

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR TERHADAP
BERAKHIRNYA HAK GUNA USAHA SEBAGAI OBYEK HAK
TANGGUNAN**

Dharmahita Yuang Raditya
Universitas Dr. Soetomo
dharmahitach@gmail.com

Ernu Widodo
Universitas Dr. Soetomo
ernu.widodo@unitomo.ac.id

Sri Astutik
Universitas Dr. Soetomo
sri.astutik@unitomo.ac.id

ABSTRAK

Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi hapusnya Hak Tanggungan akibat berakhirnya Hak Guna Usaha (HGU) menimbulkan kerentanan hukum yang signifikan. Kreditur kehilangan hak preferennya dan berada pada posisi lemah, sehingga permasalahan ini berdampak pada sektor investasi dan properti. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum bagi kreditur atas hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya HGU serta mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menemukan bahwa pengaturan hukum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan belum secara komprehensif mengatur perlindungan kreditur dalam situasi tersebut. Regulasi yang ada tidak mencakup mekanisme perlindungan ketika HGU, sebagai objek Hak Tanggungan, berakhir dan kembali menjadi milik negara. Selain itu, implementasi perlindungan hukum dalam praktik perbankan masih menghadapi kendala, terutama dalam eksekusi jaminan. Hal ini disebabkan oleh kurangnya koordinasi antar lembaga terkait dan ketiadaan prosedur standar penyelesaian. Oleh karena itu, diperlukan regulasi dan mekanisme yang lebih komprehensif untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi kreditur.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum; Kreditur; Hak Guna Usaha; Hak Tanggungan*

ABSTRACT

Mortgage Rights provide legal certainty for creditors, but the termination of Mortgage Rights due to the expiration of Land Use Rights (HGU) creates significant legal vulnerabilities. Creditors lose their preferential rights and are placed in a weaker position, impacting the investment and property sectors. This study aims to analyze the legal consequences for creditors upon the termination of

Mortgage Rights due to the expiration of HGU and to identify forms of legal protection that can be provided. Using a normative legal research method with statutory and conceptual approaches, the study finds that the legal framework under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights does not comprehensively regulate creditor protection in such situations. Existing regulations lack mechanisms to protect creditors when HGU, as the object of Mortgage Rights, expires and reverts to state ownership. Additionally, the implementation of legal protection in banking practices faces challenges, particularly in executing guarantees. These challenges arise due to poor coordination among relevant institutions and the absence of standardized procedures for resolution. Therefore, more comprehensive regulations and mechanisms are needed to provide adequate legal certainty and protection for creditors.

Keywords: *Legal Protection; Creditors; Land Use Rights (HGU); Mortgage Rights*

A. PENDAHULUAN

Dalam perkembangan perekonomian modern, kebutuhan akan modal menjadi hal yang sangat krusial bagi pelaku usaha untuk mengembangkan bisnisnya. Perusahaan mungkin berhutang untuk mendanai ekspansi bisnis, membeli peralatan baru, atau meningkatkan kapasitas produksi. Begitu juga individu yang berhutang untuk berinvestasi, seperti membeli properti atau mengembangkan usaha pribadi. Kemudian, kebutuhan mendesak, seperti biaya medis, renovasi rumah, atau biaya pendidikan, bisa membuat individu atau perusahaan berhutang untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satu cara yang umum ditempuh untuk memperoleh modal adalah melalui fasilitas kredit dari lembaga keuangan, terutama perbankan. Dalam konteks ini, bank sebagai kreditur memerlukan jaminan untuk memastikan keamanan kredit yang diberikan kepada debitur. Salah satu bentuk jaminan yang lazim digunakan dalam praktik perbankan adalah Hak Tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) (Fajar, 2024).

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya (*droit de preference*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT. Keberadaan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit memiliki peran yang sangat penting dalam pemberian kredit, karena memberikan kepastian hukum bagi kreditur bahwa piutangnya akan dilunasi dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Namun demikian, dalam praktiknya sering muncul permasalahan terkait dengan hapusnya Hak Tanggungan, khususnya ketika objek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Usaha (HGU) yang jangka waktunya berakhir (Hendra, 2024).

