

## Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir

Wahyu Sukma Aji Saputra<sup>1</sup>, Sudiman Sihotang<sup>2</sup>, R Yuniar Anisa Ilyanawati<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, [wahyusukma977@gmail.com](mailto:wahyusukma977@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, [sudiman.sihotang@gmail.com](mailto:sudiman.sihotang@gmail.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Universitas Djuanda, [yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:yuniar.anisa.fh@unida.ac.id)

---

### ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan atas hak guna bangunan yang akan berakhir merupakan isu penting dalam praktik hukum dan ekonomi di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi kreditur dalam menghadapi risiko kehilangan hak atas objek jaminan yang berbentuk hak guna bangunan (HGB) ketika masa berlakunya akan berakhir. Melalui pendekatan normatif, penelitian ini mengkaji ketentuan perundang-undangan terkait hak tanggungan, hak guna bangunan, serta praktik di lapangan. Penelitian menemukan bahwa meskipun terdapat perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur sering kali menghadapi tantangan dalam menegakkan haknya ketika HGB mendekati masa berakhirnya. Perlu adanya pengaturan yang lebih jelas mengenai perlindungan kreditur dalam menghadapi situasi tersebut, termasuk mekanisme perpanjangan hak guna bangunan yang dapat memberikan jaminan lebih bagi kreditur. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum dan praktik perlindungan kreditur dalam sistem jaminan di Indonesia.

**Kata Kunci:** Perlindungan hukum, kreditur, hak tanggungan, hak guna bangunan, jaminan,

### PENDAHULUAN

Hukum merupakan sekumpulan peraturan-peraturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, dengan tujuan mengatur kehidupan bermasyarakat dan bernegara, serta mempunyai sanksi.(Suhartini et al., n.d.) Dalam konteks negara hukum (*rechtsstaat*), Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) Amandemen Ketiga menyebutkan "Negara Indonesia adalah negara hukum." Maka, hukum haruslah bertujuan melindungi kepentingan rakyat.(Sulastris et al., 2018)

Suatu negara hukum mengharuskan adanya pengakuan normatif dan empirik terhadap prinsip supremasi hukum, yaitu bahwa semua masalah diselesaikan dengan

hukum sebagai pedoman tertinggi dan segala kehidupan, baik kehidupan bernegara, kehidupan berbangsa, maupun kehidupan bermasyarakat harus didasarkan kepada hukum. Artinya, segala tindakan harus didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang sah dan tertulis. Peraturan perundangundangan tersebut harus ada dan berlaku terlebih dahulu atau mendahului perbuatan yang dilakukan.(Rachmat Tridjono, 2014.)

Negara berperan mewujudkan kepastian hukum guna menciptakan perlindungan hukum yang adil sebagaimana diuraikan dalam beberapa Pasal dalam UUD 1945 antara lain dalam Pasal 1 ayat (3), Pasal-28 D ayat (1), Pasal-28 G ayat (1), Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 28 I ayat (4). (Martin Roestamy, 2016) Tujuan suatu pembangunan nasional yaitu mewujudkan suatu kesejahteraan lahir dan juga batin seluruh rakyat Indonesia dengan adil serta merata.(Yuniar et al., 2017)

Perlindungan hukum merupakan aspek fundamental dalam menjamin kepastian dan keadilan dalam setiap transaksi yang melibatkan hak-hak ekonomi.(Hidayani et al., 2024) Dalam konteks kreditur dan debitur, perlindungan hukum berperan penting dalam menciptakan lingkungan yang aman bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit. Salah satu instrumen hukum yang sering digunakan dalam transaksi kredit di Indonesia adalah hak tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditur atas pembayaran utang debitur dengan memberikan hak atas objek jaminan, termasuk hak guna bangunan (HGB).

Hak guna bangunan adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk membangun dan/atau mengolah tanah dalam jangka waktu tertentu. Meskipun HGB memberikan kepastian bagi pemegang hak untuk memanfaatkan tanah, masa berlakunya yang terbatas menjadi tantangan tersendiri bagi kreditur yang mengandalkan HGB sebagai objek jaminan. Ketika masa berlaku HGB mendekati akhir, risiko bagi kreditur semakin meningkat karena dapat terjadi kehilangan hak atas objek jaminan. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar

mengenai sejauh mana perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam menghadapi situasi ini.

