



## Lelang Hak Prioritas Terhadap Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan

Triyaningsih<sup>1\*</sup>, Karina Caroline Khoe<sup>2</sup>, Nurul Fatimah Azzahra Ahmad<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

<sup>3</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

\*Corresponding Author: [nfatimah41@gmail.com](mailto:nfatimah41@gmail.com)

### Artikel Histori

Direvisi: 22-06-2025

Diterima: 07-08-2025

Diterbitkan: 05-09-2025

**Abstrak:** Hak Guna Bangunan (HGB) lazim dijadikan agunan kredit. Suatu isu krusial timbul manakala masa berlaku Sertipikat HGB (SHGB) berakhir sebelum pelunasan pinjaman, khususnya akibat kelalaian kreditur dalam memperpanjangnya, sehingga berpotensi menghapuskan hak tanggungan dan memicu wanprestasi. Kajian normatif yuridis ini menelaah status SHGB yang telah kedaluwarsa namun masih terkait kewajiban utang serta opsi penjualan hak prioritas untuk kepentingan kreditur. Metode penelitian bersandar pada pendekatan peraturan perundang-undangan dan konsep hukum melalui telaah pustaka. Temuan penelitian menyatakan berakhirnya HGB mengakibatkan hapusnya hak tanggungan, tetapi tidak menghilangkan kewajiban debitur. Kreditur mempertahankan hak penagihan utang melalui pelelangan hak prioritas atas SHGB yang dijaminan.

**Kata Kunci:** Perjanjian Kredit, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Hak Prioritas, Lelang

*Abstract: Building Rights Title (HGB) is commonly used as collateral for loans. A crucial issue arises when the validity period of the HGB certificate (SHGB) expires before the repayment of the loan, especially due to the creditor's negligence in extending it, so that it has the potential to eliminate the mortgage right and trigger default. This juridical normative study examines the status of SHGB that has expired but is still related to debt obligations and the option of selling priority rights for the benefit of creditors. The research method relies on the approach of legislation and legal concepts through literature review. The research findings state that the expiration of the HGB results in the elimination of the mortgage right, but does not eliminate the debtor's obligations. Creditors retain the right to collect debts through the auction of priority rights over the pledged SHGB.*

**Keywords:** Debt Agreement, Building Use Rights, Mortgage Rights, Priority Rights, Auction

## PENDAHULUAN

Bank merupakan entitas legal yang mengelola dana publik untuk tujuan profit, utamanya melalui aktivitas kredit yang membentuk hubungan kreditur-debitur. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan), kredit didefinisikan sebagai penyaluran dana dengan kewajiban pengembalian pokok dan bunga sesuai jangka waktu. Aktivitas ini menjadi landasan utama operasi perbankan dalam memobilisasi sumber daya keuangan sekaligus menjalankan fungsi intermediasinya.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kusumastuti, Dora, (2019). Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State. Yogyakarta: Deepublish. Hlm. 44.

Perjanjian kredit secara yuridis melahirkan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Kreditur (bank), mensyaratkan agunan kebendaan guna menjamin pemenuhan kewajiban debitur. Tanah sering menjadi jaminan tetap, dimana sertifikat hak atas tanah bukan tanah fisik diserahkan kepada kreditur. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), hak tanggungan dibebankan pada sertifikat tersebut. Meskipun bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokok, hak tanggungan memberikan kepastian pelunasan. Pemberian agunan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT setelah akad perjanjian kredit. Apabila debitur tidak hadir, Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) memungkinkan pemberian kuasa khusus kepada kreditur sebatas untuk pembebanan hak tanggungan dalam APHT, bukan untuk tindakan hukum lainnya.<sup>2</sup>

HGB, salah satu objek utama hak tanggungan, setara dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai berjangka. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria "UUPA" dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) menyatakan HGB memberikan kewenangan membangun dan memiliki bangunan di atas tanah pihak lain untuk jangka waktu tertentu. Masa berlaku HGB bervariasi: pada tanah negara atau Hak Pengelolaan (HPL) paling lama 30 tahun (dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun), sedangkan di atas Hak Milik maksimal 30 tahun dengan pembaruan memerlukan akta khusus. Ketentuan ini menegaskan sifat sementara HGB yang berakhir tanpa perpanjangan atau pembaruan sesuai prosedur hukum.