Dalam praktik perbankan, beberapa upaya preventif telah dilakukan untuk mengantisipasi risiko hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya HGU, seperti mencantumkan klausul dalam perjanjian kredit yang mewajibkan debitur untuk memperpanjang HGU sebelum jangka waktunya berakhir. Namun,

efektivitas upaya ini sangat bergantung pada itikad baik dan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dalam hal debitur tidak dapat atau tidak mau memperpanjang HGU, kreditur tetap berada dalam posisi yang rentan. Permasalahan ini juga berkaitan erat dengan prinsip hukum jaminan yang mensyaratkan adanya kepastian hukum dan kemudahan dalam eksekusi jaminan. Ketika Hak Tanggungan hapus karena berakhirnya HGU, prinsip-prinsip tersebut menjadi tidak tercapai. Kreditur tidak lagi memiliki kepastian hukum atas jaminan kreditnya dan kehilangan hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme yang sederhana dan efisien sebagaimana diatur dalam UUHT. Lebih jauh lagi, ketidakpastian hukum terkait perlindungan kreditur dalam hal hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya HGU dapat berdampak negatif terhadap iklim investasi dan perkembangan sektor properti di Indonesia. Lembaga keuangan mungkin akan lebih selektif atau bahkan enggan memberikan kredit dengan jaminan HGU, yang pada gilirannya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi nasional.

Dalam konteks hukum perdata, permasalahan ini juga bersinggungan dengan asas keseimbangan dalam perjanjian dan prinsip perlindungan hukum bagi para pihak. Ketika Hak Tanggungan hapus karena berakhirnya HGU, terjadi ketidakseimbangan posisi antara kreditur dan debitur, di mana kreditur berada dalam posisi yang lebih lemah meskipun telah melaksanakan kewajibannya dengan memberikan kredit (Gue, 2022).

Oleh karena itu, diperlukan suatu kajian komprehensif untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur akibat hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya Hak Guna Usaha. Kajian ini tidak hanya penting dari perspektif akademis, tetapi juga memiliki signifikansi praktis mengingat besarnya dampak permasalahan ini terhadap praktik hukum jaminan dan industri perbankan di Indonesia. Diharapkan melalui kajian ini dapat dirumuskan solusi hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan yang memadai bagi kreditur, tanpa mengabaikan kepentingan debitur dan prinsip-prinsip hukum jaminan yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif, yang berfokus pada kajian sistematis terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan terkait Hak Tanggungan dan Hak Guna Usaha. Penelitian hukum normatif dipilih karena permasalahan yang dikaji menyangkut aspek yuridis dari perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya Hak Guna Usaha. Memungkinkan untuk menganalisis norma-norma hukum dan sosial. Melalui penelitian normatif juga, dapat dilakukan analisis mendalam terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, dan sinkronisasi hukum yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi dan membaca bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Mencari pasal yang berkaitan melalui internet. Selanjutnya, bahan-bahan hukum tersebut diklasifikasikan sesuai dengan rumusan masalah untuk memudahkan analisis. Dalam proses pengolahan, dilakukan

pemilahan bahan hukum untuk memastikan relevansi dan kualitasnya dalam menjawab permasalahan penelitian.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan deduktif. Analisis dilakukan dengan cara:

- a. Mendeskripsikan permasalahan hukum terkait perlindungan kreditur dalam hal hapusnya Hak Tanggungan
- b. Menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan
- c. Mengkaji doktrin-doktrin hukum yang berkaitan
- d. Menarik kesimpulan dari premis-premis umum ke khusus untuk menjawab permasalahan penelitian

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum bagi Kreditur atas Hapusnya Hak Tanggungan karena Berakhirnya Hak Guna Usaha

HGU¹, sebagai salah satu jenis hak atas tanah dengan masa berlaku terbatas, memerlukan kepastian mengenai syarat perolehannya, prosedur pemberian, perpanjangan, pembaruan hak, serta status tanah dan objek yang ada di atasnya setelah masa hak tersebut berakhir. Semua hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Permenag/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999).