Perlindungan hukum bagi kreditur sangat penting, terutama dalam konteks transaksi yang melibatkan pinjaman dan jaminan. Kreditur berinvestasi dalam hubungan keuangan dengan harapan dapat memperoleh kembali pokok pinjaman beserta bunga yang telah disepakati. Ketika kreditur memberikan pinjaman, mereka biasanya meminta jaminan untuk meminimalisir risiko kerugian jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini, hak tanggungan atas HGB menjadi instrumen jaminan yang umum digunakan.

Kehilangan hak atas objek jaminan ketika masa berlaku HGB berakhir dapat menyebabkan kerugian signifikan bagi kreditur. (Trisa Mardeta Putri, et al. 2020) Oleh karena itu, penting untuk menganalisis mekanisme perlindungan hukum yang ada bagi kreditur dalam menghadapi risiko ini. Perlindungan hukum tidak hanya melindungi hak-hak kreditur tetapi juga mendukung stabilitas sistem keuangan, yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi.

Meskipun telah ada pengaturan mengenai hak tanggungan dan HGB, tantangan tetap muncul dalam praktik. Beberapa tantangan yang dihadapi kreditur antara lain: (Juli Asril, 2020)

- 1. Ketidakpastian Masa Berakhir HGB**

Masa berlaku HGB biasanya ditetapkan selama 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan. Namun, tidak semua pemegang HGB secara otomatis dapat memperpanjang haknya. Jika pemegang hak tidak mengajukan permohonan perpanjangan atau tidak memenuhi syarat yang ditetapkan, HGB dapat berakhir, sehingga kreditur kehilangan jaminan yang mereka miliki.

- 2. Kurangnya Informasi**

Banyak kreditur yang tidak sepenuhnya memahami prosedur dan syarat perpanjangan HGB. Ketidapahaman ini dapat mengakibatkan mereka

tidak mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak mereka, yang berpotensi menyebabkan kerugian.

### 3. Risiko Penyitaan dan Penguasaan Tanah

Dalam kasus di mana HGB berakhir, tanah yang menjadi objek jaminan kembali ke negara. Hal ini dapat mengakibatkan kreditur kehilangan akses terhadap objek jaminan mereka. Penguasaan tanah oleh negara atau pihak lain tanpa memperhitungkan hak kreditur menjadi masalah serius yang perlu diatasi.

Dalam konteks ekonomi yang berkembang pesat, pembiayaan melalui kredit menjadi salah satu pilar utama yang mendukung pertumbuhan sektor usaha dan investasi. Di Indonesia, banyak usaha kecil dan menengah (UKM) yang mengandalkan kredit untuk memperluas bisnis mereka. Dalam hal ini, keberadaan jaminan seperti hak tanggungan atas hak guna bangunan menjadi krusial untuk memberikan kepercayaan kepada kreditur bahwa mereka akan mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan. Hak guna bangunan, sebagai salah satu bentuk hak atas tanah, memberikan ruang bagi debitur untuk menggunakan dan memanfaatkan aset tanah secara produktif dalam jangka waktu tertentu, yang pada gilirannya dapat mendukung kelangsungan usaha mereka.

Namun, tantangan muncul ketika hak guna bangunan mendekati masa berakhir. Banyak debitur yang kurang memahami proses dan prosedur perpanjangan HGB, yang dapat mengakibatkan hilangnya hak atas objek jaminan. Dalam banyak kasus, kurangnya pemahaman ini menyebabkan ketidakpastian bagi kreditur mengenai status jaminan mereka. Jika debitur gagal memperpanjang HGB, kreditur tidak hanya menghadapi risiko kehilangan jaminan, tetapi juga potensi kerugian finansial yang signifikan.

Di Indonesia, otoritas pertanahan dan lembaga keuangan memiliki peran penting dalam memberikan informasi dan dukungan bagi debitur dalam proses pengajuan perpanjangan HGB. Namun, sering kali terjadi kesenjangan antara regulasi yang ada dan implementasinya di lapangan. Proses birokrasi yang panjang,

kurangnya transparansi, dan ketidakpastian dalam prosedur dapat menyulitkan debitur untuk mengurus perpanjangan HGB tepat waktu. Hal ini berimbas pada posisi kreditur, yang dalam banyak kasus, tidak mendapatkan informasi yang cukup mengenai status jaminan mereka.

