



**AKIBAT HUKUM TERHADAP BERAKHIRNYA HAK GUNA  
BAGUNAN PADA HAK TANGGUNGAN DENGAN BERLAKUNYA  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG  
HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH  
SUSUN DAN PENDAFTARAN TANAH**

**TESIS**



Oleh :  
**SUWANTI**  
**NPM : 22102022042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2023**

**“AKIBAT HUKUM TERHADAP BERAKHIRNYA HAK GUNA  
BAGUNAN PADA HAK TANGGUNGAN DENGAN BERLAKUNYA  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG  
HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH  
SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH”**

**SUWANTI**

**ABSTRAK**

Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya menyebabkan hak atas tanah menjadi hapus, oleh karena itu harus dilakukan Pembaruan hak dan pembebanan Hak Tanggungan baru karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah tentu akan menimbulkan masalah hukum tersendiri yang selanjutnya akan dijadikan pokok pembahasan pada penulisan tesis ini. Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah 1. Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah 2. Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank). 3. Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan metode penelitian Yuridis Normatif dimana hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa. Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah SHGB yang berakhir atau habisnya HGB mengubah status tanah yang sebelumnya melekat pada pemegang HGB beralih kepada pihak yang berhak sesuai dengan status tanah awal sebelum adanya Hak Guna Bangunan tersebut baik itu kepada Negara atau kepada Pemegang Pengelolaan atau kepada pemegang Hak Milik. serta pengajuan permohonan pembaruan HGB dimana dengan hasil penelitian di Kantor Notaris maka dalam proses tersebut harus ada surat persetujuan dari pihak bank dimana jika nanti penerbitan SHGB tersebut sudah selesai maka akan segera diajukan pembebanan Hak Tanggungan kembali. Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank). Adalah dengan cara 1. Melunasi hutangnya, meningkatkan hak atas tanah dengan yang mengurus dalam pihak debitur. Upaya apa yang dilakukan debitur (Bank) terhadap kreditur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu : 1. Non legitasi a) *Rescheduling* (penjadwalan kembali) b) *Reconditioning* (Persyaratan kembali), c) *Restructuring* (Penataan kembali), 2. Jaminan Pengganti 3. Litigasi

***Kata Kunci, SHGB, Hak Tanggungan, Penyelesain***

**“AKIBAT HUKUM TERHADAP BERAKHIRNYA HAK GUNA  
BAGUNAN PADA HAK TANGGUNGAN DENGAN BERLAKUNYA  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG  
HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH  
SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH”**

SUWANTI

---

ABSTRACT

*The extension of the Building Use Rights which has expired causes the land rights to be nullified, therefore it is necessary to renew the rights and the imposition of new Mortgage Rights because the Building Use Rights which are used as objects of Mortgage guarantees have a limited time, so of course it will cause legal problems of its own. which will be the subject of discussion in the writing of this thesis. Based on these things, the problems that will be examined in this research are 1. The legal consequences with the expiration of Building Use Rights on mortgages since the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration 2 .How the debtor settles his obligations to the right to use the building which has expired to the creditor (bank). 3. What efforts are made by debtors (Banks) to creditors whose guarantees for the Right to Build Certificate have expired. The approach method used is a normative juridical research method where the results of the study can be concluded that. The legal consequences with the expiration of Building Use Rights on mortgages since the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and SHGB Land Registrations which expire or HGB expires, change the status of land that was previously attached to the HGB holder to switch to the rightful party in accordance with the initial land status prior to the existence of the Building Use Right, either to the State or to the Management Holder or to the Ownership Right holder. as well as submitting an application for renewal of HGB where with the results of research at the Notary's Office, in the process there must be a letter of approval from the bank where if later the issuance of the SHGB has been completed, the encumbrance of the Mortgage Rights will be immediately submitted. How the Debtor settles his obligations to the right to use the building which has expired to the creditor (Bank). This is by 1. Paying off the debt, increasing land rights by managing the debtor. What efforts are made by debtors (Banks) to creditors whose guarantees for Building Use Rights Certificates have expired can be done in 3 ways, namely: 1. Non-legitimacy a) Rescheduling (re-scheduling) b) Reconditioning (requirements back), c) Restructuring (Rearrangement), 2. Replacement Guarantee 3. Litigation*

**Keywords, SHGB, Mortgage, Settlement**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara hukum sangat memegang teguh nilai - nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan dan kebermanfaatan hukum demi mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini tercantum dalam Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar - besar untuk kemakmuran rakyat”.

