

## **Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Utang Yang Telah Habis Masa Berlaku (Studi di Kantor Pertahanan Kota Padang Panjang)**

**Novrianda Wina Susman<sup>1)</sup>\*, Benni Rusli<sup>2)</sup>\*, Syuryani<sup>3)</sup>\***

<sup>1), 2), 3)</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat,  
[winanovrianda08@gmail.com](mailto:winanovrianda08@gmail.com), [bennirusli@gmail.com](mailto:bennirusli@gmail.com), [syuryani877@gmail.com](mailto:syuryani877@gmail.com)

### ***Abstrak***

Fungsi bank adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Penyaluran kredit tersebut selalu disertai dengan jaminan dari nasabah debitur sebagai bentuk implikasi dari prinsip kehati-hatian bank, karena apabila kredit diberikan tanpa jaminan maka akan memiliki risiko yang sangat besar. Pemberian jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, sebab, secara ekonomis tanah dan/atau bangunan dari waktu ke waktu harganya terus meningkat. Jaminan berupa tanah dan/atau bangunan tersebut secara khusus diatur dan telah diunifikasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disingkat menjadi UUHT. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA, yang menyebutkan : "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Rumusan masalah pada penelitian ini adalah Bagaimana pembebanan Hak Tanggungan dan Bagaimana Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Utang Yang Telah Habis Masa Berlaku. Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum *empiris (empirical law research)*. Data penelitian dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen. Berdasarkan hasil penelitian ini Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Hutang yang habis masa berlaku adalah dengan habisnya masa berlaku Hak Guna Bangunan maka secara langsung hak Tanggungan Juga akan habis tetapi hutang tetap berjalan. Hak Tanggungan dihapus terlebih dahulu, Peningkatan Hak Ke kantor Pertanahan, dikeluarkannya SKMHT dari PPAT untuk mengikat kembali hutang nasabah, dan pada APHT dibuatkan penjelasannya, jangka waktu pembuatan SKMHT adalah 3 bulan. Dan adapun Kedudukan Hak Tanggungan hapus setelah perubahan Hak Guna Bangunan Berubah menjadi hak milik, dan diganti dengan hak baru yang dibebani untuk kelangsungan penjaminan kredit oleh PPAT, ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 18 Angka 4 menjelaskan "hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin".

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan, Jaminan Utang**

### ***Abstract***

*The function of the bank is to collect funds from the public in the form of savings and distribute them to the public in the form of credit and/or other forms. The distribution of credit is always accompanied by guarantees from debtor customers as an implication of the bank's prudential principle, because if credit is given without collateral it will have a very large risk. Provision of guarantees in the form of immovable objects in the form of land*

*and/or buildings, because economically the price of land and/or buildings continues to increase from time to time. Guarantees in the form of land and/or buildings are specifically regulated and unified in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land, hereinafter abbreviated as UUHT. Article 51 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, hereinafter abbreviated as UUPA, which states: governed by law". The formulation of the problem in this study is how the mortgage is imposed and how is the position of the mortgage on the building use rights as collateral for debts that have expired. This research was conducted using empirical legal research methods (empirical law research). Research data was collected through interviews and document studies. Based on the results of this study, the imposition of mortgage rights as collateral for debts that expire is when the building use rights expire, the mortgage rights will also expire directly, but the debt continues. The Mortgage is removed first, the Increase of Rights to the Land office, the SKMHT is issued from the PPAT to re-bind the customer's debt, and an explanation is made to the APHT, the SKMHT making period is 3 months. And as for the Mortgage Position, it is deleted after the Change of Building Use Right becomes a property right, and is replaced with a new right that is burdened for the continuation of the credit guarantee by the PPAT, this is in accordance with Law Number 4 of 1996 Concerning Mortgage Rights Article 18 Number 4 explains "deletion mortgage rights because the abolition of land rights burdened with mortgage rights does not result in the abolition of the guaranteed debt.*