Selain itu, pengawasan terhadap penerapan peraturan yang mengatur hak tanggungan dan hak guna bangunan perlu ditingkatkan. Tanpa pengawasan yang efektif, kreditur akan kesulitan untuk menegakkan hak-hak mereka dalam situasi di mana jaminan terancam. Keterlibatan otoritas yang lebih aktif dalam mengawasi proses perpanjangan HGB dan memberikan bantuan hukum kepada kreditur dapat membantu memperbaiki situasi ini. (Putri anandita Pratama, Gratianus Prikasetya Putra, 2023)

Melakukan studi kasus terhadap beberapa kreditur yang menghadapi masalah terkait hak guna bangunan yang akan berakhir dapat memberikan wawasan yang lebih dalam tentang realitas yang dihadapi. Penelitian ini dapat mengidentifikasi pola dan tantangan yang muncul, serta mencari tahu praktik terbaik yang dapat diadopsi oleh kreditur dan debitur dalam menjaga hak-hak mereka. Selain itu, wawancara dengan notaris, pengacara, dan praktisi di bidang perbankan dapat memberikan perspektif yang berharga mengenai kendala yang ada dalam pelaksanaan hak tanggungan dan hak guna bangunan.

Mengamati praktik perlindungan hukum terhadap kreditur di negara lain dapat memberikan perspektif baru bagi sistem hukum di Indonesia. Negara-negara dengan sistem hukum yang lebih mapan dalam hal jaminan dan hak tanggungan dapat memberikan model yang bisa diadaptasi. Beberapa negara telah menerapkan kebijakan yang lebih proaktif dalam memberikan perlindungan kepada kreditur, termasuk mekanisme untuk memperpanjang jaminan tanpa prosedur yang rumit. Memahami bagaimana negara lain menangani isu ini dapat menjadi acuan untuk mereformasi regulasi di Indonesia.

Berdasarkan tantangan dan masalah yang dihadapi, penelitian ini akan merekomendasikan penguatan regulasi dan kebijakan terkait perlindungan hukum

bagi kreditur. Misalnya, perlu ada perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang memberikan perlindungan lebih besar kepada kreditur, termasuk mekanisme yang lebih jelas dan efisien untuk memperpanjang hak guna bangunan. Selain itu, sosialisasi dan pendidikan hukum bagi debitur dan kreditur mengenai hak dan kewajiban mereka dalam konteks jaminan juga perlu ditingkatkan.

Secara keseluruhan, perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan atas hak guna bangunan yang akan berakhir merupakan isu kompleks yang memerlukan perhatian serius dari semua pihak terkait. Dengan memahami tantangan dan dinamika yang ada, penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi positif terhadap perbaikan sistem jaminan di Indonesia. Diharapkan, penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pengambil kebijakan, akademisi, dan praktisi dalam menciptakan lingkungan hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi kredit.

Dengan demikian, penguatan perlindungan hukum terhadap kreditur bukan hanya sekedar kepentingan individu, tetapi juga merupakan langkah penting untuk meningkatkan stabilitas ekonomi dan kepercayaan dalam sistem keuangan di Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan langkah-langkah sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasikan data guna mencapai tujuan penelitian. (*Martin Roestamy, Metode Penelitian*, n.d.) Dalam penelitian ini yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir," peneliti menggunakan pendekatan dan metode sebagai berikut:

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan **normatif**. Pendekatan normatif berfokus pada analisis hukum yang berlaku, (Solilly Lubis, 2010) yaitu norma-norma, aturan, dan perundang-undangan yang mengatur hak

tanggung dan hak guna bangunan. Pendekatan ini juga mencakup kajian terhadap dokumen-dokumen hukum yang relevan, seperti:

- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan pemerintah terkait hak guna bangunan dan tanggungan.
- Kebijakan lembaga keuangan terkait jaminan kredit.