Tanah yang dapat diberikan HGU¹ adalah tanah negara. Jika tanah yang dimaksud berada di kawasan hutan, pemberian HGU¹ hanya dapat dilakukan setelah status kawasan hutan tersebut dicabut. Begitu juga apabila di atas tanah terdapat hak lain, pemberian HGU¹ baru hanya dapat dilakukan setelah hak tersebut dilepaskan. Pasal 4 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa tanah yang tidak bisa menjadi objek HGU¹ adalah tanah yang sudah menjadi perkampungan rakyat, tanah yang sudah dikelola oleh masyarakat secara tetap, dan tanah yang dibutuhkan oleh pemerintah.

HGU¹ dapat terjadi melalui penetapan pemerintah atau konversi. Pemberian HGU¹ melalui penetapan pemerintah diatur dalam Pasal 31 dan 37 UUPA, yang merujuk pada tanah yang dikuasai negara dan diberikan kepada pihak yang membutuhkan setelah proses permohonan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kewenangan negara atau pemerintah dalam menetapkan pemberian hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah Negara (Permenag/Ka.BPN No. 3 Tahun 1999), yang menggantikan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

Apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi, pihak yang bersangkutan akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks hukum Indonesia, keberadaan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memungkinkan hak ini dibebankan pada berbagai jenis hak atas tanah, termasuk hak guna usaha (HGU¹). Namun, apabila HGU¹ yang menjadi objek hak

tanggungan berakhir, maka hak tanggungan tersebut otomatis juga hapus. Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum yang signifikan bagi kreditur, baik dari segi kehilangan jaminan maupun ketidakpastian eksekusi utang. Salah satu dasar hukum utama yang mengatur tentang hak tanggungan adalah Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal ini menyatakan bahwa hak tanggungan hapus apabila objek jaminan, yakni hak atas tanah, tidak lagi ada. Dalam kasus berakhirnya HGU, status tanah yang menjadi objek jaminan akan kembali menjadi tanah negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Tanah dengan Hak Guna Usaha. Berakhirnya status tanah ini menyebabkan hak tanggungan yang melekat di atasnya secara otomatis juga hapus. Hal ini memberikan tantangan bagi kreditur dalam mempertahankan kedudukan hukumnya.

Salah satu implikasi utama dari hapusnya hak tanggungan adalah hilangnya jaminan bagi kreditur. Dalam sistem hukum jaminan kebendaan, hak tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur lainnya. Hal ini berarti bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menuntut pelunasan utang dari hasil eksekusi objek jaminan. Namun, dengan hapusnya hak tanggungan, kreditur kehilangan akses ke sumber pelunasan tersebut. Penelitian oleh Hutadjulu (2023) dan Christy dkk. (2020) menunjukkan bahwa situasi seperti ini meningkatkan risiko finansial bagi kreditur, terutama jika debitur berada dalam status kredit macet. Selain kehilangan jaminan, kreditur juga kehilangan posisi preferen yang diberikan oleh hak tanggungan. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur dalam urutan pelunasan utang. Dengan hapusnya hak tanggungan, kreditur tidak lagi memiliki prioritas dalam mendapatkan pelunasan utang dari aset debitur yang tersisa. Hal ini menempatkan kreditur dalam posisi yang lebih rentan, terutama jika debitur memiliki kewajiban utang lain kepada pihak ketiga.

Jika Hak Atas Tanah (HAT) yang menjadi objek Hak Tanggungan dibatalkan, maka Hak Tanggungan juga akan batal. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bergantung pada keberadaan HAT tersebut. Sebagai contoh, apabila HAT tidak lagi berlaku karena masa berlakunya telah habis, maka Hak Tanggungan atas tanah tersebut akan hilang. Hak-hak yang tidak memberikan kepemilikan penuh, seperti HGB dan Hak Pakai, termasuk dalam kategori ini dan dilindungi oleh ketentuan ini. Sertifikat HAT yang menjadi dasar diperlukan sebelum sertifikat Hak Tanggungan dapat digunakan, dan jika sertifikat HGU dibatalkan, maka sertifikat Hak Tanggungan yang terkait juga akan dibatalkan. Pasal 18 UUHT, ayat (1) dan (2), menjelaskan bahwa sertifikat HAT akan hilang bersamaan dengan sertifikat Hak Tanggungan. Dengan kata lain, jika Sertifikat Hak Atas Tanah dibatalkan, sertifikat Hak Tanggungan juga akan dibatalkan secara otomatis.