Pemerintah dalam hal ini menegaskan peraturan perundang - undangan Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok - pokok agraria (UUPA) yang meletakkan dasar - dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak - hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia yaitu pada tanggal 24 september 1960 yang bertujuan dibidang administrasi pertanahan secara nasional.

Pendaftaran hak atas tanah seharusnya perlu dilakukan juga penertiban dan pemeliharaan informasi di Pemerintahan Desa atau Kelurahan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena banyaknya timbul alas hak atas tanah yang ganda diatas satu objek tanah. Tanah adalah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga.<sup>1</sup> Tanah adalah aset,

---

<sup>1</sup> Samun Ismayana, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013, hal.1

menyediakan kebutuhan primer dan sekunder umat manusia. Oleh karena itu, tanah merupakan salah satu bagian yang penting dan tak terpisahkan bagi kehidupan manusia.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat modern mengenai pertanahan maka pada tanggal 24 September 1960 disahkanlah Undang-Undang no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dengan adanya Undang-Undang ini maka telah dicabutnya pasal-pasal pada Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Werboek*) mengenai Hak Eigendom, Hak Erfpacht, Hak Opstal dan hak-hak atas tanah lainnya. Sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hyphotheek yang masih berlaku sejak berlakunya undang-undang ini.<sup>2</sup>

Mengacu pada Penjelasan Umum UUPA, maka pada pokoknya tujuan UUPA dikeluarkan adalah:<sup>3</sup>

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

---

<sup>2</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2003, hal. 93.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960. TLN, No. 2043. Penjelasan Umum.

- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tanah merupakan hak yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga.<sup>4</sup> Salah satu permasalahan yang menarik di Indonesia ini yang notabeneanya adalah negara Agraris yaitu masalah mengenai pertanahan. Karena pesatnya pembangunan di Indonesia saat ini maka kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan cukup tinggi yang salah satunya untuk keperluan pembangunan kawasan industri. Sebelum adanya aturan tentang hukum tanah nasional di Indonesia, aturan-aturan tentang pertanahan didasarkan banyak aturan-aturan tentang pertanahan yang sebelumnya bersumber pada buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Dengan lahirnya UUPA ini tercapailah harmonisasi atau keseragaman hukum tanah nasional. Dalam undang-undang ini juga diatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah yang baru, salah satunya yaitu hak individual atas tanah. Ada beberapa hak individual penguasaan atas tanah baru yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini . Hak-hak tersebut antara lain yaitu,<sup>5</sup> Hak milik ,Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa. UUPA mengatur tentang atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan

---

<sup>4</sup> Samun Ismayana, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013, hal.1

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, hal. 93.

kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak menguasai milik pribadi ini diberi wewenang oleh Negara guna mengatur dan menyelenggarakan serta pemeliharaan bumi, air dan angkasa tersebut. Hak-hak penguasaan tanah atau hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia, warga Negara Asing, Badan Hukum, baik privat

Pengertian Hukum Agraria dalam UUPA adalah agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria, yaitu meliputi bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Selanjutnya hukum agrarian merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria terdiri dari :<sup>6</sup>

- 1) Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi
- 2) Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.
- 3) Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh Undang-undang Pokok Pertambangan .

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal. 1.

- 4) Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air.
- 5) Hukum Penguasaan atas Tenaga dan Unsur-unsur dalam Ruang Angkasa (Bukan “*Space Law*”), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan dalam Pasal 48 UUPA.