Dengan pendekatan normatif, penelitian ini bertujuan untuk menggali dan menganalisis ketentuan hukum yang ada, serta mengidentifikasi potensi kelemahan dan tantangan dalam perlindungan hukum bagi kreditur.

## 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah **penelitian deskriptif** dengan fokus pada analisis kualitatif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena yang ada tanpa bertujuan untuk menguji hipotesis tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan perlindungan hukum yang ada bagi kreditur dalam konteks hak guna bangunan yang akan berakhir.

## 3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis:

### **Data Primer**

Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan informan yang memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam bidang hak tanggungan dan hak guna bangunan. Informan tersebut dapat mencakup:

- Praktisi hukum (pengacara, notaris).
- Pihak dari lembaga keuangan (bank dan lembaga pembiayaan).
- Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### **Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dari studi literatur yang mencakup buku, jurnal, artikel, dan dokumen hukum yang relevan. Data sekunder ini akan digunakan untuk memperkuat analisis dan pembahasan dalam penelitian.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. **Wawancara Mendalam**

Wawancara dilakukan secara langsung dengan informan untuk menggali informasi yang mendalam mengenai perlindungan hukum bagi kreditur. Wawancara ini bersifat semi-terstruktur, di mana peneliti memiliki pedoman pertanyaan namun juga memberikan ruang bagi informan untuk memberikan penjelasan lebih lanjut. Teknik ini memungkinkan peneliti mendapatkan perspektif yang lebih kaya dan nuansa dalam konteks perlindungan hukum yang ada.

b. **Studi Dokumentasi**

Peneliti mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen hukum, peraturan, dan kebijakan yang relevan dengan hak tanggungan dan hak guna bangunan. Hal ini dilakukan untuk memahami dasar hukum yang mengatur dan mendukung analisis normatif dalam penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. **Analisis Kualitatif**

Data yang dikumpulkan dari wawancara dan studi dokumentasi dianalisis secara kualitatif. Peneliti melakukan pengkodean untuk mengidentifikasi tema-tema yang muncul dari data wawancara, serta membandingkannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Analisis ini bertujuan untuk menemukan pola-pola yang relevan dalam perlindungan hukum terhadap kreditur. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1982)

b. **Analisis Normatif**

Peneliti juga melakukan analisis normatif terhadap ketentuan hukum yang ada. Hal ini dilakukan dengan membandingkan regulasi yang berlaku dengan praktik yang ditemukan di lapangan. Peneliti mengidentifikasi potensi kelemahan dalam peraturan dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Pengikatan hak tanggungan yang memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur sehubungan dengan adanya batas masa berlaku hak guna bangunan**

Hak tanggungan adalah hak yang diberikan kepada kreditur untuk mendapatkan pemenuhan prestasi dari debitur atas utang yang terutang dengan cara menguasai atau menjual objek jaminan dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya. Dalam konteks hukum Indonesia, hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan dapat diberikan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, termasuk hak guna bangunan (HGB).

Pengikatan hak tanggungan dilakukan melalui akta notaris yang mencantumkan perjanjian antara kreditur dan debitur. Dalam perjanjian ini, debitur menyerahkan objek jaminan kepada kreditur untuk dijadikan jaminan atas utang yang diberikan. Proses pengikatan hak tanggungan ini harus memenuhi beberapa syarat administratif dan prosedural, antara lain: (Naomi Meriam Walewangko, 2016)

#### **a. Pendaftaran**

Hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum. Pendaftaran ini memberikan status hukum yang jelas dan melindungi hak kreditur terhadap pihak ketiga.

#### **b. Akta Notaris**

Pengikatan hak tanggungan harus dituangkan dalam akta notaris yang menyatakan secara jelas identitas para pihak, objek jaminan, dan nilai utang yang dijamin. Akta ini memiliki kekuatan hukum dan menjadi bukti yang sah jika terjadi sengketa.

c. Pengikatan hak tanggungan memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam beberapa cara, terutama terkait dengan adanya batas masa berlaku hak guna bangunan.

d. **Kepastian Hukum**

Dengan adanya pengikatan hak tanggungan, kreditur mendapatkan kepastian hukum atas objek jaminan, meskipun masa berlaku HGB terbatas. Pendaftaran hak tanggungan menjadikan kreditur sebagai pemegang hak yang terdaftar, sehingga memiliki prioritas atas objek jaminan dibandingkan dengan pihak lain.

