



Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Fadhila Vidianti

Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Indonesia

Korespondensi penulis: 22921061@students.uui.ac.id

Abstract. *The State, as the supreme authority over land, water, and outer space, including the natural resources within, holds the highest level of power as an entity representing the entire population. This authority includes the regulation, utilization, use, and maintenance of these resources, as well as defining the legal relationships between individuals and these resources. The primary goal of this authority is to achieve the greatest welfare for the people and to promote justice, well-being, and freedom within a society based on the principles of an independent, sovereign, just, and prosperous Indonesian legal state. In the context of Indonesian agrarian law, land is considered a part of the earth's surface and is governed by Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (UUPA). Land rights, such as Ownership Rights and Building Use Rights (HGB), play a crucial role in land management and use, including as collateral for credit. Mortgage Rights, regulated by Law No. 4 of 1996, provide security over land and related objects, with the right holder entitled to sell the property through public auction if the debtor fails to meet their obligations. The importance of land registration and ownership rights is regulated by Government Regulation No. 24 of 1997, which ensures legal certainty for land and property owners. Creditors, including banks, play a critical role in the economy by providing credit facilities, where collateral on land and buildings is a key aspect to ensure the security of repayment and the legal validity of transactions. The classification of creditors as separatis, preferen, and konkuren facilitates the execution of mortgage rights in the event of contract breaches, thereby providing the necessary legal protection for lenders.*

Keywords: *Mortgage on Building Use Rights (HGB), Land Ownership Rights, Encumbrance of Mortgage Rights.*

Abstrak. Negara, sebagai entitas yang mewakili seluruh rakyat, memiliki otoritas tertinggi atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk sumber daya alam di dalamnya. Kewenangan ini mencakup pengaturan, pemanfaatan, penggunaan, dan pemeliharaan sumber daya tersebut, serta penentuan hubungan hukum antara individu dan sumber daya tersebut. Tujuan utama dari kewenangan ini adalah mencapai kesejahteraan rakyat dan mempromosikan keadilan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat sesuai prinsip Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, tanah dianggap sebagai bagian dari permukaan bumi dan diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah, seperti Hak Milik dan Hak Guna Bangunan (HGB), memiliki peran penting dalam pengelolaan dan penggunaan tanah, termasuk dalam hal jaminan kredit. Hak Tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, memberikan jaminan atas tanah dan benda yang terkait, dengan pemegang hak berhak untuk menjual properti melalui lelang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Pentingnya pendaftaran tanah dan hak milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan properti. Kreditur, termasuk bank, memainkan peran krusial dalam ekonomi dengan menyediakan fasilitas kredit, di mana jaminan atas tanah dan bangunan menjadi aspek penting untuk menjaga keamanan pengembalian dana dan keabsahan hukum transaksi. Klasifikasi kreditur sebagai separatis, preferen, dan konkuren mempermudah proses eksekusi hak tanggungan dalam hal pelanggaran kontrak, sehingga memberikan perlindungan hukum yang dibutuhkan bagi pemberi kredit.

Kata Kunci: *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Milik Tanah, Jaminan Hak Tanggungan.*

1. LATAR BELAKANG

Negara, sebagai penguasa utama atas bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk sumber daya alam di dalamnya, pada level tertinggi dipegang oleh Negara sebagai entitas yang mewakili seluruh rakyat. Hak kepemilikan dan pengendalian yang dimiliki oleh Negara ini memberikan kewenangan untuk mengatur dan mengelola pemanfaatan, penggunaan, penyediaan, serta pemeliharaan dari bumi, air, dan ruang angkasa tersebut (Pureklolon, 2020). Negara juga bertugas untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa, serta mengelola hubungan hukum yang berkaitan dengan aktivitas yang melibatkan bumi, air, dan ruang angkasa.

Kewenangan yang diperoleh oleh Negara ini digunakan dengan tujuan utama untuk mencapai kesejahteraan terbesar bagi rakyat dalam konteks nasional, serta untuk mempromosikan keadilan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat yang berlandaskan pada prinsip Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Tanah memiliki peran yang sangat signifikan dalam kehidupan manusia. Dalam konteks agraria, tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang menjadi fokus utama. Penguasaan atas tanah dalam aspek hukum dikenal sebagai Hak. Pengertian tanah sebagai bagian dari bumi ini didefinisikan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa dalam aspek hukum, tanah merujuk pada permukaan bumi itu sendiri, sedangkan Hak Atas Tanah adalah hak yang dimiliki terhadap bagian tertentu dari permukaan bumi tersebut. Hak ini memiliki batasan, dengan dimensi dua yang mencakup panjang dan lebar. Semua properti, baik tanah maupun bangunan, harus didaftarkan terlebih dahulu untuk memastikan bahwa mereka memberikan kepastian kepada pemiliknya dan memiliki validitas hukum.

Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum terdapat lembaga yang mengatur hak jaminan atas tanah, yaitu jika tanah digunakan sebagai jaminan dengan hak-hak seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht, atau hak postal, maka lembaga jaminan yang digunakan adalah Hipotik. Sementara itu, Hak Milik dapat digunakan sebagai objek kredit verband. Warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang ada di wilayah Indonesia dapat memiliki hak atas tanah yang bisa dijadikan jaminan dan memiliki nilai pasar lebih rendah daripada hak milik untuk lokasi yang sama. Salah satu contohnya adalah hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB).

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, poin keenam menjelaskan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak yang diberlakukan pada Hak Atas Tanah. Namun, kenyataannya, seringkali terdapat

objek-objek seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya lainnya yang secara permanen terhubung dengan tanah yang digunakan sebagai jaminan. Hak Tanggungan ini tidak dimaksudkan untuk mengatur Hak Tanggungan pada objek-objek tetap selain tanah. Ketika membicarakan apa itu Hak Tanggungan, ada berbagai pandangan yang diajukan. Salah satunya adalah definisi Hak Tanggungan menurut St. Remy Syahdeni, yang menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah dan benda-benda yang terkait dengan tanah, yang kemudian disebut sebagai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah bentuk jaminan yang hanya mengatur aspek hukum dari kepemilikan tanah dan rumah berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan (Ariyanto, 2008). Debitur tetap memegang hak atas tanah tersebut secara hukum, dan isi hak atas tanah tersebut tetap berlaku. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat berupa individu atau badan hukum yang bertindak sebagai kreditur.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, terstruktur, dan teratur yang mencakup pengumpulan, pengelolaan, pencatatan, serta pemeliharaan data fisik dan data hukum dalam bentuk peta dan daftar. Kegiatan ini berfokus pada bidang-bidang tanah dan unit-unit rumah susun, termasuk pemberian surat dan bukti hak kepemilikan untuk bidang-bidang tanah yang sudah memiliki hak serta hak milik atas unit-unit rumah susun, beserta hak-hak tertentu yang mungkin membebani properti-properti tersebut.

Sebelumnya telah dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dapat digunakan sebagai jaminan untuk utang dengan mengenakan Hak Tanggungan. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) dijelaskan bahwa jika debitur tidak memenuhi janjinya, pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual properti yang menjadi objek Hak Tanggungan melalui lelang umum dan mengambil pembayaran utangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun, akan muncul masalah jika masa berlaku HGB yang terletak di atas tanah milik berakhir dan belum ada pelunasan atau jika debitur melakukan pelanggaran kontrak. Hal ini akan berdampak besar pada kepentingan kreditur yang menggunakan Hak Tanggungan pada HGB tersebut. Dalam situasi seperti ini, perlindungan hukum bagi kreditur menjadi penting, karena kreditur tidak dapat mengambil tindakan eksekusi (Irmayanti dkk., 2024). Ada beberapa tingkat kedudukan kreditur, yang terdiri dari:

- a. Kreditur separatis, yaitu kreditur yang memegang jaminan berupa aset berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) BW, seperti gadai dan hipotik.

- b. Kreditur preferen adalah kreditur yang memiliki hak istimewa untuk mendahului kreditur lainnya, berdasarkan ketentuan undang-undang yang mengakui sifat piutangnya yang istimewa. Kreditur preferen terbagi menjadi dua jenis, yaitu kreditur preferen khusus sesuai dengan Pasal 1139 BW, dan kreditur preferen umum sesuai dengan Pasal 1149 BW.
- c. Kreditur konkuren, yang tidak masuk ke dalam kelompok kreditur separatis atau kreditur preferen, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 jo. Pasal 1132 BW.