Selain hal tersebut menurut Subekti dan Tjitro Subono hukum agraria adalah keseluruhan ketentuan hukum perdata, tata Negara, tata usaha Negara, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah. Pada saat ini ada beberapa tanda bukti kepemilikan tanah yang masih digunakan oleh masyarakat terkait kepemilikannya, yakni Girik, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Akta Jual Beli. Sebelum lahirnya UUPA Girik, kikitir, surat gaarap, zegel, dan beberapa tanda bukti lain masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah. Setelah UUPA lahir hanya sertipikat yang diakui secara sah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dengan lahirnya UUPA tersebut kepemilikan Girik atau Kikitar atau Letter C dan bukti tertulis lainnya merupakan prasyarat untuk dilakukannya suatu pendaftaran tanah agar terbitnya sertipikat kepemilikan atas tanah sesuai dengan yang diatur dengan Undang-undang.

Dalam buku Prof. Boedi Harsono tentang Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah menjelaskan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) dalam Pasal 1 ayat 1 menjelaskan

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan pengolahan pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miliknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Objek pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Karena Indonesia masih menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam suatu sertipikat bukan lah suatu absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila dapat di buktikan oleh pihak lain.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan dengan adanya pembuktian hak untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah pada suatu bidang tanah.

---

<sup>7</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Banjarmasin, Alumni, 1993, hal. 26

Pembuktian hak dan pembukuan hak-hak atas tanah terbagi menjadi dua yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama. Pembuktian hak baru diatur dalam Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Hak atas tanah”baru dibuktikan dengan Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan.

Menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tanah tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan, Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang, Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun dinuktikan dengan akta pemisahan, Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkan pembuktian hak lama diatur dalam Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa “Untuk pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No 3693, Psl. 24

Hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan demi tercapainya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dilakukan oleh Pemerintah. Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”

Dalam hal ini Hak Guna Bangunan menurut pasal 19 ayat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah, sama seperti pendaftaran hak-hak lainnya. Hak Guna Bangunan didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut BPN) dan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh BPN.

Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak - pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945 selanjutnya di jelaskan dan berhubungan dengan di berlakunya Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan - ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda - benda yang berkaitan dengan tanah, belum

terbentuk di karenakan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan hak tanggungan saat ini harus sesuai dengan pasal 14 ayat (3) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang berbunyi:

(3) “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”

Kemudian juga dijelaskan pada pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang berbunyi:

- (1) “Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hakmendahulu dari pada kreditor -kreditorlainnya”;

^Dalam hal ini tidak sesuai dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28h ayat (4) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut: Pasal 28D ayat (1) .

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Sedangkan Pasal 28G ayat (1) berbunyi “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”. Serta Pasal 28H ayat (4) “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Sehingga dalam pelaksanaan tidak sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin hak-hak seseorang. Sesuai ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, Pasal tersebut di atas mengandung maksud, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Oleh sebab itu dalam pengaturan dan pemanfaatannya harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat.

Kaitan dengan hal tersebut di atas dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA), berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA : “bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di

dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan, bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur, hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan, bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53( Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Di antara Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam UUPA tersebut, salah satunya adalah Hak Guna Bangunan, sedangkan Hak Guna Bangunan

dalam UUPA diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun.

Atas permintaan pemegang haknya, dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, Selain itu, Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Selain itu menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Paragraf 3 tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Pasal 37 dan pasal 41. pasal 37 berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.
- (3) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.

Pasal 41 berbunyi :

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.
- (2) Permohonan pembaruan hak guna bangunan diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Sedangkan tentang pengaturan Pembebanan, Peralihan, Pelepasan, dan perubahan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah diatur dalam Paragraf 6 Pasal 45 yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- (2) Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.
- (3) Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Subyek Hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberian Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Oleh karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang menyebutkan, bahwa “pemberi Hak Tanggungan adalah orang- perorangan

atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Hal ini berarti, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya dan obyek Hak Tanggungan tersebut jadi tanah Negara.

Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan maka Kreditor hanya sebagai Kreditor yang konkuren tidak lagi Kreditor sebagai Preferen sehingga piutangnya tidak lagi sebagai perlindungan hukum dari Hak Tanggungan. Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun hal ini jadi permasalahan.

Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akte Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SKMHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat SKMHT kepada kreditor.

Dari uraian diatas penulis tertarik menulis dan menganalisa tentang Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas maka, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah ?
2. Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank).?
3. Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya?

### **C. Batasan Masalah.**

Adapun batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas tentang Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah membawa konsekwensi hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan dan penerima Sertifikat Hak Guna Bangunan, apakah tanah tersebut akan kembali kepada Negara atau bagaimana?

2. Hanya membahas tentang Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank). artinya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir akan tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut masih di bebani hak tanggungan apakah kewajibannya akan gugur dengan sendirinya apa masih mempunyai kewajiban untuk membayar tanggungannya tersebut menurut PP No. 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah tersebut?
3. Hanya membahas tentang Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya dan langkah – langkah apa saja yang harus di lakukan pihak Bank jika mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan akan berakhir sesuai dengan PP No. 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah .

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank).
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan kepada penegak hukum serta praktisi hukum pada khususnya.

##### 2. Manfaat praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam hal masalah aspek hukum tentang akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18

Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

- b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan masukan untuk para legislatif dalam membuat undang-undang dan praktek penerapan Undang-undang.
- c) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai aspek hukum Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan Sejak Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan penelitian kepustakaan baik melalui perpustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bagunan Pada Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut :

**Tabel Tentang Perbandingan Penelitian 1.1**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian 2</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Suwito, S.H. Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2007	Suwanti Magister kenotariatan Universitas Islam Malang 2022		-----
<b>Judul</b>	Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah	Peneliti 1 Kajian tentang empiris  Peneliti 2 Kajian tentang normatif	Peneliti 1 dan 2  Dari sisi judul jauh berbeda
<b>Rumusan Masalah</b>	1) Bagaimanakah kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir Haknya dan masih di bebani Hak Tanggungan; 2) Siapakah yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan	(1) Bagaiman Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (2) Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditur (Bank). (3) Bagaimana Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya	Peneliti 1 Tentang bkekuatan hukum Sertifikat hak guna bangunan yang berakhir masa berlakunya dan siap yang berhak mengajukan permohonn perpanjangan Sertifikat hak guna bangunan  Peneliti 2 Tentang Sertifikat hak guna bangunan berakhir di tinjau dari PP No. 18 tahun 2021 dan bagaimana cara peyelesaiannya jika di bebani hak tanggungan.	.peneliti 1 dan 2  Sangat jauh perbedaannya
<b>Kesimpulan</b>	1. ditempuh dengan cara memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diperlukan untuk melindungi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status HAK GUNA BANGUNAN yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	1. tanah akan jatuh kepada negara dan hak tanggunga akan juga hapus 2.a. Meminta pelunasan b. meminta perpanjangan waktu. c. meminta jaminan tambahan. 3. 1. Non legitasi a) <i>Rescheduling</i> (penjadwalan kembali) b) <i>Reconditioning</i>		

	<p>terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah berakhir Haknya (berstatus tanah negara) tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak memenuhi asas spesialisitas, mengingat dalam Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Atas Tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.</p> <p>2. pemegang Hak Atas Tanah atau pemberi Hak Tanggungan, walaupun permohonan tersebut dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan (kreditor), bahkan telah diperjanjikan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu janji untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan dari hapusnya hak karena dilanggarnya ketentuan Undang-undang. Disamping itu janji untuk mengembalikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Atas Tanah (debitur) tidak pernah ditempuh, namun kreditor lebih memilih janji sertifikat Hak Atas Tanah setelah dipasang Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditor dengan alasan melindungi obyek Hak Tanggungan.</p>	<p>(Persyaratan kembali), c) <i>Restructuring</i> (Penataan kembali), 1. Jaminan Pengganti 2. Litigasi</p>		
--	---	--	--	--