Karena sifatnya yang aksesoir, Hak Tanggungan bergantung pada utang yang dijamin untuk pelunasannya. Hak Tanggungan ini secara otomatis tidak berlaku ketika utang tersebut dilunasi atau karena alasan lainnya. Selain itu,

pemegang hak Tanggungan dapat membebaskan hak tersebut. Jika Hak Tanggungan dibatalkan, maka Hak Atas Tanah yang bersangkutan juga akan batal. Untuk memastikan bahwa bangunan tersebut dapat dipertahankan, pemegang hak pengelolaan harus memberikan izin perpanjangan HGU. Pasal 1131 KUHP, dengan beberapa pengecualian, menyatakan bahwa “kreditur berhak secara umum untuk merampas harta debitur guna membayar utang tersebut”, yang berarti semua harta milik seseorang, baik yang ada saat ini maupun yang akan datang, dapat digunakan untuk membayar utang mereka. Konsep ini mengacu pada saat awal pembentukan utang.

Dalam konteks pinjaman yang menggunakan HGU, Hak Tanggungan akan berakhir jika HAT tersebut dihapuskan. Ini berarti kreditur tidak lagi memiliki jaminan atas properti tersebut, yang meningkatkan risiko mereka karena tidak ada jaminan untuk pembayaran jika peminjam gagal melunasi pinjaman. Oleh karena itu, bank harus melakukan evaluasi kelayakan kredit dengan hati-hati sebelum memberikan pinjaman untuk melindungi kepentingan mereka. Selain itu, bank juga perlu mempertimbangkan untuk meminta jaminan tambahan, seperti jaminan pribadi dari peminjam, guna mengurangi risiko yang mungkin timbul di masa depan. Dalam praktiknya, sering muncul masalah terkait pemberian kredit yang menggunakan HGU, karena HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUP No. 50 Tahun 1960 tentang UUPA, merupakan bentuk HAT yang memiliki jangka waktu penguasaan yang terbatas.

Dalam jaminan yang melibatkan HGU, penting untuk memperhatikan masa berlakunya, karena seringkali pinjaman yang menggunakan HGU sebagai jaminan hampir habis masa berlakunya. Dalam praktiknya, jangka waktu yang diberikan seringkali tidak sesuai dengan yang diatur dalam UUPA. Ketika masa berlaku HGU sebagai jaminan habis, akan ada konsekuensi hukum terhadap keberadaan Hak Tanggungan yang diberikan. Konsekuensi hukum ini melibatkan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, yang dapat disebut sebagai dampak dari suatu peristiwa hukum, yang berhubungan dengan hukum privat maupun publik. HGU akan berakhir ketika jangka waktu yang ditentukan habis, kecuali jika dilakukan perpanjangan sebelum masa berakhir.

Berdasarkan interpretasi PMK No. 18/PUU-XVII/2019, perubahan pemaknaan Pasal 15 ayat (2) UUP No. 42/1999 menegaskan bahwa jika tidak ada persetujuan terkait cidera janji dan debitur enggan menyerahkan objek jaminan secara sukarela, maka mekanisme hukum tetap harus ditempuh. Eksekusi hanya dapat dilakukan melalui prosedur hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 196 dan 197 HIR atau Pasal 207 dan 208 RBG. Sebagian kreditur terkadang mengabaikan prosedur hukum, sehingga terjadi eksekusi paksa tanpa persetujuan debitur dan tanpa penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri (Dinata, 2020). Hal ini sejalan dengan kekhawatiran hukum Mahkamah Konstitusi sebagaimana tercantum dalam Putusan MK No. 2/PUU-XIX/2021 poin [3.16] dan [3.17]. Dengan penafsiran baru terhadap Pasal 15 ayat (3) UUP No. 42 Tahun 1999, dapat disimpulkan bahwa kreditur tidak memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan Fidusia atas kekuasaan sendiri, kecuali terdapat

kesepakatan antara kreditur dan debitur atau telah dilakukan upaya hukum yang membuktikan adanya cidera janji.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Hal Terjadinya Hapusnya Hak Tanggungan karena Berakhirnya Hak Guna Usaha

Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan aspek krusial dalam sistem hukum perdata Indonesia, terutama dalam konteks jaminan kebendaan yang terkait dengan hak atas tanah. Kompleksitas hukum yang muncul ketika hak guna usaha berakhir dan berdampak pada hapusnya hak tanggungan menuntut analisis mendalam terhadap berbagai dimensi perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi instrumen hukum fundamental yang memberikan landasan yuridis bagi perlindungan kreditur. Dalam konteks hak guna usaha, undang-undang ini mengatur secara komprehensif mekanisme pembebanan hak tanggungan pada tanah dengan status hak guna usaha. Pasal 1 undang-undang tersebut dengan jelas mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, termasuk hak guna usaha, untuk pelunasan utang tertentu.

