

**KEDUDUKAN PERJANJIAN KREDIT TERHADAP HAK TANGGUNGAN  
YANG MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN DI ATASNYA  
TELAH BERAKHIR**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Hukum (M.H)**

**AZZA FADILAH PERSON  
02012682125074**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2025**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**KEDUDUKAN PERJANJIAN KREDIT TERHADAP HAK TANGGUNGAN  
YANG MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN DI ATASNYA  
TELAH BERAKHIR**

**AZZA FADILAH PERSON  
02012682125074**

Telah Disetujui Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus pada  
Tanggal 24 Juni 2025

**Pembimbing I**



Prof. Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

**Pembimbing II**



Dr. K.N.Sofyan Hasan, S.H., M.H.  
NIP. 195801151983031006

**Mengetahui:  
Koordinator,**



Dr. Irsan, S.H., M.Hum.  
NIP. 198301172009121004

**Menyetujui,**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001



**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

**JUDUL**

**KEDUDUKAN PERJANJIAN KREDIT TERHADAP HAK TANGGUNGAN  
YANG MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN DI ATASNYA  
TELAH BERAKHIR**

**AZZA FADILAH PERSON  
02012682125074**

**Tesis ini Telah diuji dan dinyatakan lulus  
Pada Hari Selasa Tanggal 24 Juni 2025**

**Serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan koreksi dari tim penguji**

<b>Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. Prof. Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.	(  )
2. Dr. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H.	(  )
3. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.C.L.	(  )
4. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.	(  )

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AZZA FADILAH PERSON  
NIM : 02012682125074  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya;
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.



Palembang,

2025

AZZA FADILAH PERSON  
NIM. 02012682125074

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Allah adalah pelindungmu dan ia lah sebaik-baiknya penolong”**

**(QS. Al-Imran: 150)**

***Do The Best and Let Allah Do The Rest***

***Beauty May Be Dangerous but Intelligence is Lethal***

**Tesis ini Dipersembahkan Untuk :**

- ❖ **Kedua Orangtuaku Tercinta**
- ❖ **Suami dan Anak-anakku tersayang**
- ❖ **Kakak-kakak dan adikku**
- ❖ **Para Dosen Magister Ilmu Hukum  
FH UNSRI**
- ❖ **Almamaterku Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, karunia dan petunjuk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“KEDUDUKAN PERJANJIAN KREDIT TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN DI ATASNYA TELAH BERAKHIR”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan karya ini di masa yang akan datang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan menjadi kontribusi positif dalam pengembangan ilmu hukum.

Palembang, Juli 2025

Penulis,



Azza Fadilah Person

02012682125074

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan Syukur tiada hentinya kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT berkat rahmat, hidayah dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Shalawat teriring salam tetap terserahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan jalan kebenaran bagi kita semua.

Penulis menyadari bahwa proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis dengan tulus menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Rektor Universitas Sriwijaya, Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas dalam menempuh pendidikan di Program Pascasarjana.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., yang telah memberikan dukungan serta kemudahan dalam proses penyusunan tesis ini.
3. Ketua Program Studi Magister Hukum Bapak Dr. Irsan, S.H., M.Hum., yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama masa studi.
4. Ibu Prof. Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berarti selama proses penyusunan tesis ini.
5. Bapak Dr.K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H. selaku pembimbing II, yang telah meluangkan waktu, memberikan saran serta motivasi dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.C.L. selaku Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan saran dan perbaikan yang sangat baik untuk penyusunan tesis ini.
7. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.H. selaku Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan saran dan perbaikan yang sangat baik untuk penyusunan tesis ini.
8. Seluruh dosen dan staf Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas ilmu, bantuan, dan pengalaman berharga yang telah diberikan selama masa studi.

9. Teristimewa untuk kedua orangtuaku tercinta, Papaku yang ganteng H. Edison, S.H., M.Hum dan Mamaku yang paling cantik Hj. Heni Pertiwi, S.Pd. untuk segala kasih sayang, doa restu, dukungan dan seluruh isi dunia yang papa mama berikan kepada uni hingga sampai ke titik ini, I love you guys the most.
10. Suamiku tersayang Muhamad Arief Apriansyah, S.H., M.H., my home, who always got my back untuk cinta dan perasaan tulusnya, anak-anaku terkasih Fazian Aqmary Anarza dan Faldric Abqary Anarza sebagai sumber bahagiaku, penyejuk dan pencipta pelangi di hati ibu.
11. Kakak-kakak dan adikku tersayang yang selalu siap mendengarkan keluh kesah mengenai proses perkuliahan dan penulisan tesis yang panjang ini.
12. Rekan-rekan seperjuangan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya.
13. Serta semua pihak yang belum disebutkan namanya, dan telah memberikan bantuan dalam bentuk apapun, dari hati terdalam Penulis sangat bersyukur mengucapkan banyak terima kasih

Akhir kata, semoga semua amal baik yang kita lakukan diterima dan dirahmati oleh Allah SWT., dan semoga apa yang telah ditulis dalam tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua yang memerlukannya.