Adanya klasifikasi ini mempermudah proses eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi pelanggaran kontrak oleh debitur. Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan, seperti bank dalam peran kreditur, menjadi pihak yang paling berkepentingan dalam hal ini. Bank, sebagai penyedia dana untuk kegiatan ekonomi melalui fasilitas kredit, melakukan penilaian terhadap kelayakan pemberian kredit kepada Debitur (nasabah) dengan mempertimbangkan beberapa faktor, salah satunya adalah penilaian terhadap jaminan yang disediakan. Bagi pemberi kredit (Kreditur), jaminan memiliki peranan yang sangat penting untuk menjaga keamanan pengembalian dana yang telah diberikan kepada Debitur, serta untuk memastikan keabsahan secara hukum dari transaksi tersebut.

Kegiatan-kegiatan yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam upayanya, mengharuskan adanya jaminan yang diberikan kepada pemberi kredit, sebagai langkah perlindungan terhadap modal dan untuk menjamin keabsahan hukum dalam penyediaan modal tersebut. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa Debitur akan mematuhi kewajibannya yang dapat diukur dalam nilai uang yang berasal dari perjanjian tertentu.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang tepat untuk mengkaji pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Metode ini melibatkan analisis terhadap aturan hukum yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan terkait lainnya yang mengatur Hak Guna Bangunan dan Hak Milik. Dalam penelitian ini, peneliti akan mengkaji mekanisme hukum pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik yang dibebani Hak Guna Bangunan, serta implikasi hukumnya terhadap para pihak, terutama pemberi dan penerima hak tanggungan, dalam hal pengamanan kredit dan pelaksanaan hak kreditur atas objek jaminan tersebut.

Selain itu, metode yuridis normatif ini juga akan mengkaji aspek-aspek yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya, serta bagaimana hak kreditur dapat dieksekusi berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. Penelitian akan membahas proses pembebanan Hak Tanggungan, mulai dari pendaftaran hak hingga eksekusi jaminan, serta peran lembaga pertanahan dalam memberikan kepastian hukum. Pendekatan ini juga akan membandingkan teori hukum dengan praktik di lapangan, guna menemukan keselarasan atau potensi ketidakcocokan antara peraturan yang ada dengan penerapannya dalam kasus-kasus konkret.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Regulasi terkait pemberlakuan Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang pada bangunan yang dibangun di atas tanah yang dimiliki secara hak milik

Salah satu dari banyak kewenangan yang diberikan kepada negara dalam konteks hak pengendalian terhadap negara adalah untuk mengatur dan mengelola hubungan hukum antara individu dengan tanah. Detail lebih lanjut tentang hubungan hukum antara individu dan tanah diatur dalam Pasal 16 ayat 1 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dimana dijelaskan dalam pasal 4 ayat 1 hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak lainnya (Ridwan & Sodik, 2023).

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang diakui oleh negara. HGB memberikan hak kepada individu untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh orang lain, dengan batas waktu tertentu. Menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, HGB didefinisikan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan kepemilikannya sendiri, dengan jangka waktu maksimal 30 tahun. Penting untuk dicatat bahwa pemegang HGB bukanlah pemilik hak milik (HM) atas tanah tersebut, meskipun bangunan berdiri di atasnya. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 lebih lanjut menjelaskan bahwa HGB dapat diberikan untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan pemerintah atau tanah yang merupakan hak milik seseorang berdasarkan perjanjian otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang akan mendapatkan HGB. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang merinci bahwa HGB dapat diberikan untuk tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Pemberian HGB di atas tanah dengan HM dilakukan melalui persetujuan tertulis antara pemilik tanah HM dengan pemegang HGB, yang dibuat dalam akta yang disusun oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Dengan demikian, HGB di atas tanah HM memiliki kekuatan hukum yang mengikat pihak ketiga setelah didaftarkan di kantor pertanahan. Berbeda dengan Hak Milik (HM) yang tidak memiliki batasan waktu, Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki masa berlaku tertentu. Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa HGB di atas tanah HM diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan jika pemegang HGB dan pemegang HM sepakat, HGB dapat diperpanjang dengan pemberian HGB baru yang dibuat dalam akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk memperpanjang HGB tersebut, langkah penting adalah mendaftarkan hak tersebut di Kantor Pertanahan.

Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah dengan Hak Milik dapat dilakukan dengan memberikan izin dari pemegang Hak Milik, yang kemudian dicatat dalam sebuah akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Tanggungan adalah penguasaan terhadap Hak Tanggungan itu sendiri yang diberikan kepada kreditur tertentu. Penguasaan ini tidak berarti memiliki kepemilikan fisik atau penggunaan terhadap properti yang dijadikan jaminan, tetapi lebih kepada hak untuk menjualnya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan sebagai pembayaran utang debitur kepada kreditur (Sappe dkk., 2021). Definisi serupa diberikan oleh Prof. Budi Harsono, yang juga menjelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan tindakan terkait tanah yang dijadikan jaminan, seperti penjualan, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, dengan mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan sebagai pembayaran utang debitur kepada kreditur. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan yang sesuai untuk menjaminkan tanah.