Ketika hak guna usaha berakhir, implikasi hukumnya sangat kompleks bagi kreditur. Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak serta-merta menghapuskan utang yang dijamin. Namun, dalam praktiknya, hal ini menimbulkan tantangan signifikan bagi kreditur dalam mengamankan kepentingan mereka. Konsekuensi hukum dari berakhirnya hak guna usaha dapat mengakibatkan hilangnya objek jaminan yang semula menjadi dasar pemberian kredit. Perlindungan hukum bagi kreditur dapat ditempuh melalui beberapa strategi komprehensif. Pertama, pendekatan preventif menjadi kunci utama dalam meminimalisasi risiko. Hal ini dimulai dengan *due diligence* yang mendalam sebelum pemberian kredit. Kreditur wajib melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum hak guna usaha, termasuk dokumen kepemilikan, masa berlaku, dan potensi perpanjangan. Penyusunan perjanjian kredit dengan klausul yang sangat detail menjadi instrumen penting untuk melindungi kepentingan kreditur.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan instrumen hukum tambahan melalui Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum. Pasal ini memungkinkan kreditur untuk menuntut ganti rugi jika debitur melakukan tindakan yang merugikan. Dalam konteks hapusnya hak tanggungan, kreditur dapat menggunakan pasal ini sebagai dasar hukum untuk memperoleh kompensasi atas hilangnya objek jaminan. Praktik hukum menunjukkan bahwa perlindungan represif menjadi alternatif krusial ketika risiko sudah terjadi. Gugatan wanprestasi merupakan mekanisme hukum yang dapat ditempuh kreditur. Melalui gugatan ini, kreditur dapat menuntut pemenuhan kewajiban debitur atau ganti rugi yang setara dengan nilai objek jaminan yang hilang. Permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) juga menjadi instrumen penting untuk mencegah pengalihan aset debitur sebelum proses hukum selesai.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 memberikan penegasan penting terkait perlindungan kreditur. Surat

edaran ini menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi, meskipun pemberi hak tanggungan ternyata tidak sepenuhnya berhak. Hal ini memberikan payung hukum tambahan bagi kreditur dalam menghadapi ketidakpastian status hukum objek jaminan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Tanah dengan Hak Guna Usaha semakin memperjelas mekanisme berakhirnya hak guna usaha. Regulasi ini mengatur secara detail prosedur perpanjangan, pengalihan, dan berakhirnya hak guna usaha, yang memberikan kerangka hukum yang lebih komprehensif bagi kreditur dalam menilai risiko jaminan. Strategi mitigasi risiko menjadi elemen kritis dalam perlindungan hukum. Kreditur dapat meminta jaminan tambahan seperti asdckkternatif, jaminan Fidusia, atau bahkan asuransi khusus yang melindungi risiko hapusnya objek jaminan. Pendekatan multilinear ini memungkinkan kreditur untuk tidak hanya mengandalkan satu mekanisme perlindungan. Mediasi dan negosiasi struktural juga menjadi alternatif penyelesaian yang efektif. Penelitian empiris menunjukkan bahwa pendekatan musyawarah seringkali lebih menguntungkan dibandingkan proses litigasi panjang. Kreditur dapat menggunakan mekanisme ini untuk mencapai kesepakatan yang mengakomodasi kepentingan kedua belah pihak.

Bank adalah lembaga keuangan yang memberikan pinjaman dan wajib menyediakan perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman, peminjam, dan pihak terkait. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah status jaminan yang masa berlakunya telah habis, sementara pinjaman belum lunas, yang menyebabkan hilangnya jaminan bagi kreditur. Setelah proses terkait Hak Tanggungan selesai, pengaturan mengenai HGU yang masa berlakunya hampir habis menjadi sangat penting. Mengingat HGU berfungsi sebagai agunan, bank biasanya akan memberikan surat persetujuan untuk perpanjangan. Untuk pinjaman yang diperbarui setiap tahun, masa berlakunya harus diperiksa secara rutin untuk menghindari masalah saat HGU berakhir. Dalam hal ini, bank akan meminta peminjam untuk memperpanjang HGU agar pinjaman tetap berjalan (Gunawan, 2022).