Penulis.



Azza Fadilah Person

02012682125074

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Kerangka Teoritik .....	9
1. <i>Grand Theory</i> (Teori Keadilan).....	9
2. <i>Middle Range Theory</i> (Teori Perlindungan Hukum).....	11
3. <i>Applied Theory</i> (Teori Hak Tanggungan).....	13
E. Definisi Konseptual .....	15
1. Perjanjian Kredit.....	15
2. Hak Atas Tanah .....	16
3. Hak Tanggungan Atas Tanah .....	17
4. Hak Guna Bangunan.....	19

F. Metode Penelitian .....	20
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Pendekatan Penelitian .....	21
3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum .....	23
4. Teknik Pengumpulan Bahan-Bahan Hukum .....	24
5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum .....	24
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	25

**BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, HAK ATAS TANAH, HAK TANGGUNGAN, HAK GUNA BANGUNAN**

<b>A. PERJANJIAN KREDIT .....</b>	<b>26</b>
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	26
2. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Kredit .....	29
3. Wanprestasi.....	33
<b>B. HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>34</b>
1. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	35
2. Hak Guna Bangunan.....	37
3. Pengaturan Hak Guna Bangunan .....	38
4. Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.....	39
<b>C. HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>39</b>
1. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	39
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	40

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	42
4. Peralihan Hak Tanggungan.....	43
5. Berakhirnya Hak Tanggungan .....	45

**D. HAK GUNA BANGUNAN ..... 46**

1. Tinjauan Umum Tentang Hak Bangunan .....	46
2. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan .....	47
3. Syarat Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan .....	49
4. Masa Berlakunya Hak Guna Bangunan .....	49

**BAB III PEMBAHASAN**

A. Kedudukan Perjanjian Kredit Pada Hak Tanggungan yang Masa Berlaku Hak Guna Bangunannya Telah Berakhir .....	51
1. Pengaturan Hukum Hak Guna Bangunan yang Masa Berlakunya Telah Berakhir Sebagai Objek Jaminan.....	51
2. Kedudukan Perjanjian Kredit Pada Hak Tanggungan Jika Hak Guna Bangunan Telah Berakhir .....	55
3. Prinsip Kehati-Hatian pada Kreditur dalam Memberikan Kredit.....	59
B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang Masa Berlaku Hak Guna Bangunan di Atasnya Telah Berakhir.....	61

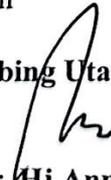
1. Akibat Hukum Berakhirnya Masa Berlaku Hak Guna Bangunan yang Menjadi Objek Jaminan.....	61
2. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Jika Masa Berlaku Objek Jaminan Telah Berakhir.....	66
C. Penyelesaian Kewajiban Utang Debitur Kepada Bank Jika Masa Berlaku Hak Guna Bangunan yang Padanya Melekat Hak Tanggungan Telah Berakhir.....	71
1. Bentuk Penyelesaian Kewajiban Utang Debitur Terhadap Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Jika Masa Berlakunya Objek Jaminan Telah Berakhir.....	71
2. Analisis Hukum Perdata Terhadap Penyelesaian Kewajiban Utang Debitur Kepada Bank Jika Masa Berlakunya Objek Jaminan Telah Berakhir.....	76
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>79</b>
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>82</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang bagaimana kedudukan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur apabila objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan yang dilekati Hak Tanggungan telah berakhir masa berlakunya serta bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemberi hak tanggungan, dengan berakhirnya objek jaminan maka akan merugikan bank karena objek jaminan berupa HGB yang telah habis masa berlakunya tidak lagi memiliki kekuatan eksekutorial. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis mengenai kedudukan perjanjian pokok pada hak tanggungan yang masa berlaku hak atas tanahnya telah berakhir; untuk menganalisis perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir dan untuk menganalisis penyelesaian kewajiban utang debitur kepada bank jika masa berlaku hak atas tanah yang padanya melekat hak tanggungan telah berakhir. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan memakai hukum primer, sekunder, serta tersier dimana metode pengumpulannya melalui studi pustaka. Untuk menganalisis bahan hukum digunakan teknik analitis deskriptif dan untuk penarikan kesimpulan digunakan teknik deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan dari perjanjian kredit antara kreditur dan debitur tetap berlangsung, namun kreditur berubah status dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur yang dapat dilakukan adalah dengan upaya preventif yaitu memasukkan klausula yang mengatur pencegahan wanprestasi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau upaya represif seperti meminta jaminan pengganti dan mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Mengenai penyelesaian kewajiban utang debitur adalah dengan cara pembayaran sukarela oleh debitur, mengganti objek jaminan melalui adendum perjanjian, melakukan gugatan wanprestasi dan mengajukan perpanjangan hak atau pembaruan hak atas objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan.