Kendati telah diatur perihal jangka waktu keberlakuannya, namun banyak permasalahan perbankan yang kerap kali muncul, yaitu ketika kondisi kewajiban kredit masih belum lunas tetapi sertifikat HGB (selanjutnya disebut "SHGB") yang dibebani Hak Tanggungan telah berakhir jangka waktu pemberian haknya. Berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan objek jaminan memiliki konsekuensi hukum langsung terhadap keberlakuan APHT. Dalam konteks hukum jaminan, APHT bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya. Meskipun HGB berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui sesuai ketentuan Pasal 46 PP 18/2021, tidak menyebabkan utangnya hapus sesuai Pasal 18 ayat (4) UUHT. Akan tetapi, implikasinya kreditur kehilangan kedudukan sebagai pemegang jaminan preferen dan menciptakan ketidakberdayaan dalam memperoleh kepastian hukum atas pemenuhan sisa kewajiban debitur.

Kreditur dapat menempuh jual beli hak prioritas sebagai solusi hukum. Mekanisme ini merupakan transaksi atas hak pemegang HGB lama untuk memperoleh kembali objek dan kepemilikan sah melalui pembaharuan atau permohonan hak tanah. Jual beli hak prioritas melindungi kreditur dalam menjual objek Hak Tanggungan guna menutup sisa utang debitur. Pelelangan umum, umumnya menjadi cara pelaksanaannya. Namun, baik UUPA/UUHT maupun peraturan turunannya belum mengatur secara jelas pelaksanaan jual beli hak prioritas. Ketidakjelasan ini menimbulkan ketidakpastian hukum terkait keabsahan transaksi, prosedur peralihan hak, serta perlindungan bagi kreditur atau pembeli. Penelitian ini akan mengkaji kedudukan bekas sertifikat HGB yang masih terikat perjanjian kredit serta potensi jual beli hak prioritas sebagai alternatif hukum bagi kreditur untuk mempertahankan hak dan kepentingannya atas objek jaminan Hak Tanggungan yang masa berlakunya telah habis.

## METODE

Penelitian ini merupakan kajian normatif yang menyoroti hukum sebagai kerangka norma dan prinsip melalui analisis doktrinal terhadap konsep, teori, serta regulasi terkait. Metodologi yang dipakai menggabungkan telaah regulasi perundang-undangan dan

---

<sup>2</sup> Adjie, Habib. (2019). Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT).

Bandung: Mandar Maju. Hlm. 9-10.

pendekatan teoritis untuk mengkaji mekanisme eksekusi hak prioritas atas Sertipikat HGB yang kadaluarsa dalam konteks penjaminan Hak Tanggungan sebagai upaya pemulihan piutang kreditur. Pendekatan dilakukan dengan memadukan interpretasi normatif dan konstruksi konseptual terhadap kerangka hukum yang relevan.

Studi ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder sebagai dasar utama. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, mencakup tinjauan literatur, regulasi, serta dokumen hukum lain dari sumber fisik dan digital. Bahan primer terdiri atas regulasi dan dokumen resmi negara, sedangkan bahan sekunder berfungsi memperjelas bahan primer tersebut. Analisis dilakukan dengan pendekatan interpretasi gramatikal dan sistematis guna memahami konteks serta hubungan normatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini akan dijabarkan melalui sub-bab yang tersusun secara sistematis sebagai berikut:

### Kedudukan Bekas SHGB Yang Terikat Dengan Perjanjian Kredit

#### 1. Perjanjian Kredit Sebagai Bingkai Hubungan Hukum Antara Kreditur Dan Debitur

Kebutuhan hidup mendorong manusia sebagai subjek hukum untuk terus-menerus masuk dalam perikatan; hubungan hukum ini lahir dari kesepakatan sukarela, bukan paksaan undang-undang. Mengingat perikatan dibuat secara sengaja dan sadar, maka demi memenuhi unsur privatnya dan atas dasar adanya unsur kehendak, maka sudah tentu perikatan itu bersumber dari perjanjian dan bukan undang-undang<sup>3</sup>. KRMT Tirtodiningrat sebagaimana dikutip oleh Agus Yudha memberikan definisi perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>4</sup>

Berdasarkan UU Perbankan Pasal 1 angka 2, bank berperan sebagai badan usaha yang menarik dana dari masyarakat melalui simpanan dan mendistribusikannya dalam bentuk kredit. Tujuan utamanya ialah untuk meningkatkan tarap hidup rakyat banyak. Bank sebagai “*financial intermediary*”, dimana terjadinya suatu pemindahan uang dari pihak yang menabung dengan pihak yang meminjam merupakan hal yang umum terjadi<sup>5</sup>.

Bank berfungsi sebagai perantara vital penguatan ekonomi dan keuangan, menyokong aktivitas bisnis masyarakat baik kolektif maupun perorangan. Salah satu dukungan konkretnya adalah penyediaan fasilitas pinjaman. Secara yuridis, fasilitas ini merupakan kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, yakni pemberian dana berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam yang mewajibkan peminjam melunasi pokok ditambah bunga pada jangka waktu tertentu, perjanjian ini lazim dinamai perjanjian kredit.

Kredit merupakan suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk memperoleh sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali utangnya (M. Jakile)<sup>6</sup>. Elemen penting dalam kredit, yaitu<sup>7</sup>:

1. Transaksi kredit mensyaratkan kreditur juga debitur untuk bertukar sesuatu yang memiliki nilai ekonomi;

---

<sup>3</sup> Isnaeni, H. Moch. (2017). *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*. Surabaya: Revka Prima Media. Hlm. 7.

<sup>4</sup> Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana. Hlm 16.

<sup>5</sup> Nuralisha, Marsheila Audrey dan Siti Mahmudah. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No.1. Hlm 278.

<sup>6</sup> Adyaksa, Vicky Geraldo dan Bachtiar Simatupang. (2023). Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Bank dan Debitur Penerima Fasilitas Kredit Bank Yang Tidak Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian (Analisis Putusan No: 2767/Pid.B/2020/PN.MDN). *Jurnal Doktrin Review*, Vol. 02, No. 02, Desember 2023. Hlm 245.

<sup>7</sup> *Ibid.*

2. Tidak seperti pembelian pada umumnya yang dilakukan secara kontan, transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajiban berdasarkan waktu yang telah disepakati dengan kreditur;
3. Tidak seperti hibah maupun pembelian lainnya yang dilakukan secara tunai, transaksi kredit memiliki risiko tidak dibayarkannya suatu pinjaman oleh debitur; dan
4. Kreditur dapat mengurangi risiko dengan meminta debitur untuk menjamin, kendati risiko kredit tidak dapat dicegah sepenuhnya.

Berdasarkan uraian sebelumnya, penulis berpendapat bahwa pemberian kredit yang tidak didahului dengan analisis akan sangat membahayakan kreditur (bank). Risiko yang begitu besar, yakni dengan tidak dibayarnya kewajiban yang bila dilakukan oleh lebih dari satu debitur akan menimbulkan penurunan kepercayaan masyarakat terhadap bank selaku lembaga keuangan. Oleh karenanya, guna memperoleh keyakinan dalam pemberian kredit, secara umum bank wajib melakukan penilaian terhadap debitur. Penilaian ini dikenal juga dengan prinsip 5C's, yaitu<sup>8</sup>:

1. *Character*, yakni dengan menganalisis watak dan kepribadian debitur;
2. *Capital*, yakni dengan menganalisis permodalan debitur;
3. *Collateral*, yakni dengan menganalisis jaminan atau agunan milik debitur;
4. *Capacity*, yakni dengan menganalisis kemampuan debitur dalam membayar; dan
5. *Condition of Economic*, yakni dengan menganalisis kondisi ekonomi debitur.