**Keywords : Mortgage Rights, Building Use Rights, Debt Guarantees**

## **PENDAHULUAN**

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dengan tegas menyatakan bahwa Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Terkait dengan tanah ini, tanah banyak digunakan untuk pembangunan yang mana masyarakat dapat meningkatkan perekonomian dari pembangunan tanah ini. Dalam proses pembangunan, masyarakat dapat memperoleh dana dari perbankan dengan jaminan tanah/atau bangunan tersebut. Fungsi bank adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Penyaluran kredit tersebut selalu disertai dengan jaminan dari nasabah debitur sebagai bentuk implikasi dari prinsip kehati-hatian bank, karena apabila kredit diberikan tanpa jaminan maka akan memiliki risiko yang sangat besar. Pada praktiknya, yang paling banyak diminati bank sebagai objek jaminan demi pengamanan pemberian kredit adalah benda tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan, sebab, secara ekonomis tanah dan/atau bangunan dari waktu ke waktu harganya terus meningkat. Jaminan berupa tanah dan/atau bangunan tersebut secara khusus diatur dan telah diunifikasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disingkat menjadi UUHT. Hal tersebut menyebabkan lembaga jaminan hipotik dan kredietverband dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah. Artinya, hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA, yang menyebutkan Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.

Objek hak tanggungan terhadap tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat berupa hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU) atau hak pakai (HP). Di antara objek tersebut, salah satu yang sangat diminati bank selain hak milik (oleh karena penguasaan hak milik lebih leluasa dan tidak memiliki batas waktu) adalah hak guna bangunan, walau tidak menuntut kemungkinan terhadap hak guna usaha dan hak pakai. Hak guna bangunan yang telah dibebankan hak tanggungan tersebut kemudian menjadi perjanjian ikutan atau aksesoir terhadap perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Sehingga memberikan kedudukan utama bagi bank selaku kreditur yang akan menggeser kreditur-kreditur lain dalam hal pelunasan hutang jika si berhutang (nasabah debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya. Dengan kata lain, pemegang hak tanggungan pertama lebih preferent terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Kelemahan dari hak guna bangunan ini dibangun di atas tanah yang bukan miliknya dan memiliki jangka waktu 30 tahun dengan masa perpanjangan 20 tahun, yang jika jangka waktunya telah habis, artinya hak guna bangunannya hapus (selama tidak dilakukan perpanjangan atau pembaharuan atau bisa jadi ditingkatkan menjadi hak milik), maka hak tanggungannya ikut hapus.

Dalam Kondisi ini yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah. Jika debitur sebagai pemberi hak tanggungan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan, risiko bank menjadi lebih besar. Terlebih lagi jika debiturnya lalai dalam membayar hutang baik karena disengaja atau karena ketidakmampuan secara keuangan untuk membayar hutangnya. Diperparah dengan debitur yang susah untuk ditemui, acuh tak acuh atau bersifat menghindar. Dengan pengertian tersebut maka pentingnya diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut, mengingat adanya klausul-klausul dalam APHT yang dapat dijadikan dasar hukum untuk menyelamatkan objek hak tanggungan baik dengan memperpanjang atau memperbaharui. Klausul-klausul yang dimaksud adalah berupa janji-janji yang bersifat fakultatif atau pilihan dan tidak bersifat limitatif.

Penerbitan dan Pendaftaran hak tanggungan dilakukan sepenuhnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) berdasarkan kuasa dari kreditur. Dengan ditetapkan pelayanan Sistem HT-el tersebut maka mekanisme terkait pendaftaran Hak Tanggungan yang biasanya dilakukan oleh PPAT berdasarkan kuasa dari Kreditur pun harus berubah karena berdasarkan Pasal 9 PMATR Nomor 5 Tahun 2020 kreditur juga berperan dalam pendaftaran hak tanggungan yaitu mengajukan permohonan pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el.

Dari uraian diatas, pembebanan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang yang Habis Masa berlaku dan bentuk kedudukan hak tanggungan dalam HGB yg telah habis masa berlaku atau apakah SHBG bisa akan di perpanjang, atau ditingkatkan hak nya menjadi hak milik terkait SHBG yang dijadikan jaminan ke perbankan.

## **METODE PENELITIAN**

Dari segi sifat dan tujuan, penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, tujuan, untuk memperoleh (Deskripsi) Lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa yang tertentu dalam masyarakat.