**Kata kunci:** Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Masa Berlaku Hak Guna Bangunan

Pembimbing Utama,

  
Prof. Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M. Hum.  
NIP. 196210251987032002

Pembimbing Kedua,

  
Dr. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H.  
NIP. 195801151983031006

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

  
Dr. Irsan, S.H., M. Hum  
NIP. 198301172009121004

## ABSTRACT

The study, entitled "The Status of Credit Agreements to the Mortgage Rights Where the Building Use Rights Thereon Have Expired," discusses about how the status of credit agreements between debtors and creditors when the collateral, in the form of Building Use Rights attached to the Mortgage Right, has expired, and how the legal protection afforded to creditors as the grantor of the mortgage right. This study used normative research, utilizing primary, secondary, and tertiary law, which the data collection method was literature review. Descriptive analytical techniques were used to analyze the legal material, and deductive techniques were used to take conclusions. The status of the credit agreement between the creditor and debtor remains intact, but the creditor's status changes from a preferred creditor to a concurrent creditor. Regarding Legal protection for creditors can be conducted through preventive measures, such as including a clause regulating the prevention of breach of contract in the Mortgage Right Deed, or through repressive measures, such as requesting replacement collateral and filing a breach of contract lawsuit in court. Regarding the settlement of debt obligations, the debtor can make voluntary payments, replace the collateral object through an addendum to the agreement, do breach of contract lawsuit, and apply for an extension or renewal of the rights to the collateral in the form of Building Use Rights.

**Keywords: Credit Agreement, Building Use Rights, Mortgage Rights**

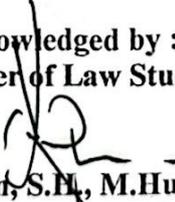
Advisor I,

Advisor II,

Prof. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.  
NIP. 196210251987032002

  
Dr. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H  
NIP. 195801151983031006

Acknowledged by :  
Head of the Master of Law Study Program,

  
Dr. Irsan, S.H., M.Hum.  
NIP. 198301172009121004

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

  
Drs. Djunaidi, M.SLS  
NIP. 196203021988031004



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Lembaga perbankan adalah lembaga dengan kegiatan utama berupa menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan, dan mempunyai peranan penting untuk menopang dan mendorong perputaran roda perekonomian. Kegiatan bank dalam menghimpun atau memobilisasi dana yang masuk dari masyarakat dan perusahaan-perusahaan, kemudian disalurkan ke dalam usaha-usaha yang produktif untuk berbagai sektor ekonomi, seperti pertanian, pertambangan, perindustrian, pengangkutan, perdagangan, dan jasa-jasa lainnya akan meningkatkan pendapatan nasional dan pendapatan masyarakat.<sup>1</sup>

Untuk menjamin pengembalian kredit yang dilakukan oleh debitur kepada bank dan juga untuk kepentingan bank, kredit harus dibuktikan dengan adanya perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur, yang dapat dinamakan juga sebagai perjanjian pokok. Debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya, untuk menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu. Untuk itu, jaminan diperlukan apabila debitur tidak dapat

---

<sup>1</sup> Fahrial. "Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional". *Ensiklopedia of Journal* 1, no. 1. (2018): 182.

memenuhi kewajibannya berupa pelunasan utang, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan atau diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa. Untuk agunan atau objek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang merupakan perjanjian pokoknya. Jaminan merupakan perjanjian tambahan, yang mengiringi perjanjian pokok.<sup>2</sup>

Perjanjian jaminan yang dibuat oleh para pihak dengan tujuan agar melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dengan demikian, dapat diambil suatu pemahaman bahwa hubungan hukum antara para pihak dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai jaminan tambahan (*accessoir*).<sup>3</sup>

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin. Sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan dapat menimbulkan akibat hukum yakni adanya dan hapusnya

---

<sup>2</sup> Radisti Wensy Marwa dan Heru Susetyo. "Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur." *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1. (2023): 87.