**Tabel Tentang Perbandingan Penelitian 1.2**

	<b>Penelitian 1</b>	<b>Penelitian 2</b>	<b>Perbandingan</b>	<b>Catatan</b>
<b>Nama Penelitian Dan Lembaga</b>	Nadya Delvirina Fakultas Hukum Program Reguler Mandiri Universitas Andalas Padang 2011	Suwanti Magister kenotariatan Universitas Islam Malang 2022		-----
<b>Judul</b>	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Hal Terjadi Perubahan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan ((Studi Di Pt Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Btpn) Tbk)	Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah	Peneliti 1 Kajian tentang empiris  Peneliti 2 Kajian tentang normatif	
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana pelaksanaan perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Tbk Cabang Pandeglang?</li> <li>2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal terjadi perubahan status hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bagaimana Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah</li> <li>2) Bagaimana Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya kepada kreditor (Bank).</li> <li>3) Bagaimana Upaya apa yang dilakukan kreditor (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya</li> </ol>	<p>Peneliti 1 Tentang Sertifikat hak guna bangunan yang terjadi perubahan hak yang di bebani hak tanggungan</p> <p>Peneliti 2 Tentang Sertifikat hak guna bangunan berakhir di tinjau dari PP No. 18 tahun 2021 dan bagaimana cara penyelesaiannya jika di bebani hak tanggungan.</p>	peneliti 1 dan 2 Dari rumusan masalahnya sangat jauh berbeda
<b>Kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. tahap pelepasan hak atas tanah yang kemudian diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah baru. Permohonan perubahan hak harus disertai dengan surat persetujuan tertulis dari pemegang hak</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. tanah akan jatuh kepada negara dan hak tanggunga akan juga hapus</li> <li>2.a. Meminta pelunasan</li> <li>b. meminta perpanjangan</li> </ol>		

	<p>2. tanggungan meminta jaminan tambahan/pengganti dan dengan persyaratan debitor harus mau menggunakan notaris/PPAT yang sudah bekerjasama dengan bank. dan dengan melakukan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kreditnya pertama kali daripada memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut pada saat nanti akan berakhir haknya</p>	<p>waktu. c. meminta jaminan tambahan. 3. 1. Non legitasi d) <i>Rescheduling</i> (penjadwalan kembali) e) <i>Reconditioning</i> (Persyaratan kembali), f) <i>Restructuring</i> (Penataan kembali), 3. Jaminan Pengganti 4. Litigasi</p>		
--	--	---	--	--

### G. Kerangka Teori

Landasan teori mengenai suatu kasus dapat mempermudah penyelesaian masalah, sebagai bahan kontruksi berpikir dalam penelitian. adapun kerangka teori tersebut adalah sebagai berikut :

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>9</sup>

Menurut Lawrence M. Friedman, dalam bukunya yang berjudul “*The Legal System A Social Science Perspective*”, menyebutkan bahwa sistem

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, hal.59

hukum terdiri atas perangkat struktur hukum, substansi hukum (perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum. Sistem hukum harus memuat *Substantive Law*, *Legal Structure*, dan *Legal Culture*. Tegaknya hukum tergantung kepada budaya hukum di masyarakat, sementara itu budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum anggota – anggotanya yang dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan, lingkungan, budaya, posisi atau kedudukan dan kepentingan - kepentingan.<sup>10</sup>

Struktur hukum (*legal struktur*) merupakan kerangka berfikir yang memberikan defenisi dan bentuk bagi bekerjanya sistem yang ada dengan batasan yang telah ditentukan, jadi struktur hukum dapat dikatakan sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang ada didalamnya

Substansi hukum (*legal substance*) merupakan aturan, norma dan pola perilaku manusia yang berada di dalam sistem hukum. Substansi hukum (*legal Substance*) berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, baik berupa keputusan yang telah dikeluarkan maupun aturan - aturan baru mau disusun. Substansi hukum (*legal substance*) tidak hanya pada hukum yang tertulis (*law in the book*), tetapi juga mencakup hukum yang hidup di masyarakat (*the living law*).<sup>11</sup>

Budaya hukum (*legal culture*) merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum. Sikap masyarakat ini meliputi kepercayaan, nilai-