Sedangkan berdasarkan jenis, Penelitian hukum dilakukan sebagai upaya dalam mencari penyelesaian atas masalah atau isu hukum yang ada maka penelitian hukum merupakan penelitian dalam rangka know-how yang ada di dalam hukum.<sup>1</sup> Dalam penyusunan ini tipe penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu tipe penelitian Yuridis Empiris. Penelitian hukum empiris (empirical law research) disebut juga penelitian hukum sosiologis, merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang konsepkan sebagai perilaku nyata (actual behavior), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat. Sumber data dan bahan hukum dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer merupakan data yang bersumber dari data utama. Data utama merupakan data yang langsung diperoleh oleh peneliti dari masyarakat, subyek yang diteliti pada lembaga, atau kelompok masyarakat, pelaku langsung yang dapat memberikan informasi, data, dan keterangan kepada peneliti yakni narasumber. Data tersebut langsung diperoleh oleh peneliti dari Badan Pertanahan Kota Padang Panjang dan Kantor Notaris Kota Padang Panjang. Adapun yang diwawancarai adalah Ibu Rahayu Eka Putri,SH sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Padang Panjang dan Bapak Suharmen,SH sebagai Notaris dan PPAT Suharmen,SH di Kota Padang Panjang. Selanjutnya untuk data sekunder diambil dari data kepustakaan dan dokumen yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pembebanan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang yang Habis Masa berlaku**

Hak Guna Bangunan telah dijadikan jaminan atas suatu utang tertentu dan dibebani hak tanggungan sedangkan masa berlakunya sudah mendekati habis, biasanya pemilik lebih memilih untuk meningkatkannya menjadi status Hak Milik dari pada memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan. Karena biaya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih murah jika dibandingkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya, dimana sebelum habis masa berlaku Hak Guna Bangunan dapat ditingkatnya menjadi hak milik.

Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan menjadi Hak Milik berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu Hak Milik.. Dalam hal ini untuk memberi kepastian hukum kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan perjanjian Adendum atau surat pernyataan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur berjanji serta menjalankan segala mekanisme dan prosedur terkait dengan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap HGB dalam proses perubahan menjadi Hak Milik.

Kemudian dibuatkan Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan yang selanjutnya akan disebut dengan SKMHT antara pemberi kuasa untuk memasang Hak Tanggungan dengan penerima kuasa Hak Tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT yang berwenang dengan disertai janji pada SKMHT. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

---

<sup>1</sup>Peter Mahmud Marzuki,2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Predana Media Grop, hlm. 83.

selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Apabila HGB yang menjadi objek jaminan ini dilakukan perubahan, maka tidak mengakibatkan hapusnya atau batalnya akta ini, dengan demikian SKMHT Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan APHT setelah Hak Milik tersebut didaftar di Kantor Pertanahan. Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT menurut Ketentuan Pasal 11 ayat 1 UUHT, didalam APHT dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu yang sifatnya wajib dan Fakultatif. Substansi yang sifatnya wajib adalah harus dicantumkan hal-hal dibawah ini :

- a. Nama identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai Tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pembuatan APHT oleh PPAT untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan itu bertalian dengan jabatannya. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT ditentukan : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT sudah ditentukan, bahwa batas waktu pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan, yaitu paling lambat 7 hari kerja, yang dihitung sejak setelah penandatanganan APHT. UUHT tidak menentukan batas penerimaan berkas APHT dan warkah atau melalui penerima Hak Tanggungan. Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan didaftarkan secara Elektronik oleh PPAT dan akan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik oleh BPN dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik ini mempunyai peranan yang sangat penting, karena mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditur (pemegang Hak Tanggungan) terhadap sesama kreditur yang lain terhadap debitur yang sama dan kedudukan kreditur kalau debitur jatuh pailit. Hal itu disebabkan karena dalam peristiwa diatas kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur yang lain bergantung dari kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menetapkan ia adalah preferen terhadap yang lain dan/ atau kreditur separatis dalam kepailitan dan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen terhadap sesama kreditur preferen yang lain, tergantung dari kapan Hak Tanggungan lahir, dan untuk kesemuanya itu tanggal lahirnya Hak Tanggungan, kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen maupun untuk menentukan peringkatnya terhadap sesama kreditur preferen.