<sup>3</sup> Yurichy Poppy Suhantri, Friend H. Anis dan Deasy Soeikromo. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dengan Objek Hak Guna Bangunan yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat dari Aspek Hukum Hak Tanggungan". *Lex Et Societatis* 8, no. 3. (2020): 83.

perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok, jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal, jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih, dan jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.<sup>4</sup>

Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, dimana perjanjian ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik. Jadi, perjanjian jaminan tergantung pada ketentuan pokok yang mengatur perjanjian tersebut yaitu dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Oleh karena jaminan lahir dengan sebuah perjanjian, dalam kenyataannya banyak debitur yang ternyata lalai atau sengaja melalaikan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, telah diatur tentang macam-macam hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan dan hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal lain tersebut di atas yang akan ditetapkan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan yang ditegaskan dalam UUPA adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan Cet. 2.*. Sinar Grafika. hlm. 13.

<sup>5</sup> Mitia Intansari, I Made Walesa Putra. "Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi." *Jurnal Kertha Semaya* 5, no. 2. (2017): 2.

dipindahtangankan. Terhadap hak pakai dalam UUPA tidak disebutkan sebagai objek hak tanggungan karena hak pakai tidak termasuk dalam hak-hak yang wajib didaftarkan sehingga tidak memenuhi asas publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Namun dalam perkembangannya dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), hak pakai atas tanah negara pun dapat didaftarkan dan hak pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan.<sup>6</sup>

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Maksud dari kreditur diutamakan dari kreditur lainnya yaitu apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (obyek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji. Kreditur pemegang hak tanggungan

---

<sup>6</sup> Ardiyanto, Suhariningsih dan Herlinda. "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara yang Jangka Waktunya Telah Berakhir." *RechIdee* 17, no. 2. (2022): 272.

mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).<sup>7</sup>

Sifat *accessoir* pada hak tanggungan dapat dilihat pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :

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

Terkait pembebanan hak tanggungan di atas hak guna bangunan, adanya keterbatasan waktu ketika dikaitkan dengan perjanjian pokok maka hal tersebut berpotensi untuk menjadi suatu permasalahan bagi kreditur. Potensi masalah ini disebabkan karena hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah selama jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 35 UUPA, bahwa hak guna bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu

---

<sup>7</sup> Siti Nurjannah. “Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)”. *Jurisprudentie* 5, no. 1. (2018): 196.

terbatas yakni paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan kemudian dapat diperpanjang untuk selama-lamanya 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, pada Pasal 1 angka (15) dijelaskan bahwa Perpanjangan Jangka Waktu Hak yang selanjutnya disebut Perpanjangan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak. Sedangkan pada angka (16) dijelaskan bahwa Pembaruan Hak yang selanjutnya disebut Pembaruan adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak setelah jangka waktu berakhir atau sebelum jangka waktu perpanjangannya berakhir.

Dalam praktik perbankan dapat terjadi jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir sedangkan utang debitur masih berjalan, hal ini tentunya akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan yaitu bank sehingga bank perlu mendapatkan perlindungan hukum karena tanah yang dilekati hak tanggungan sebagai jaminan utang tersebut telah berganti status.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka akan dilakukan penelitian sebagai tesis dengan judul **“KEDUDUKAN PERJANJIAN KREDIT TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG MASA BERLAKU HAK GUNA BANGUNAN DI ATASNYA TELAH BERAKHIR”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir?
3. Bagaimana penyelesaian kewajiban utang debitur kepada bank jika masa berlaku hak guna bangunan yang padanya melekat hak tanggungan telah berakhir?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis mengenai kedudukan perjanjian pokok pada hak tanggungan yang masa berlaku hak atas tanahnya telah berakhir.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya telah berakhir.
- c. Untuk menganalisis penyelesaian kewajiban utang debitur kepada bank jika masa berlaku hak atas tanah yang padanya melekat hak tanggungan telah berakhir.