---

<sup>10</sup> Bismar Nasution, *Ekonomi Mengkaji Ulang Hukum sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi*, Disampaikan pada ” Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum Ekonomi Universitas Sumatera Utara ”, Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Ekonomi USU, hal 21

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak - Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2008, hal.14

nilai, ide-ide serta harapan masyarakat terhadap hukum dan sistem hukum.<sup>12</sup> Budaya hukum juga merupakan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum dilaksanakan, dihindari atau bahkan bagaimana hukum disalahgunakan. Budaya hukum mempunyai peranan yang besar dalam sistem hukum. Tanpa budaya hukum maka sistem hukum (*legal system*) akan kehilangan kekuatannya, seperti ikan mati yang terdampar di keranjangnya, bukan ikan hidup yang berenang di lautan.

Ketiga unsur sistem hukum tersebut berhubungan satu sama lain, dan mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan satu persatu. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang menggerakkan sistem hukum yang ada agar berjalan dengan lancar. Sebagai perumpamaan, struktur hukum (*Legal struktur*) merupakan mesin yang menghasilkan sesuatu, substansi hukum (*legal substance*) merupakan orang yang memutuskan untuk menjalankan mesin serta membatasi penggunaan mesin. Apabila satu dari ke tiga unsur sistem hukum ini tidak berfungsi, menyebabkan sub sistem lainnya terganggu.<sup>13</sup>

## 2. Teori Penegakan Hukum

Pelaksanaan hukum sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari - hari, karena tujuan hukum terletak pada pelaksanaan hukum tersebut. Ketertiban dan ketentraman hanya dapat diwujudkan jika hukum dilaksanakan, dan sebaliknya jika hukum tidak dilaksanakan maka peraturan hukum itu hanya menjadi susunan kata - kata yang tidak bermakna dalam

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Ibid*

<sup>13</sup> Urip Santoso *Ibid*, hal. 7.

kehidupan masyarakat Soeryono Soekanto menjelaskan bahwa “Penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai - nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengedepankan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup .<sup>14</sup>

Artinya Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Sejalan dengan fungsi hukum tersebut, Sudikmo Mertokusumo,<sup>15</sup> menjelaskan bahwa: “Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum dan harus ditegakkan.

Dalam menegakkan hukum ada 3 (tiga) unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkei*).” Selain itu Penegakan hukum menurut Ilhami Bisri<sup>16</sup> adalah usaha semua kekuatan bangsa, menjadi kewajiban kolektif semua komponen bangsa, dan merupakan ralat bahwa hukum hanya boleh ditegakkan oleh golongan-golongan tertentu saja.

Dari beberapa pendapat ahli mengenai definisi dari penegakan hukum tersebut, jika kita mengacu pada teori Friedman, maka berhasil atau tidaknya Penegakan hukum bergantung pada:

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2004, hal. 3.

<sup>15</sup> Sudikmo Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 1

<sup>16</sup> Ilhami Bisri, *Sistem Hukum Indonesia: Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2012, hal. 128.

1. Substansi Hukum, Struktur Hukum/Pranata Hukum dan Budaya Hukum. Friedman menjelaskan bahwa Substansi hukum adalah keseluruhan asas-hukum, norma hukum dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
2. Struktur hukum adalah keseluruhan institusi penegakan hukum, beserta aparatnya. Jadi mencakupi kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor-kantor pengacara dengan para pengacaranya, dan pengadilan dengan para hakimnya, dan,
3. Budaya Hukum Adalah kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara berpikir dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat.

Substansi dan Aparatur saja tidak cukup untuk berjalannya sistem hukum. Oleh karenanya, Lawrence M Friedman menekankan kepada pentingnya Budaya Hukum (*Legal Culture*).<sup>17</sup>

#### **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan di dalam tesis ini, penulis membagi 5 (lima) bab, yaitu :

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2008, hal. 15-18

## BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, Batasan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan kajian pustaka dari beberapa literatur Akibat Hukum Terhadap Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pada Hak Tanggungan Sejak Berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

## BAB III : METODE PENELITIAN

Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber data penelitian baik data primer maupun sekunder, teknik pengumpulan data baik data primer maupun data sekunder dan teknik analisis penelitian.

## BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berakhir masa berlakunya. Upaya apa yang

dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya  
Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya

#### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan alternatif pemecahan masalah.





## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan pada hak tanggungan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah berkaitan dengan jangka waktu hak atas tanah dan bangunan berahir (SHGB berahir ) maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus yang mengakibatkan jatuhnya tanah HGB tersebut menjadi tanah Negara.
2. Debitur menyelesaikan kewajibannya terhadap hak guna bangunan yang sudah berahir masa berlakunya kepada kreditur (Bank) Dilakukan dengan cara :
  - a) Melunasi kewajibannya (melunasi hutangnya)
  - b) Meminta jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan;
  - c) Melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit. Dalam hal ini debitor memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut, dan semua biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut menjadi beban debitor;
  - d) Melakukan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
  - e) Memberikan jaminan pengganti atau jaminan tambahan.

Pembebanan ulang Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan telah diperbarui dalam masa kredit (sebelum kreditnya jatuh tempo)

3. Upaya apa yang dilakukan kreditur (Bank) terhadap debitur yang jaminannya Sertifikat Hak Guna Bangunan telah berakhir masa berlakunya dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu :

1. Non legitasi
  - b. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)
  - c. *Reconditioning* (Persyaratan kembali),
  - d. *Restructuring* (Penataan kembali),
2. Jaminan Pengganti
3. Litigasi

#### **B. Saran**

1. Para pihak harus lebih teliti dalam melihat jaminan yang dipakai dalam pengajuan kredit yang berkenaan dengan SHGB untuk meminimalkan permasalahan yang akan timbul di kemudian hari nanti.
2. Debitur kalau tau bahwa jaminan SHGB yang dijadikan jaminan itu hampir habis masa berlakunya alangkah lebih baiknya diperbaharui atau SHGBnya di tingkatkan menjadi hak milik.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru. 2014, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Abdulkadir Muhammad. 2002, *Hukum Perikatan*. Bandung, Pt. Citra Aditya Bakti.
- , 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakdi, Bandung.
- A.Qirom Syamsudin Meliala. 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya*. Yogyakarta, Liberty.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Banjarmasin, Alumni.
- Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djembatan.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- Herlien Budiono. 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya.
- H.M, Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ilhami Bisri, 2012, *Sistem Hukum Indonesia: Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Johannes Ibrahim. 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*. Bandung, Mandar Maju.
- Jay A. Sieglar dan Benyamin R. Beede, 2007, *The Legal Souyrces of Public Policy*, Lexington Books, Massachussets, Toronto.

- Kartini Kartono, 2005. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung.
- M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Cet. I, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Richard A. Garner (Editor), 2004. *Black's Law Dictionary*, Edisi Kedelapan, Minnesota, West Group.
- Priyo Handoko. 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*. Jember, Centre For Society Studies.
- P.N.H Simanjuntak. 2016. *Hukum Perdata Indonesia, Edisi Pertama*. Jakarta, Prenada Media Grup.
- Samun Ismayana, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Subekti. 1982, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung, Alumni.
- Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Soerjono Soekanto, 1982, *Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial*, Bandung, Alumni.
- , 2004, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, Rajawali Press.
- Sudikmo Mertokusumo, 2001, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Samun Ismayana, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke -11. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Thomas Suyatno, dkk, 1993, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia

Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak - Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.

### **Peraturan Perundang-Undangan.**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

### **Internet Dan Jurnal.**

Bismar Nasution, *Ekonomi Mengkaji Ulang Hukum sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi*, Disampaikan pada " Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum Ekonomi Universitas Sumatera Utara ", Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Ekonomi USU.

Purwahid Patrik dan Kashadi 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang:Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

<https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara>. diakses pada tanggal 02 November 2022 pukul 22.00 Wib.

<https://www.kompas.com/properti/read/2022/02/21/130000721/hgb-tak-diperpanjang-tanah-bakal-kembali-jadi-milik-negara>. . diakses pada tanggal 02 November 2022 pukul 22.00 Wib.