Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta
ini:-----

I. Nyonya **FAHIRA PUTRI WELASE,** lahir di Kabupaten
Semarang, pada tanggal sembilan belas Juni seribu
sembilan ratus tujuh puluh sembilan (19-06-1979),
Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat
tinggal di Dusun Ketitang, Rukun Tetangga 002,
Rukun Warga 006, Kelurahan Jenggot, Kecamatan Watu
Salam, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah,
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33221457800004,

yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu Tuan **TONY SAMUDRA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal dua puluh satu Maret seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima (21-03-1975), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di sama dengan isterinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322130864430002.-----

Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

- II. Tuan **MUHAMMAD SUDARMANTO**, Sarjana Komputer, tempat tanggal lahir Demak, lima belas desember seribu sembilan ratus enam puluh sembilan (15-12-1969), Direktur Utama PT BANK Kota Pekalongan, bertempat tinggal di Kota Pekalongan, Jalan Permata Raya Nomor 5, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Wates, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374092365690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Semarang;-----

-Menurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut masing-masing dan berturut-turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari

perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2017 (dua ribu tujuh belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili perseroan Terbatas PT. BANK xxxxxx, berkedudukan di Kota Pekalongan, yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-undang Nomor : 40 tahun dua ribu delapan belas(2018) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua puluh lima Mei dua ribu sembilan belas(25-5-2019) Nomor; 23, dibuat dihadapan **MORGAN SETIAWAN**, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Pekalongan, perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh empat Juli dua ribu sembilan belas(24-7-2019) Nomor; AHU-532xx.AH.01.02. Tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal dua puluh enam Oktober dua ribu dua puluh satu (26-10-2021) Nomor; 21275. Tahun 2021 Tambahan Nomor ; 87, yang kemudian diubah lagi dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh Mei dua ribu dua puluh dua (20-05-2022), Nomor ; 41, dan Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh tujuh Agustus dua ribu dua puluh dua (27-8-2022) Nomor; 37, keduanya dibuat dihadapan **MORGAN**

SETIAWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Pekalongan.----- yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga belas Maret dua ribu dua puluh tiga (13-3-2023) Nomor : 210, dibuat dihadapan Saya, Notaris/PPAT di Kota Pekalongan, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor ; AHU-AH.01.03-0951433, tanggal empat belas Maret dua ribu dua puluh tiga (14-3-2023) telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-3533524.AH.01.11. Tahun 2023 tanggal empat belas Maret dua ribu dua puluh tiga (14-3-2023).----- Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas PT. BANK xxx, berkedudukan di Kota Pekalongan, sebagaimana diuraikan tersebut diatas selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.- -Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.----- -Para Pihak menerangkan : Bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya **FAHIRA PUTRI WELASE**, tersebut diatas selaku Debitor. Telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan

bermaterai cukup yang dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Murabahah tertanggal 17-06-2022 (tujuh belas Juni dua ribu dua puluh dua)-----
253/MRB827/80001/XI/22 dan aslinya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat.-----

Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) / sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-Piutang) sampai sejumlah Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa Hak Tanggungan berupa HGB 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini;-----

- SHGB Nomor 42/ Jenggot, dengan luas tanah ± 320 m² (kurang lebih tiga ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 September 1987, Nomor : 201/I/1987, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)--11.07.13.20.00xxx dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)-----33.22.130.025.009-00xx.0, terdaftar atas nama **FAHIRA PUTRI WELASE** terletak di:-----

-Provinsi : Jawa Tengah;-----
 -Kota : Pekalongan; -----
 -Kecamatan : Watu Salam; -----
 -Desa/ Kelurahan : Jenggot; -----
 -Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di
 atasnya berdiri bangunan rumah permanen. ---
 yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan:
 Akta Jual Beli tertanggal 18-06-2022 (delapan
 belas Juni dua ribu dua puluh dua), Nomor :
 129/Ajb/2022, yang dibuat dihadapan Saya,
 Pejabat.-----
 Sertipikat dan bukti kepemilikan yang disebutkan
 di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk
 keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang
 diberikan dengan akta ini;-----
 Berakhirnya hak tanggal 20-9-2007 (dua puluh
 September dua ribu tujuh).-----
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas
 meliputi juga Tanah dan bangunan berikut
 segala sesuatu yang tumbuh, melekat dan
 berdiri diatas tanah tersebut, baik yang
 sekarang dan atau dikemudian hari akan ada
 yang menurut sifat, guna, peruntukan dan
 penetapan Undang-undang termasuk atau dianggap
 sebagai benda tetap;-----
 Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-
 benda lain tersebut di atas disebut sebagai
 Obyek Hak Tanggungan berupa HGB yang oleh
 Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya;----
 Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana
 tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian

Hak Tanggungan berupa HGB tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

-----Pasal 1-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan berupa HGB tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.--

-----Pasal 2 -----

HGB tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:-----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan berupa HGB tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;-----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan berupa HGB, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk

mengelola Obyek Hak Tanggungan berupa HGB berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berupa HGB berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;-----
 - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;-----
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;-----

e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan-----

f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;-----

- Pihak Kedua sebagai pemegang HGB Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berupa HGB tidak akan membersihkan Hak Tanggungan berupa HGB tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan berupa HGB Pertama;-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan berupa HGB atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;-----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan berupa HGB dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Guna Bangunan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari

Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Guna Bangunan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan berupa HGB Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor;
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta

menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan berupa HGB, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Guna Bangunan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Guna Bangunan;-----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Guna Bangunan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan Berupa HGB yang bersangkutan;-----
- pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Guna Bangunan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek HGB akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan berupa HGB dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat

tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Guna Bangunan ini didaftar;-----

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari;-----
- Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua;-----
- Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk melakukan Pendaftaran Hak Guna Bangunan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan HGB tersebut di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan.-----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan

menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. Apabila satu atau lebih syarat, ketentuan, kuasa atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat, ketentuan, kuasa maupun janji-janji lain dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan.-----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Guna Bangunan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Pekalongan. Dengan demikian, UNISSULA memohon dari PIHAK KEDUA untuk memohon pelaksanaan eksekusi berdasarkan akta ini untuk mengajukan tuntutan terhadap Debitur berdasarkan akta ini melalui pengadilan-pengadilan lainnya di wilayah Republik Indonesia.-----

-----Pasal 5-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Guna Bangunan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama (Debitur).-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan saksi :-----

1. Nyonya **PERMATA AYU**, lahir di Kabupaten Pekalongan, pada tanggal 02 Maret 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Gumawang, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Mayangan, Kecamatan Wirabaru, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001;-----

-Untuk sementara berada di Pekalongan.-----

2. Nona **RACHEL NUR AZIZAH**, lahir di salatiga, pada tanggal 16-04-1993 (enam belas April seribu Sembilan ratus Tujuh puluh tiga), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Pekalongan, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan Pekuncen, Kecamatan Setiga, di Kabupaten setiga, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 337341087650004.-----

Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Notaris/PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan

Akta Pemberian Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

materai

FAHIRA PUTRI WELASE **MUHAMMAD SUDARMANTO, S.KOM.**

Persetujuan Suami

TONY SAMUDRA

Saksi

Saksi



PERMATA AYU

RACHEL NUR AZIZAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

TTD

CAP PPAT

FANI INTANIYATI, SH., M.Kn.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis.

- QS. Al Hujurat ayat 13.
QS. Al Baqarah ayat 256.
QS. Al A'raf ayat 29.
QS. Al Maidah ayat 8-9.
QS. Al-Ahzab ayat 70.
QS. Ali Imran ayat 17.
QS. Ali Imran : 95.
QS. An-Nisa ayat 29.
QS. Al-Baqarah ayat 282.
QS. Al-Baqarah ayat 283.

B. Buku.

- Al Ba'labakyy Munir, 1990, *Qamus Al Mawrid. Dar Al-I'lm Al Malayyin*, Beirut.
- Al-Shiddieqiyy Hasbi, 1974, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta.
- Asikin Zainal, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan Di Indonesia*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Bahsan M, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, edisi cetak 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Daeng Naja H.R, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djumhana Muhamad, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung.
- Diana Halim Koentjoro, 2004, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor.

- Harun Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Hay Marhais Abdul, 1975, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung.
- Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Boymedia Publishing, Malang.
- , 2007, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Boymedia Publishing, Malang.
- Juswito Satrio, 2003, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartasapoetra G, 2012, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kelsen Hans, 2011, “*General Theory of Law and State*”, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung.
- Kusumaatmadja Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke Indonesiaan*, Utomo, Jakarta.
- Kusumawati Rahma dan Asyhadie Zaeni, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta.
- Madkur Salam Muhammad, 1963, *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-Islamiyy*, Dar Al-Nahdah Al‘Arabiyyah, TTP.
- Mahmasaniy Subhi, 1948, *Al-Nazariyyat Al’-Ammah li al Mujibat wa Al ‘Uqud fi Al Syariah Al Islamiyah*, Dar Al Kitab Al Arabiyy, Mesir.
- Mamuji Sri dan Soekanto Soerjono, 1995, *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mas Marwan, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Marzuki Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Perangin Effendi, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta.
- Rahardjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Grafika Sinar, Jakarta.
- Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Sjahdeini Remy, 1991, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Soemitro Ronny Hanjtijo, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soekanto Soerjono, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- , 1980, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338, Intermasa, Bandung.
- , 1982, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Taryana Soenandar et al., 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Tjitrosudibio dan Subekti, 1978, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*, edisi Cetak 37, Pasal 1382, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Usman Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Wiryono Wahyu, 2006, *Penyelesaian Sengketa Bank Syari'ah, Makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah.

Dharmanto Adji Lushun, 2016, "*Pembaharuan Hukum*", Volume III, No. 2, hal. 248. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1450/1121>. diakses pada tanggal 18 mei 2023 pukul 14.00 WIB.

Hanapiah Yogi, 2018, *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notarii*, Vol. 5, No.1, hal.114. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2538>., diakses pada tanggal 18 mei 2023 pukul 14.00 WIB.

Risa, Yulia, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2. Diakses pada tanggal 18 Juli 2023 pukul 13.00 WIB.

D. Peraturan Perundang-Undangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

UUD 1945.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

E. Internet.

[Http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html](http://yuyantilalata.blogspot.com/2012/10/hak-guna-bangunan.html). Diakses tanggal 10 Juli 2023.