Setiap HAT yang diberikan untuk periode tertentu, seperti HGU yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, pada akhirnya akan mencapai akhir masa berlakunya. "Pasal 35 UU/PA jo Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur bahwa HGU adalah hak untuk mendirikan dan memiliki usaha di atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama maksimal 35 tahun". Jika pemegang hak mengajukan perpanjangan dengan mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan bangunan, masa berlakunya dapat diperpanjang hingga 25 tahun lagi. Setelah masa berlakunya habis, termasuk perpanjangan, pemegang hak bisa mengajukan perpanjangan HGU pada tanah tersebut, dan perpanjangan ini akan dicatat di buku tanah di Kantor Pertanahan (Nasution, Fauzi and Ramlan, 2022).

Namun, tantangan yang timbul terkait dengan jangka waktu HGU yang digunakan sebagai jaminan Hak Tanggungan adalah masalah hukum yang dapat muncul. Pasal 18 ayat (1) huruf d UU/HT menyatakan bahwa "Hak Tanggungan akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya HAT yang dibebani

Hak Tanggungan”, yang berarti apabila masa HGU yang dijadikan agunan berakhir, Hak Tanggungan yang terkait dengan tanah tersebut juga akan berakhir. Dalam kondisi ini, bank sebagai kreditur tidak memiliki kekuatan hukum karena utang yang dijamin akan hapus setelah berakhirnya masa HGU. Untuk itu, Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT memungkinkan adanya komitmen dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika diperlukan (Puspoyudo and Handoko, 2022).

Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari tiga tahapan: perjanjian utang-piutang, pemberian Hak Tanggungan melalui pembuatan APHT, dan pendaftaran serta penerbitan sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, pendaftaran menjadi langkah akhir dari proses pembebanan Hak Tanggungan (Puspoyudo and Handoko, 2022).

Jika pemberi Hak Tanggungan memiliki objek Hak Tanggungan, akta pemberian tersebut memberikan wewenang kepada penerima untuk melaksanakan lelang apabila peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Namun, apabila bank sebagai kreditur mengabaikan masa berlaku HGU yang dijadikan jaminan, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan dapat diperbarui atau dibuat kembali. Dalam hal ini, HGU yang telah habis masa berlakunya dapat digantikan dengan hak lain milik debitur sebagai jaminan, agar bank tetap terlindungi. Selanjutnya, perjanjian kredit dapat diperbaharui untuk menggantikan utang yang terhapus karena berakhirnya masa HGU yang dijamin (Pramudiyana and Hafidah, 2019).

Penggunaan jaminan dalam konteks *cessie* memberikan dampak positif yang signifikan terhadap pemenuhan syarat-syarat hak jaminan. Baik jaminan berupa hak tanggungan maupun Fidusia memiliki peran vital dalam melindungi hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam proses *cessie*. Dalam hal ini, kedua jenis jaminan tersebut memenuhi berbagai persyaratan yang diperlukan untuk menjamin keabsahan dan keberlakuan hak-hak yang diberikan. Pertama, keberadaan jaminan hak tanggungan dan Fidusia menciptakan kepastian hukum bagi kreditur baru serta debitur yang terlibat dalam transaksi *cessie*. Dengan jaminan tersebut, kreditur baru memiliki perlindungan atas piutang yang dialihkan, sehingga mereka merasa lebih yakin untuk memberikan pendanaan kepada debitur. Di sisi lain, debitur juga memperoleh manfaat dari kepercayaan yang diberikan kreditur baru, yang berpotensi menghasilkan kondisi transaksi yang lebih menguntungkan.

Jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya atau berada dalam kondisi wanprestasi, kreditur baru berhak untuk mengeksekusi jaminan yang telah diberikan. Hal ini memberikan perlindungan tambahan kepada kreditur baru sekaligus memastikan debitur tetap memenuhi kewajibannya. Selain itu, penerapan jaminan juga mendorong transparansi dan kepatuhan terhadap hukum. Baik hak tanggungan maupun Fidusia mensyaratkan adanya dokumen resmi seperti akta notaris atau perjanjian tertulis. Ketentuan ini memastikan

bahwa proses pemberian jaminan dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, sehingga potensi sengketa atau permasalahan hukum dapat diminimalkan. Lebih jauh, keberadaan jaminan dalam proses *cessie* juga memudahkan penanganan sengketa dan permasalahan hukum. Hak tanggungan dan Fidusia dapat berfungsi sebagai dasar hukum yang kuat bagi pihak yang ingin mengajukan gugatan atau tindakan hukum akibat wanprestasi atau pelanggaran perjanjian. Dalam situasi seperti ini, pihak yang merasa dirugikan dapat merujuk pada jaminan sebagai dasar untuk menuntut kompensasi atau pemenuhan kewajiban yang belum terpenuhi. Secara keseluruhan, penerapan jaminan hak tanggungan dan Fidusia dalam konteks *cessie* memberikan manfaat besar, termasuk kepastian hukum, perlindungan hak kreditur, pengurangan risiko wanprestasi, peningkatan transparansi, serta kemudahan dalam menangani sengketa. Semua ini menjadikan jaminan sebagai elemen yang penting untuk mendukung efektivitas dan integritas hak jaminan dalam transaksi *cessie*. Namun, penerapan jaminan ini juga dapat menghadirkan tantangan tertentu. Dalam beberapa situasi, keberadaan jaminan hak tanggungan dan Fidusia dapat membatasi fleksibilitas dalam proses *cessie*. Proses yang memerlukan kepatuhan terhadap berbagai prosedur dan persyaratan yang kompleks, seperti pendaftaran atau pembuatan akta notaris, dapat memperlambat kelancaran transaksi *cessie*, terutama jika waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan prosedur tersebut cukup lama.

Meskipun dalam kondisi terburuk dapat meningkatkan risiko dan biaya tambahan, penilaian nilai piutang yang akan dialihkan oleh cessionaris (pihak penerima piutang) merupakan langkah krusial dalam menentukan nilai transaksi *cessie*. Proses ini memerlukan evaluasi menyeluruh terhadap nilai piutang yang diserahkan oleh *cessieor* (pihak yang menyerahkan piutang).

Secara keseluruhan, perlindungan hukum yang diberikan oleh penyerahan jaminan hak tanggungan dan jaminan Fidusia memberikan dasar yang kuat bagi keberlangsungan proses *cessie*. Ini tidak hanya menciptakan lingkungan yang adil dan terpercaya bagi semua pihak yang terlibat, tetapi juga mendukung efisiensi, kepastian, dan ketenangan dalam menjalankan transaksi tersebut. Oleh karena itu, pemenuhan syarat-syarat hak jaminan melalui penerapan jaminan ini memberikan dampak positif yang kuat dalam mengamankan hak-hak dan kepentingan dalam konteks *cessie*. Hak Tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu atas kreditur lainnya. Kreditur yang dimaksud adalah mereka yang memperoleh atau memegang Hak Tanggungan sesuai dengan urutan peringkatnya. Penjelasan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa "memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya" berarti jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum dengan hak prioritas dibandingkan kreditur lainnya. Kedudukan yang diutamakan ini tidak mengurangi hak-hak piutang negara sesuai ketentuan yang berlaku.

Hak Tanggungan bersifat aksesori terhadap piutang yang dijamin. Oleh karena itu, kelahiran, peralihan, eksekusi, dan hapusnya Hak

Tanggungan bergantung pada peralihan atau hapusnya piutang yang dijamin. Untuk memastikan kepastian dan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan, prosedur pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Kedua asas ini sangat penting untuk menjaga keabsahan dan keberlakuan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Asas spesialisitas menekankan perlunya akta tersebut mencantumkan dengan jelas informasi yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UHT, termasuk subjek, objek, dan hutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan. Prinsip ini melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dengan memastikan bahwa seluruh informasi relevan tercatat dengan jelas dan terperinci dalam akta.