Jadi dapat di analisa bahwa Pembebanan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang yang Habis Masa berlaku ini adalah dengan habisnya masa berlaku HGB maka secara langsung Hak Tanggungan juga akan habis tetapi hutang tetap berjalan. Dimana Hak Tanggungan akan dihapus terlebih dahulu , kemudian dilakukan perubahan Hak ke kantor pertanahan , dikeluarkan SKMHT dari PPAT untuk mengikatkan kembali hutang nasabah dan pada APHT

dibuatkan penjelasan terkait Hutang nasabah/jaminan hutang dengan jangka waktu pembuatan 3 bulan.

## **2. Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Utang Yang Telah Habis Masa Berlaku**

Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik karna telah habis masa berlaku, mengakibatkan kedudukan hak tanggungan menjadi hapus dan dilanjutkan dengan permohonan hak yang baru. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 18 Angka 4 menjelaskan "hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin".

Adapun pasal 40 Tentang Hak Tanggungan menjelaskan : **Hak Guna Bangunan Hapus karena :**

- a. Jangka waktunya berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat dipenuhi;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2)

Hak Tanggungan yang dibebani untuk kelangsungan penjaminan kredit, pelaksanaan melalui dua tahap, yaitu:

### **a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan dibuatkan APHT. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT berikut warkah-warkah yang diperlukan dan asli sertipikat Hak Milik objek Hak Tanggungan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani, dan penyampaiannya dilakukan dengan surat pengantar dari PPAT yang dibuat dalam rangkap dua dan menyebut secara lengkap jenis surat-surat dokumen yang disampaikan.

### **b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan**

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT melalui elektronik, dengan dibuatkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang menjadi objek Hak Tanggungan. Tanggal diterbitkannya Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari Jumlah Utang Debitur, Pemegang Hak Tanggungan, Serta Penjelasan tentang Sertipikat yang dijamin. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**.

Dari Penjelasan diatas dapat dianalisa bahwa Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Utang Yang Telah Habis Masa Berlaku adalah dirubahnya HGB menjadi Hak Milik, dimana hak tersebut diganti dengan hak baru yang sudah dibebani jaminan hutang sebagai jaminan Kredit oleh PPAT.

## **PENUTUP**

### **1. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah:

- a. Dengan habisnya masa berlaku Hak Guna Bangunan maka secara langsung hak Tanggungan Juga akan habis tetapi hutang tetap berjalan. Hak Tanggungan dihapus terlebih dahulu, Peningkatan Hak Ke BPN , dikeluarkannya SKMHT dari PPAT untuk mengikatkan kembali hutang nasabah, dan pada APHT dibuatkan penjelasannya bahwa Hak Guna Bangunan sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik, jangka waktu pembuatan SKMHT adalah 3 bulan
- b. Kedudukan Hak Tanggungan hilang setelah perubahan Hak Guna Bangunan Berubah menjadi hak milik, dan diganti dengan hak baru yang dibebani untuk kelangsungan penjaminan kredit oleh PPAT

### **2. SARAN**

Adapun saran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Dengan habisnya masa berlaku Hak Guna Bangunan maka secara langsung hak Tanggungan Juga akan habis tetapi hutang tetap berjalan. Pada poin ini sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan membuat perjanjian antara debitur dan kreditur serta Pihak Debitur sebaiknya lebih meneliti terkait habisnya jangka waktu hak tanggungan
- b. Memberikan penjelasan kepada pihak debitur terkait kedudukan hak tanggungan yang habis tetapi hutang tetap jalan, walaupun akan ada hak tanggungan yang baru, jadi dalam proses pembuatan hak tanggungan yang baru, debitur tetap mengetahui kewajibannya.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penelitian ini tidak akan terselesaikan tanpa do'a, bantuan, dukungan dan semangat dari keluarga penulis, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis Ayahanda dan Ibunda Tercinta yang telah mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang serta mengiringi setiap langkah penulis dengan do'a restunya. Terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Benni Rusli, SH., MH selaku pembimbing I dan Ibu Syuryani, SH., MH selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu penulis agar dapat menyelesaikan penelitian ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Tampil Ashari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press.2005

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.2007.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Penerbit Alumni.1999.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Predana Media Grop, 2016.

Andrean Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafik, 2010.

Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung :Mandar Maju,2009.

Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi hak Milik

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.