e. **Pemberitahuan Kepada Pihak Ketiga:** Pendaftaran hak tanggungan memberi tahu pihak ketiga mengenai adanya jaminan yang melekat pada objek tersebut. Ini melindungi kreditur dari tindakan debitur yang mungkin berusaha menjual atau mengalihkan objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur.

f. **Penyeleksian Hak**

Dalam hal terjadi gagal bayar, kreditur dapat menggunakan haknya untuk menjual objek jaminan. Meskipun masa berlaku HGB mendekati akhir, kreditur masih memiliki hak untuk mengejar aset debitur melalui mekanisme pelelangan atau penjualan.

Meskipun pengikatan hak tanggungan memberikan perlindungan hukum, terdapat tantangan yang perlu diperhatikan terkait dengan masa berlaku HGB

a. **Risiko Kehilangan Jaminan**

Ketika masa berlaku HGB berakhir, hak guna bangunan akan hilang dan objek jaminan kembali ke negara. Jika debitur tidak memperpanjang HGB, kreditur dapat kehilangan akses terhadap objek jaminan, yang berpotensi menyebabkan kerugian finansial.

b. **Kewajiban Debitur untuk Memperpanjang HGB**

Meskipun kreditur memiliki hak tanggungan, perlindungan ini tidak serta merta menjamin keberlanjutan jaminan. Oleh karena itu, debitur memiliki kewajiban untuk mengurus perpanjangan HGB sebelum masa berakhir agar kreditur tetap terlindungi. Jika debitur lalai, maka kreditur harus mengantisipasi kerugian yang mungkin timbul.

**c. Proses Birokrasi**

Proses perpanjangan HGB dapat menghadapi kendala administratif dan birokrasi yang dapat menghambat debitur. Hal ini berisiko membuat hak tanggungan menjadi tidak berarti jika masa berlaku HGB tidak diperpanjang tepat waktu.

Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi kreditur dapat diperkuat dengan langkah-langkah sebagai berikut:

**a. Sosialisasi dan Edukasi**

Penting bagi kreditur dan debitur untuk memahami prosedur hukum yang ada terkait hak tanggungan dan hak guna bangunan, termasuk proses perpanjangan HGB. Edukasi ini dapat mengurangi risiko kehilangan hak bagi kreditur.

**b. Regulasi yang Lebih Jelas**

Pemerintah perlu mempertimbangkan untuk mengeluarkan regulasi yang memberikan mekanisme lebih jelas dalam hal perpanjangan HGB dan perlindungan kreditur dalam situasi di mana HGB mendekati masa berakhir.

**c. Kerjasama antara Kreditur dan Debitur**

Membangun hubungan kerjasama yang baik antara kreditur dan debitur dapat membantu memastikan bahwa kedua belah pihak memahami hak dan kewajiban masing-masing, serta berkomitmen untuk menjaga keberlanjutan jaminan.

**Perpanjangan masa berlaku hak guna bangunan yang terikat hak tanggungan untuk memberikan perlindungan kepada kreditur**

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, selama jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. HGB dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama. Hak ini sangat penting dalam konteks investasi, karena memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah secara produktif. (Shofi Nur Fajrianan Kusuma, 2019)

Masa berlaku HGB yang terbatas dapat menjadi risiko bagi kreditur yang memiliki hak tanggungan atas objek jaminan tersebut. Ketika masa berlaku HGB mendekati akhir dan tidak diperpanjang, kreditur menghadapi potensi kehilangan jaminan, yang pada gilirannya dapat menyebabkan kerugian finansial. Oleh karena itu, perpanjangan HGB menjadi sangat penting untuk melindungi kepentingan kreditur.

Proses perpanjangan HGB diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan umumnya mencakup langkah-langkah berikut:

**a. Permohonan Perpanjangan**

Pemegang HGB harus mengajukan permohonan perpanjangan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau instansi yang berwenang. Permohonan ini biasanya harus disertai dengan dokumen pendukung, seperti bukti pembayaran pajak dan pernyataan tidak adanya sengketa atas tanah.