Perlindungan Hukum Diberikan Kepada Kreditur Terkait Dengan Pengenaan Hak Tanggungan Pada Bangunan Yang Berada Di Atas Tanah Hak Milik

Perlindungan hukum merupakan prinsip dasar yang digunakan untuk memastikan bahwa subjek hukum mendapatkan hak-hak yang seharusnya mereka miliki. Dalam perkembangan ilmu hukum, berbagai pendapat dari para ahli telah menguraikan konsep perlindungan hukum. Philipus M. Hadjon memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi subjek hukum dan memberikan bantuan kepada mereka dengan menggunakan peraturan hukum yang berlaku. Dengan demikian, secara konseptual,

perlindungan hukum merujuk pada seperangkat peraturan hukum yang memungkinkan subjek hukum untuk memperoleh hak-hak yang seharusnya menjadi milik mereka. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah tindakan melindungi hak asasi manusia yang seharusnya dapat dirasakan oleh semua individu tanpa pengecualian, karena hukum ada untuk melindungi hak-hak tersebut. Pendapat lain dari CST Kansil menjelaskan bahwa konsep perlindungan hukum mencakup tindakan aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik secara fisik maupun psikologis dari segala jenis ancaman.

Pengertian kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang memiliki klaim atas pembayaran berdasarkan perjanjian atau undang-undang. Dalam konteks ini, jika Bank adalah pihak yang memberikan kredit kepada nasabah, Bank akan meminta jaminan sebagai sarana untuk memastikan bahwa utang debitur akan dipenuhi jika ada wanprestasi sebelum jatuh tempo atau berakhirnya masa pinjaman. Salah satu bentuk jaminan yang dibahas dalam konteks ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang ditempatkan di atas tanah yang memiliki Hak Milik (HM). Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, HGB di atas tanah HM dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan oleh kreditur. Dalam konteks ini, kreditur memiliki kedudukan preferen yang memberikan prioritas dibandingkan dengan kreditur lainnya. Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekusi yang setara dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Jadi, jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit, kreditur dengan Hak Tanggungan dapat langsung menjalankan proses lelang tanpa harus mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu.

Prinsip kehati-hatian adalah sebuah konsep yang memiliki interpretasi yang luas. Dalam konteks penjelasan Pasal 29 Undang-Undang Perbankan, terdapat pemahaman mengenai prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank dalam pengambilan keputusan dalam mengelola bisnis mereka. Oleh karena itu, baik dalam aspek pengumpulan simpanan maupun pemberian kredit, Bank diwajibkan untuk mematuhi prinsip ini. Prinsip kehati-hatian juga berlaku ketika Bank menerima jaminan kredit dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik (HM). Hal yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah jangka waktu berlakunya HGB di atas tanah tersebut. HGB memiliki masa berlaku paling lama 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun, meskipun tidak dapat diperpanjang, HGB bisa diperbaharui dengan pemberian HGB baru melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Karena adanya keterbatasan jangka waktu HGB di atas HM, Bank harus berlaku hati-hati ketika mengkaji permohonan kredit yang menggunakan jaminan berupa hak atas tanah tersebut. Hal ini menjadi sangat penting untuk dipahami karena berdasarkan Pasal 46 huruf a Peraturan Pemerintah

Nomor 18 Tahun 2021, Bank harus memperhitungkan risiko terkait jangka waktu terbatas ini (Nugroho, 2011).

Lembaga keuangan, terutama bank, selalu menghadapi risiko dalam menjalankan bisnisnya. Hal ini disebabkan oleh sifat bisnis mereka, yaitu menghimpun dana dari masyarakat, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang telah mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Berdasarkan definisi tersebut, dapat dipahami bahwa kegiatan utama yang dilakukan oleh Bank adalah mengumpulkan simpanan dari masyarakat dan memberikan kredit. Namun, dalam bisnis pemberian kredit, Bank menghadapi risiko tinggi, yaitu kemungkinan bahwa peminjam tidak akan membayar kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Risiko ini dikenal sebagai risiko kredit dalam dunia perbankan. Ketika Bank memberikan kredit kepada nasabah, Bank berperan sebagai kreditur.