## 2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka manfaat penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

### 1) Manfaat Teoritik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum perdata terkait kedudukan perjanjian pokok pada hak tanggungan yang masa berlaku hak atas tanahnya telah berakhir. Penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan bacaan, sumber kepustakaan dan referensi serta ilmu pengetahuan baru mengenai kedudukan perjanjian pokok pada hak tanggungan yang masa berlaku hak atas tanahnya telah berakhir serta perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dan penyelesaian kewajiban utang debitur kepada bank jika terjadi hal tersebut.

### 2) Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan dari penelitian ini dapat diperoleh pihak-pihak yang berkepentingan, diantaranya adalah :

- a. Bagi bank, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pihak bank yang berwenang dalam mengambil kebijakan mengenai pemberian piutang kepada debitur dengan jaminan hak atas tanah.

- b. Bagi debitur, penelitian ini dapat menjadi pedoman untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan dan penyelesaian kewajiban utang debitur kepada bank jika masa berlaku hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang atau hak tanggungan debitur kepada bank telah berakhir.

#### **D. Kerangka Teoritik**

Pada dasarnya, di dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

##### **1. *Grand Theory* (Teori Keadilan)**

*Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan. Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan agar agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena terciderainya keadilan. Untuk mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan

harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.<sup>8</sup>

Menurut John Rawls, keadilan berbasis persamaan, didasarkan atas prinsip bahwa hukum mengikat semua orang, sehingga keadilan yang hendak dicapai oleh hukum dipahami dalam konteks kesamaan. Kesamaan yang dimaksudkan disini terdiri dari atas kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik berprinsip kesamaan derajat atas setiap orang di hadapan hukum, sedangkan kesamaan proporsional adalah memberi kepada setiap orang apa yang sudah menjadi haknya. Keadilan distributif, hal ini identik dengan keadilan proporsional, dimana keadilan distributif berpangkal pada pemberian hak sesuai dengan besar kecilnya jasa, sehingga dalam hal ini keadilan didasarkan pada persamaan, melainkan sesuai dengan porsinya masing-masing (proporsional). Keadilan korektif, pada dasarnya merupakan keadilan yang bertumpu pada pembetulan atas suatu kesalahan, misalnya apabila ada kesalahan orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang mengakibatkan munculnya kerugian, harus memberikan ganti rugi (kompensasi) kepada pihak yang menerima kerugian untuk memulihkan keadaannya sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Meuwissen Sidharta Arief. 2007. *Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama. hlm. 20.

<sup>9</sup> Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya. *Moralitas Hukum*. (Yogyakarta: Genta Publishing, 2014). hlm. 74.

Menurut Gustav Radbruch, hukum sebagai pengembalian nilai keadilan menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermanfaat.<sup>10</sup>

Teori keadilan digunakan untuk memberikan keadilan kepada pihak bank dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya, dalam hal hak guna bangunan yang dilekati hak tanggungan telah berakhir masa berlakunya karena apabila debitur pemegang hak tanggungan wanprestasi dan tidak kooperatif dalam melakukan prestasi kepada bank, maka bank sebagai kreditur akan mengalami kerugian.

## **2. *Middle Range Theory* (Teori Perlindungan Hukum)**

*Middle Range Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum. Munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

---

<sup>10</sup> Supriyono. "Terciptanya Rasa Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum Dalam Kehidupan Masyarakat". *Jurnal Ilmiah FENOMENA* 14, no. 2. (2019).

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>11</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan 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.<sup>12</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegahsuatu pelanggaran serta memberikan rambu- rambu atau balasan-balasan dalam melakukan suatu kewajiban.

---

<sup>11</sup> Satjipto Raharjo. 2010. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 53.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 54.

## 2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam hal ini, pihak bank sebagai kreditur pemberi hak tanggungan harus mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan dapat berupa perlindungan hukum preventif yaitu pencegahan dan perlindungan hukum represif yaitu pemberian sanksi atau hukuman kepada debitur yang melakukan wanprestasi dan tidak kooperatif dalam rangka pelunasan utangnya.

## 3. *Applied Theory* (Teori Hak Tanggungan)

*Applied Theory* yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Teori Hak Tanggungan. Menurut Sutarno, Hak Tanggungan adalah jaminan yang ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/*Hypothek*. Sebagaimana disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur karena debitur berada pada posisi yang diutamakan daripada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai

hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>13</sup>

Dari definisi tentang Hak Tanggungan di atas dapat di simpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/ diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain.

Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali apabila disetujui oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Disamping itu ikatan jaminan Hak Tanggungan dibebankan kepada harta jaminan secara utuh. Dengan demikian walaupun debitur telah membayar sebagian kredit yang terutang, Hak Tanggungan tetap mengikat seluruh tanah yang dijaminakan sampai seluruh kredit terbayar lunas.<sup>14</sup>

Berdasarkan Undang - Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak - hak atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang - Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani

---

<sup>13</sup> Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja. *Hak Tanggunga*. (Jakarta: Kencana, 2005). hlm. 13.

<sup>14</sup> Aurora Mayawa Rissandjani, I Nyoman Putu Budiarta dan Ni Made Puspautari Ujjanti. "Harta Bersama Sebagai Objek Jaminan Perjanjian Kredit Bank". *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3. no. 1. (2022): 161.

Hak Tanggungan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan serta Hak - 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. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Teori Hak Tanggungan digunakan dalam penulisan tesis ini untuk mengkaji bagaimana kedudukan hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya tetapi masih dilekati hak tanggungan.

## **E. Definisi Konseptual**

### **1. Perjanjian Kredit**

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa kredit mempunyai arti antara lain *Pertama* sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintennis*), di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. *Kedua* sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu. Selanjutnya Thomas Suyatno merumuskan bahwa kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk

keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di kemudian hari.

Sutan Remy Sahdeini mengartikan perjanjian kredit perbankan sebagai perjanjian bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>15</sup>

Menurut Budi Untung secara yuridis formal ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya pada debitur, yaitu :<sup>16</sup>

1. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan.

Yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara bank dan debitur tanpa notaris. Lazimnya penanda tangan akta perjanjian kredit, saksi tidak turut serta membubuhkan tanda tangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata di pengadilan.

2. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris (akta notariil) atau akta otentik. Yang dimaksud dengan akta perjanjian

---

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman. 2008. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Karya Bakti. hlm.38.

<sup>16</sup> H. Budi Untung. 2012. *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi Kedua*. Yogyakarta: Buku Cerdas Investasi. hlm. 31.

kegiatan bank notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris.

## **2. Hak atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA), hak yang pertama adalah Hak milik yaitu hak atas tanah turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai seseorang. Turun temurun artinya hak atas tanah tersebut tetap berlangsung meskipun yang mempunyai Hak Milik meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya sepanjang masih memenuhi persyaratan sebagai Hak Milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah ini berlangsung untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan secara yuridis dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Selanjutnya makna terpenuhi dalam Hak Milik artinya pemegang Hak Milik memiliki wewenang yang luas, yaitu pemegang Hak Milik dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru (Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai). Termasuk dalam lingkup terpenuhi adalah bahwa dari segi peruntukannya Hak Milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja baik untuk usaha pertanian maupun

non pertanian (rumah tinggal atau mendirikan bangunan untuk tempat usaha).<sup>17</sup>

### **3. Hak Tanggungan atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah : “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

---

<sup>17</sup> Irawan Soerodjo. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama. hlm. 60

Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan yang dilekatkan pada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Hak tanggungan berfungsi untuk menjamin dan melindungi kedua belah pihak terutama kreditur. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur memiliki hak yang dilindungi oleh Undang-Undang, yang mana objek yang menjadi jaminan telah didaftarkan dengan Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk didahulukan (Preferen) dari kreditur yang lain dengan melihat peringkat Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996, bahwa apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan dan Peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ketika terjadi kredit macet, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya akan berupaya untuk mendapatkan pelunasan piutang masing-masing dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.

---

<sup>18</sup> Yogi Gantika Gandawidura. "Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 1. (2019): 75.

#### **4. Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan menginhat kondisi bangunan-bangunannya maka hak guna bangunan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 20 tahun.