**b. Pemeriksaan oleh BPN**

Setelah permohonan diajukan, BPN akan melakukan pemeriksaan terhadap kelayakan perpanjangan, termasuk memverifikasi bahwa objek HGB tidak bermasalah secara hukum dan memenuhi syarat yang ditetapkan.

**c. Penerbitan Sertifikat**

Jika permohonan disetujui, BPN akan menerbitkan sertifikat perpanjangan HGB yang baru, yang menunjukkan bahwa hak tersebut telah diperpanjang untuk jangka waktu tertentu.

Perpanjangan HGB yang terikat pada hak tanggungan memberikan perlindungan kepada kreditur dalam beberapa cara:

**a. Keberlanjutan Jaminan**

Dengan adanya perpanjangan HGB, objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan tetap dapat digunakan sebagai jaminan yang sah. Hal ini memberikan kepastian bagi kreditur bahwa mereka dapat menuntut pemenuhan utang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

b. **Mengurangi Risiko Kerugian**

Perpanjangan HGB mencegah risiko kehilangan jaminan. Jika masa berlaku HGB tidak diperpanjang dan hak tersebut hilang, kreditur tidak dapat lagi menuntut pemenuhan utang dari objek jaminan, yang berpotensi menyebabkan kerugian signifikan.

c. **Prioritas Hak Kreditur**

Dengan adanya pengikatan hak tanggungan yang sah dan terdaftar, kreditur memiliki prioritas atas objek jaminan dalam hal terjadi pelunasan utang. Jika HGB diperpanjang, status hukum kreditur tetap terjaga dan diperkuat.

Meskipun perpanjangan HGB memberikan perlindungan kepada kreditur, ada beberapa tantangan yang perlu diperhatikan:

a. **Birokrasi dan Waktu**

Proses perpanjangan HGB sering kali menghadapi kendala birokrasi, yang dapat memperlambat proses permohonan. Ini berisiko membuat pemegang HGB kehilangan hak jika tidak dilakukan tepat waktu.

b. **Kesadaran Debitur**

Banyak debitur yang kurang menyadari pentingnya memperpanjang HGB sebelum masa berakhir. Hal ini dapat mengakibatkan kreditur menghadapi risiko kehilangan jaminan, yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

c. **Kepatuhan Terhadap Regulasi**

Debitur harus memenuhi berbagai syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh BPN untuk mendapatkan perpanjangan HGB. Kegagalan untuk memenuhi syarat ini dapat mengakibatkan penolakan permohonan perpanjangan.

Untuk memastikan perlindungan yang optimal bagi kreditur, beberapa langkah dapat diambil yaitu **Pendidikan dan Sosialisasi**, Kreditor dan debitur harus diberikan edukasi mengenai pentingnya perpanjangan HGB dan konsekuensi dari tidak memperpanjang hak guna bangunan. Ini akan membantu mereka untuk lebih memahami prosedur dan waktu yang diperlukan. Selain itu **Perbaikan Prosedur Birokrasi**, Pemerintah perlu memperbaiki prosedur birokrasi yang ada di BPN untuk

mempercepat proses perpanjangan HGB. Dengan mempercepat proses, diharapkan kreditur dan debitur tidak akan menghadapi masalah kehilangan hak. **Kerjasama antara Pihak Terkait**, Kreditur dapat berkolaborasi dengan debitur untuk memastikan bahwa permohonan perpanjangan HGB dilakukan secara tepat waktu. Ini menciptakan hubungan yang saling menguntungkan dan mengurangi risiko kerugian bagi kreditur.

Dalam Islam, perlindungan hukum merupakan bagian dari maqashid syariah yaitu perlindungan terhadap harta atau dalam bahasa asalnya ialah *hifzul mal* yang berarti hukum itu bertujuan untuk melindungi harta yang dalam kajian ini disebut bangunan. Setiap yang memiliki hak atas suatu objek harus dilindungi oleh negara atau pemerintah sehingga dapat menikmati apa yang menjadi miliknya.