Bank melakukan upaya mitigasi risiko untuk menjaga agar hak tanggungan atas objek jaminan kredit tidak menjadi batal dengan menyepakati sejumlah langkah penyelamatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam ketentuan ini, diatur bahwa kreditur diberi kewenangan untuk melakukan berbagai tindakan penyelamatan terkait dengan objek hak tanggungan, baik dalam konteks pelaksanaan lelang atau mencegah kehilangan hak atas tanah yang menjadi jaminan hak tanggungan. Dalam kasus Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Milik (HM), kreditur harus memiliki otoritas untuk memperbaharui HGB yang telah berakhir masa berlakunya. Namun, kewenangan ini hanya dapat dijalankan jika kreditur dan pemilik objek hak tanggungan telah menyetujuinya melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa secara prinsip, Hak Tanggungan bisa diberlakukan pada Hak Guna Bangunan (HGB) seperti yang dijelaskan dalam Pasal 44 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Proses pembebanan Hak Tanggungan pada HGB ini dilakukan melalui pembuatan akta pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, penting dicatat bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada HGB yang berdiri di atas tanah milik (Hak Milik) memerlukan persetujuan dari pemilik Hak Milik. Selanjutnya, akta pembebanan Hak Tanggungan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Milik memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun, tetapi dapat diperpanjang dengan pemberian hak yang baru. Jika jangka waktu Hak Guna Bangunan

berakhir dan tidak diperbarui, maka hak tersebut akan sepenuhnya kembali kepada pemilik Hak Milik.

Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi kreditur yang menggunakan Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik sebagai jaminan dapat dilakukan melalui Hak Tanggungan. Kreditur harus memastikan bahwa jangka waktu kredit tidak melebihi jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik. Jika jangka waktu kredit melebihi jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, maka Hak Guna Bangunan tersebut akan batal, dan status hak atas tanah akan kembali kepada pemilik Hak Milik. Selain itu, pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik juga akan batal, sehingga kreditur tidak akan memiliki hak preferen dalam pelunasan utang dari debitur. Selanjutnya, perlindungan hukum tambahan dapat diterapkan dalam pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Ini berguna untuk mengakomodir situasi di mana proses lelang Hak Tanggungan memerlukan waktu yang lama, yang bisa mempengaruhi jangka waktu Hak Guna Bangunan. Dengan APHT, kreditur diberi kewenangan untuk memperbarui Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik sebagai upaya untuk mencegah pembatalan Hak Guna Bangunan. Namun, kewenangan ini harus disepakati antara kreditur dan pemilik objek Hak Tanggungan pada saat pembuatan APHT.

DAFTAR REFERENSI

- Ariyanto, J. D. (2008). *Praktek penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Kota Tangerang (The practice of the utilization of charging security rights authorization letter in Tangerang City)* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Azis, A. (2022). Kedudukan tanggungan terhadap hak guna bangunan atas tanah rumah tinggal. *Jurnal Jass*, 3(2), 13-20.
- Darmawan, M., Irawan, D., Nastiti, A., & Arifah, N. (2023). Pembebanan hak tanggungan pada hak guna bangunan di atas hak milik. *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1).
- Doly, D. (2011). Aspek hukum hak tanggungan dalam pelaksanaan roya. *Jurnal Negara Hukum*, 2(1).
- Harsono, B. (2008). *Himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Djambatan.
- Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S. (2024). Perlindungan hukum bagi kreditur akibat berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan. *Judge: Jurnal Hukum*, 5(2), 120-132.
- Kansil, C. S. T. (1989). *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*. Balai Pustaka.

- Kolloh, S. T. *Akibat hukum hapusnya sertifikat hak guna bangunan*. Perpustakaan Universitas Airlangga.
- Nugroho, T. W. (2011). *Analisis yuridis terhadap regulasi Bank Indonesia berkaitan dengan manajemen risiko sebagai penerapan prinsip kehati-hatian perbankan* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum).
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah* (1996).
- Pureklolon, T. T., & MM, M. S. (2020). *Negara hukum dalam pemikiran politik*. PT Kanisius.
- Ridwan, I. H. J., & Sodik, S. H. A. (2023). *Hukum tata ruang: dalam konsep kebijakan otonomi daerah*. Nuansa Cendekia.
- Sappe, S., Laturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak pakai atas tanah hak milik dan penyelesaian sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78-92.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah* (1996).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (1960).