Menurut ketentuan tersebut, perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya harus sudah dilakukan paling lambat dua tahun sebelum hak guna bangunan berakhir jangka waktunya atau perpanjangannya. Jika tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan maka hak guna bangunan akan hapus karena sudah berakhir jangka waktu berlakunya. Berdasarkan Pasal 36 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hapusnya hak guna bangunan atas tanah negara akan mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara; hapusnya hak atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

#### **F. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan serta doktrin (ajaran).<sup>19</sup>

Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang menggunakan objek kajian penulisan berupa pustaka-pustaka yang ada, baik berupa buku-buku, majalah, dan peraturan-peraturan yang mempunyai korelasi terhadap pembahasan masalah, sehingga penulisan ini juga bersifat penulisan pustaka (*library research*).<sup>20</sup>

Berdasarkan pendapat seorang ahli, Jhony Ibrahim, bahwa penelitian hukum normatif merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan hukum dalam penelitian hukum normatif dibangun dengan didasarkan pada disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif.

Pendapat ini juga diperkuat oleh Peter Mahmud yang menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>21</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

---

<sup>19</sup> Mukti Fajar. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017). hlm. 33.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1988). hlm. 15.

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Pranadamedia, 2018). hlm. 35.

**a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)**

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) digunakan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Pendekatan Perundang-undangan atau *Statute Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>22</sup>

**b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.<sup>23</sup>

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian.<sup>24</sup>

**c. Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*)**

---

<sup>22</sup> Peter M. Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009). hlm. 93.

<sup>23</sup> Sunarsimi. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006). hlm. 118.

<sup>24</sup> Johny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Bayu Media Publishing, 2007). hlm. 173.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>25</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Bahan-bahan Hukum**

---

<sup>25</sup> S. Nasution. *Metode Research (Penelitian Ilmiah) usulan Tesis, Desain Penelitian, Hipotesis, Validitas, Sampling, Populasi, Observasi, Wawancara, Angket.* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2011). Cet. 4. hlm. 16.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan yang isinya bersifat mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.

1) Undang-Undang :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

2) Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang bersifat menjelaskan atau membahas bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Inggris-Indonesia.

## **b. Teknik Pengumpulan Bahan-bahan Hukum**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian bersifat deskriptif analitis. Analisis secara deskriptif kualitatif adalah menguraikan data secara bermutu dalam struktur kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif agar dapat mempermudah interpretasi data dan memahami hasil dari analisis. Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder. Data sekunder yang akan digunakan berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>26</sup>

## **c. Teknik Analisis Bahan-bahan Hukum**

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang tertuju pada pemecahan masalah dengan mengumpulkan dan menyusun data yang kemudian dianalisis dan diinterpretasikan tentang data tersebut.<sup>27</sup> Teknik penelitian analitis deskriptif ini digunakan untuk meneliti kejadian-kejadian yang sedang berlangsung sekarang dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori

---

<sup>26</sup> Zed Mestika. *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008). hlm. 4-5.

<sup>27</sup> Abdurrahman Soejono. *Metodologi Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2005). hlm. 96.

hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>28</sup>

#### **d. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Kesimpulan merupakan hasil akhir sebuah penelitian yang disusun sesuai dengan tujuan penelitian. Kesimpulan yang baik adalah jawaban atas perumusan atau pertanyaan penelitian. Penelitian dalam skripsi ini menarik kesimpulan secara deduktif. Penarikan kesimpulan secara deduktif maksudnya adalah menarik kesimpulan dengan cara berfikir yang berdasarkan pada hal umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>29</sup>

Penarikan kesimpulan menggunakan logika berfikir deduktif, yaitu penalaran (hukum) yang berlaku umum pada kasus individual dan konkrit (persoalan hukum faktual yang konkrit) yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkritisasi (hukum), karena temuan-temuan hukum berupa nilai-nilai, asas-asas, konsep-konsep, dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dikonkritisasi (dijabarkan) dan diterapkan guna penyelesaian persoalan

---

<sup>28</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 2011). hlm. 97-98.

<sup>29</sup> Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju. 1996). hlm.32

hukum konkrit yang dihadapi, sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan hukum yang diajukan sebelumnya.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2008). hlm. 162.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju, 1996).
- Bambang Wahyuono, Wahyu Tris Haryadi. "Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya." *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*. 14, no. 2. (2024).
- H. Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia Edisi Kedua*. (Yogyakarta: Buku Cerdas Investasi, 2012).
- Irawan Soerodjo. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014).
- Ismail Nawawi, *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana, 2011). hlm. 107
- Johny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Malang: Bayu Media Publishing, 2007). Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).
- Kartini Mujadi, Gunawan Widjaja. *Hak Tanggunga*. (Jakarta: Kencana, 2005).
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung: PT. Citra Karya Bakti, 2008)
- Meuwissen Sidharta Arief. *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. (Bandung: PT Refika Aditama, 2007)
- Mukti Fajar. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017).
- Munir Fuady. 2002. *Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2007).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