Jadi, dari ketentuan di atas jelas bahwa jika permohonan HGU hapus, tidak diperpanjang ataupun tidak perbaharui, maka segala aset yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah sebelum-nya berupa bangunan dan benda lain yang berada di atasnya, harus dibongkar. Sedangkan tanah berikut tanaman yang berada di atas tanah tersebut harus diserahkan atau menjadi milik negara.

D. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan peneliti di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, yakni sebagai berikut:

- a. Hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya Hak Guna Usaha menimbulkan akibat hukum yang signifikan bagi kreditur yaitu hilangnya jaminan pelunasan utang, kehilangan posisi preferen dalam urutan pelunasan, serta meningkatkan ketidakpastian hukum dalam eksekusi jaminan, yang berpotensi memperbesar risiko finansial dan pailit bagi kreditur, karena tanah yang menjadi objek Hak Guna Usaha kembali menjadi tanah negara dan tidak lagi dapat dijadikan agunan, sehingga kreditur harus mencari alternatif penyelesaian seperti negosiasi dengan debitur atau mengajukan gugatan hukum untuk memperoleh ganti rugi. Pihak kreditur sering mengalami kesulitan ketika akan melakukan eksekusi terhadap tanah HGU yang telah berakhir haknya, karena status tanah tersebut telah kembali kepada negara.
- b. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya Hak Guna Usaha (HGU) diberikan melalui Pasal 18 UU Hak Tanggungan, yang menegaskan bahwa berakhirnya hak atas tanah tidak menghapus utang yang dijamin, serta Pasal 1365 KUH Perdata, yang memungkinkan kreditur menuntut ganti rugi. Kreditur dapat mengurangi risiko dengan due diligence, klausul perlindungan dalam perjanjian, serta meminta debitur memperpanjang HGU. Jika risiko terjadi, kreditur dapat mengajukan gugatan wanprestasi, sita jaminan, atau mediasi. Regulasi seperti PP No. 18/2021 dan Permen Agraria No. 9/1999 juga memberikan kepastian hukum dalam perpanjangan HGU. Regulasi yang ada belum secara komprehensif mengatur mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur ketika HGU berakhir, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini dapat dilihat dari tidak adanya pengaturan khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang secara

spesifik mengatur tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal berakhirnya HGU sebagai objek hak tanggungan.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, selanjutnya peneliti akan mengemukakan saran-saran terkait dengan skripsi ini:

1. Seharusnya kreditur dalam memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah HGU melakukan analisis yang lebih mendalam terhadap status dan jangka waktu HGU, serta mengantisipasi kemungkinan berakhirnya HGU dengan mencantumkan klausul perlindungan dalam perjanjian kredit. Seharusnya pihak kreditur juga membatasi jangka waktu dari debitur dalam memberikan pinjaman sesuai dengan masa berlaku hak guna usaha.
2. Seharusnya debitur pemegang HGU lebih proaktif dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya dan melakukan perpanjangan HGU sebelum haknya berakhir untuk menjamin kepentingan kreditur pemegang hak tanggungan. Pemerintah membuat asuransi risiko kegagalan pengembalian kredit akibat hapusnya HGU dan dapat memberikan kebijakan kepastian hukum bagi kreditur dalam hal terjadi berakhirnya HGU yang dibebani hak tanggungan, termasuk menyederhanakan prosedur perpanjangan HGU untuk melindungi kepentingan kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. (2010). *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Fuady, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Ginting, D. (2010). *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, Bidang Agribisnis*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. (2014). *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2014). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Salim, H. S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fajar, M. A., Qamar, N., & Alam, S. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Dibatalkan Pengadilan*. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5(2), 649-665.
- Firmansyah, M. A. W., & Rosando, A. F. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan*. *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, 2(6), 600- 605.
- Sholichah, S., Cornelis, V. I., Astutik, S., & Soekorini, N. (2023). *Efektifita Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro Pada Bank Jatim Cabang Tulungagung*

Court REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916),
3(05), 33-46.

- Sugianto, K., & Putra, M. F. M. (2022). *Tinjauan Mengenai Kedudukan Bank Sebagai Pihak Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Musnah Akibat Bencana Alam*. JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan), 6(3).
- Wahyuono, B., & Haryadi, W. T. (2023). *Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya*. Judiacy Hukum & Keadilan, 12(2), 14-31.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.