Hak guna bangunan merupakan bagian dari hak yang harus dinikmati sebagai suatu nikmat dari Allah untuk kepentingan hidupnya. Dalam sebuah penelitian yang dilakukan oleh Hidayat Rumatiga tentang hak eksklusif dari pencipta musik menyatakan bahwa setiap orang yang memiliki hak harus dapat menikmatinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu dalam pasal 9 UUHC, setiap penggunaan ciptaan berhak cipta yang mengandung penggunaan komersial wajib memperoleh izin dari pencipta. (Rumatiga et al., 2024)

## KESIMPULAN

Pengikatan hak tanggungan memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi kreditur, terutama dalam konteks hak guna bangunan yang akan berakhir. Meskipun terdapat tantangan terkait dengan batas masa berlaku HGB, melalui pengikatan yang tepat dan pemahaman yang baik mengenai hak dan kewajiban, kreditur dapat menjaga kepentingan mereka dan mengurangi risiko kehilangan jaminan. Oleh karena itu, penting untuk memperkuat regulasi dan praktik terkait hak tanggungan serta meningkatkan edukasi bagi para pihak yang terlibat.

Perpanjangan masa berlaku hak guna bangunan yang terikat hak tanggungan merupakan langkah penting dalam memberikan perlindungan kepada kreditur.

Proses ini memastikan keberlanjutan jaminan dan mengurangi risiko kehilangan hak atas objek jaminan. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat, baik debitur maupun kreditur, untuk memahami pentingnya perpanjangan HGB dan melaksanakan prosedur yang tepat agar perlindungan hukum yang diberikan dapat dioptimalkan.

## REFERENSI

- Juli Asril. *Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Jurnal Ilmiah Manajemen Ekonomi dan Akuntansi. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Muhammadiyah Bandung. Volume 4 Nomor 2 (2020). Edisi Mei-Agustus 2020.
- Hidayani, J., Sihotang, S., Yuniar, R., & Ilyanawati, A. (2024). *Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah Yang Tidak Dicatatkan*, Jurnal Karimah Tauhid, (Vol. 3).  
<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1122&context=notary>
- Martin Roestamy, (2015). *Metode Penelitian Laporan dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum Pada Fakultas Hukum*, Katalog Dalam Terbitan, Bogor.
- Martin Roestamy, *The Legal Paradigm of Properties on The Strata Title Ownership*, Jurnal Hukum De'Rechtsstaat, Volume 2 Nomor 1, Maret 2016.
- Naomi Meriam Walewangko, *Proses Pemberian Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*. Jurnal LEX ADMINISTRATUM. Volume 4 Nomor 4 tahun 2016.
- Putri anandita Pratama, Gratianus Prikasetya Putra. *Pengawasan Kreditur Perbankan Terhadap Objek Jaminan Pembebanan hak tanggungan*, Jurnal Al-Qalam Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan. Volume 17 No.6: Al-Qalam (November 2023).
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Salatiga:Ghalia Indonesia, 1982
- Rumatiga, H., Aminulloh, M., Yumarni, A., Haura Carolina Devi, S., & Kelutur, S. (2024). *The Exclusivity of Music/Song Creators is Guaranteed by Copyright Law Number 28 of 2014*. 10(2).

- Rachmat Trijono, *Dasar-Dasar Ilmu Pengetahuan Perundang-Undangan*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta, 2014
- Suhartini, E., Yumarni, A., & Maryam, S. (n.d.). *Hukum Ketenagakerjaan dan Kebijakan Upah*.
- Sulastri, S., Yumarni, A., & Sihotang, S. (2018). Asas Kemanfaatan Objek Wakaf Dalam Perspektif Profesionalitas Nazhir Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Di Wilayah Kecamatan Ciawi Dan Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor (Vol. 4, Issue 2).
- Shofi Nur Fajrianan Kusuma, *Proses Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Milik*, Jurnal Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum Volume 18 Nomor 1 tahun 2019.
- Solly Lubis, *Filsafat hukum dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2010
- Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas, anggita Doramia Lumbanraja. *Implementasi Objek Jaminan Kredit*. Jurnal NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 tahun 2020
- Yuniar, R., Ilyanawati, A., & Sihotang, S. (2017). Konsolidasi Tanah Perkotaan Terhadap Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kota Bogor Dan Kota Depok. In *Jurnal Ilmiah Living Law* (Vol. 9).