- Rachmadi Usman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan Cet. 2.*. Sinar Grafika. hlm. 13.
- Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 2011).
- Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010)
- Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1988)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermasa, 2005).
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 2008).
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. (Bandung: Alfabeta, 2012). hlm. 100.
- S. Nasution. *Metode Research (Penelitian Ilmiah) usulan Tesis, Desain Penelitian, Hipotesis, Validitas, Sampling, Populasi, Observasi, Wawancara, Angket*. (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2011).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Pranadamedia, 2018).
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2010).
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Pranada Media, 2017).
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Bandung, 2001).
- Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya. *Moralitas Hukum*. (Yogyakarta: Genta Publishing, 2014).
- Zed Mestika. *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008).

## **Jurnal**

- Abdul Azis. “Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal”. *JASS Journal of Administrative and Social Science* 3, no. 2. (2022).

- Andi Irmayanti, Kristi Simanjuntak, Sokhib Naim. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan.” *Judge: Jurnal Hukum*. 5, no. 2. (2024).
- Ardiyanto, Suhariningsih dan Herlinda. “Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara yang Jangka Waktunya Telah Berakhir.” *RechIdee* 17, no. 2. (2022)
- Aurora Mayawa Rissandjani, I Nyoman Putu Budiarta dan Ni Made Puspautari Ujianti. “Harta Bersama Sebagai Objek Jaminan Perjanjian Kredit Bank”. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3. no. 1. (2022)
- Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri, “Prinsi Kehati-Hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”. *Acta Diurnal*. 1, no. 2. (2020)
- Rezky Ramadhan Rizal, Achmad Busro. “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Guna Bangunan yang Telah Diperbaharui Jangka Waktu Hak Atas Tanahnya.” *Notarius*. 17, no. 1. (2024).
- Eli Durotun Nasiha, Siti Malikhatun Badriyah, Irma Cahyanintyas. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Terhadap Proses Pengikatan Hak Tanggungan di BPR Sejahtera Artha Sembada Pekalongan.” *Notarius*. 14, no. 2. (2021)
- Endratno, C. “Refleksi Filsafat Hukum: Telaah Sintesa Keadilan.” *Yustitiabelen*. 8, no. 2. (2022)
- Fahrial. “Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional”. *Ensiklopedia of Journal* 1, no. 1. (2018)
- Hamonangan. “Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padang Sidempuan”. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi dan Akuntansi)* 3, no. 2. (2022).
- Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni. “Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Bengkoelen Justice*. 10, no. 2. (2020).

- Khalimi, Kodrat Alam, “Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan”. *Jurnal Yustisia*. 1, no. 1. (2021)
- Miftah Idris. “Perjanjian Kredit Konvensional dan Akad Pembiayaan Syariah dalam Sistem Perbankan.” *Jurnal Madani Legal Review*. 1, no. 1. (2019): 30.
- Mitia Intansari, I Made Walesa Putra. “Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi.” *Jurnal Kertha Semaya* 5, no. 2.
- Radisti Wensy Marwa dan Heru Susetyo. “Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur.” *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1. (2023)
- Siti Nurjannah. “Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)”. *Jurisprudentie* 5, no. 1. (2018)
- Siti Nurwulan dan Hendrik Fasco Siregar. “Aspek Normatif Asas Konsensualisme Dalam Penambahan Klausula Kontrak Tanpa Persetujuan Para Pihak”. *Rechtsregel Jurnal Hukum* 2, no. 1. (2019)
- Supriyono. “Terciptanya Rasa Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum Dalam Kehidupan Masyarakat”. *Jurnal Ilmiah FENOMENA* 14, no. 2. (2019).
- Triamita Rahmawati. “Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah.” *Officium Notarium*. 1, no. 1. (2021).
- Wahyuono dan Haryadi. “Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya.” *Jurnal Judiciary*. 12, no. 2. (2023).
- Yogi Gantika Gandawidura. “Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Pelaksanaan Eksekusi.” *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 1. (2019).

Yurichty Poppy Suhantri, Friend H. Anis dan Deasy Soeikromo. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dengan Objek Hak Guna Bangunan yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat dari Aspek Hukum Hak Tanggungan”. *Lex Et Societatis* 8, no. 3. (2020).