Hasil dari analisis tersebut akan dijadikan sebagai pertimbangan bagi bank dalam mengambil keputusan, apakah kredit yang diajukan oleh debitur akan diterima atau ditolak. Salah satu aspek yang penting adalah aspek *collateral*. Demi memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum, selain mensyaratkan perjanjian kredit, bank selaku debitur juga turut serta mensyaratkan adanya pembebanan jaminan kepada debitur<sup>9</sup>. Pembebanan jaminan ini yang umumnya dikenal dengan Hak Tanggungan.

## 2. HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan

HGB sebagai hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dengan detail pada PP 18/2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Permen ATR/Ka. BPN 18/2021). HGB sebagai hak atas tanah yang memiliki jangka waktu dan diberikan melalui pemberian, perpanjangan, atau pembaruan (Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021).

Jangka waktu HGB paling lama 30 tahun (Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021 dan Pasal 87 ayat (1) Permen ATR/Ka. BPN 18/2021), dapat diperpanjang maksimal 20 tahun atau diperbarui paling lama 30 tahun. Pasal 41 PP 18/2021 mengatur perpanjangan untuk HGB aktif dan pembaruan untuk HGB yang berakhir. Dalam konteks hukum administrasi dan mengacu pada Pasal 41 PP 18/2021, perpanjangan HGB dimaksudkan untuk HGB yang pemberian haknya belum berakhir, sedangkan pembaruan HGB dimaksudkan terhadap jangka waktu pemberian HGB yang telah berakhir.

Kedudukan HGB sebagai salah satu jenis hak atas tanah, HGB memberikan hak bagi pemegangnya, yakni hak untuk menjaminkan hak atas tanah yang dikuasainya terhadap suatu utang tertentu melalui pembebanan Hak Tanggungan<sup>10</sup>. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan bertujuan sebagai pelunasan atas suatu utang tertentu, sehingga dalam hal ini

---

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm 246.

<sup>9</sup> Mudjiharto dan Ghansham Anand. (2017). Otentitas Akta Perjanjian Kredit dan Pembebanan Jaminan Yang Dibuat Tanpa Kehadiran Kreditor. *Jurnal Al'Adl*, Volume IX, Nomor 3, Desember 2017. Hlm. 380.

<sup>10</sup> Pramudiyana, Agustina Dewi dan Noor Hafidah. (2019). Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 4, Issue 1, Maret 2019. Hlm 105.

memberikan kedudukan yang diutamakan bagi bank selaku kreditur terhadap kreditur lainnya. Unsur-unsur dari pengertian Hak Tanggungan terbagi sebagai berikut<sup>11</sup>:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- b. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah;
- c. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA, khususnya Pasal 25, 33, 39, dan Pasal 51;
- d. Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Secara praktik, pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu.<sup>12</sup>:

- a. Adanya Perjanjian Kredit;  
Hak Tanggungan terbentuk berdasarkan perjanjian kredit sebagai syarat pelunasan utang tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UUHT. Komitmen pengikatan agunan harus secara eksplisit termuat dalam perjanjian pokok untuk memastikan kepastian hukum atas kewajiban yang bersangkutan.
- b. Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;  
Kedua, diperlukannya pembuatan APHT. APHT berfungsi sebagai wujud konkret adanya jaminan bagi kreditur atas komitmen debitur dalam melunasi utangnya, yakni dengan diserahkannya sertipikat HGB sebagai jaminan.
- c. Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan;  
Pendaftaran formal beban Hak Tanggungan pada sistem administrasi pertanahan merupakan inti langkah ketiga. Proses ini dilaksanakan di kantor pertanahan setempat melalui pendaftaran hak jaminan, mencakup penyusunan dokumen terkait dan pemutakhiran data sertipikat HGB sebagai objek jaminan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 (Permen ATR/Ka. BPN 5/2020), mewajibkan Kantor Pertanahan untuk melaksanakan Hak Tanggungan elektronik (HT-el). Pasal 1 mendefinisikan HT-el sebagai layanan terpadu digital untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Output dari pendaftaran elektronik ini mencakup penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan elektronik oleh Kantor Pertanahan dan pencatatan pada buku tanah serta sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan Pasal 15 Ayat (1).

### 3. Hapusnya HGB Dan Implikasi Terhadap Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Pasal 4 ayat (1) UU HT, Pasal 39 UUPA *jis.* Pasal 45 ayat (1) PP 18/2021, HGB termasuk dalam hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dengan syarat bahwa hak atas tanah yang bisa menjadi jaminan utang haruslah memenuhi dua syarat, yaitu<sup>13</sup>:

1. hak atas tanah wajib tercatat atau didaftarkan; dan
2. secara karakteristiknya bisa dialihkan.

Kedua syarat tersebut berlaku secara kumulatif, sehingga jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat diletakkan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang<sup>14</sup>. Berdasarkan uraian tersebut, artinya HGB yang dijadikan sebagai jaminan

---

<sup>11</sup> Arba, M. dan Diman Ade Mulada. (2020). Hukum Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 6.

<sup>12</sup> Pramudiyana, Agustina Dewi dan Noor Hafidah. (2019). Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 4, Issue 1, Maret 2019. Hlm 105.

<sup>13</sup> Santoso, Urip. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana. Hlm 104.

<sup>14</sup> Wahyuono, Bambang dan Wahyu Tris Haryadi. (2023). Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Gunan Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya. *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol. 12, Issue 2. Hlm 21.

melalui pembebanan Hak Tanggungan wajib terdaftar dan masih berlaku. Namun, penulis menemukan banyaknya permasalahan hukum yang terjadi, yakni ketika HGB yang dijadikan sebagai jaminan telah berakhir masa berlakunya atau HGB tersebut hapus, sedangkan debitur belum dapat melunasi kewajiban kreditnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 40 UUPA *jo.* Pasal 46 PP 18/2021, HGB dapat hapus karena beberapa alasan, antara lain:

1. **Jangka waktu HGB telah habis masa berlakunya;**  
Hal ini dilandasi dalam 2 (dua) kondisi, yakni (1) jangka waktu HGB untuk pertama kalinya berakhir dan tidak diperpanjang atau (2) jangka waktu perpanjangan telah habis dan pemegang hak tidak memperbarui haknya<sup>15</sup>.
2. **HGB dihentikan lebih awal akibat tidak terpenuhinya persyaratan tertentu;**  
Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan HGB sebelum jangka waktu HGB berakhir dalam hal pemegang HGB tidak memenuhi persyaratan atau kewajibannya sebagai pemegang HGB<sup>16</sup>.
3. **Pemegang HGB secara sukarela telah melepaskan HGB sebelum masa berlakunya berakhir;**  
Pelepasan hak ini menimbulkan akibat hukum yakni lepasnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya<sup>17</sup>.
4. **HGB dicabut oleh pemerintah untuk kepentingan umum;**  
Pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah yang dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan umum, dengan memberikan ganti kerugian yang layak meskipun pemegang HGB tidak melakukan pelanggaran dalam penggunaan atau pemanfaatan tanah<sup>18</sup>.
5. **HGB tidak dimanfaatkan atau dibiarkan terlantar;**  
Dalam hal ini yang dimaksud dengan tanah terlantar adalah hak atas tanah yang tidak dipergunakan ataupun dijadikan usaha sesuai dengan sifat, tujuan, serta keadaannya. Kewenangan untuk melaksanakan penerbitan atas surat keputusan penelataran tanah ada pada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional<sup>19</sup>.
6. **Tanah HGB hilang atau musnah;**  
Salah satu contohnya adalah ketika adanya bencana alam berupa kebakaran yang dapat memusnahkan bangunan, sehingga dapat mengakibatkan hilangnya HGB.
7. **Tanah HGB diubah haknya menjadi hak atas tanah lainnya;**  
Contohnya ialah dengan dilakukan peningkatan hak atas tanah dari HGB menjadi hak milik.
8. **Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah untuk HGB diatas Hak Milik atau Hak Pengelolaan;**  
Dengan berakhirnya perjanjian pemberian HGB atau perjanjian pemanfaatan tanah di atas tanah hak milik atau tanah dengan hak pengelolaan, maka tanah dalam penguasaan pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.
9. **HGB dicabut berdasarkan undang-undang.**  
Dengan hapusnya HGB atau berakhirnya HGB, maka berdasarkan Pasal 47 PP 18/2021 menyebabkan:
  - a) HGB yang berada di atas tanah negara, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah negara, atau sesuai dengan amar putusan pengadilan.

---

<sup>15</sup> Wahyuono, Bambang dan Wahyu Tris Haryadi. *Op.Cit*, Hlm. 23.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*

b) HGB yang berada di atas tanah dengan hak pengelolaan, maka tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan.

c) HGB yang berada di atas tanah hak milik, maka tanah tersebut ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

Oleh karena karakteristik HGB erat kaitannya dengan pembatasan jangka waktu, maka Negara telah mengatur perlindungan hukum yang dapat diupayakan oleh pemegang HGB, yakni dengan:

**1. Melakukan perpanjangan HGB;**

Perpanjangan HGB dapat diajukan setelah tanahnya digunakan atau dimanfaatkan atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu HGB.

**2. Melakukan pembaruan HGB;**

Pembaruan dilakukan manakala HGB tersebut telah berakhir jangka waktu pemberian haknya. Permohonan pembaruan dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu HGB.

Lantas yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana implikasi hukum suatu perjanjian kredit terhadap objek HGB yang hapus. Apakah upaya perpanjangan HGB atau pembaruan HGB merupakan upaya yang solutif untuk dilakukan oleh kreditur ketika debitur melakukan wanprestasi. Hal ini menjadi isu utama yang dibahas oleh penulis, karena secara normatif maupun konsep, diketahui bahwa ketika suatu hak atas tanah hapus, maka Hak Tanggungan turut hapus. Pasal 18 ayat (1) UUHT mengatur bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan karena:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian sebelumnya, salah satu alasan yuridis suatu Hak Tanggungan hapus ialah karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus, baik dalam hal ini karena berakhirnya jangka waktu pemberian HGB yang tidak dilakukan perpanjangan ataupun pembaruan. Meskipun demikian, pada Pasal 18 ayat (4) UUHT mengatur bahwa walaupun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan hapus, tidak berarti menyebabkan utangnya ikut hapus. Dalam keadaan seperti ini maka implikasi hukum yang timbul terhadap kedudukan SHGB yang telah mati namun masih terikat perjanjian kredit adalah status SHGB-nya berakhir, namun utang debitur tetap ada dengan posisi kreditur yang sebelumnya menjadi pemegang Hak Tanggungan tidak lagi memiliki jaminan kebendaan yang bersifat preferen karena HGB-nya telah hapus<sup>20</sup>.

### **Upaya Hukum Kreditur Melalui Lelang Dalam Mempertahankan Haknya Terhadap Shgb Yang Telah Berakhir**

Berdasarkan PP 18/2021 Pasal 37 ayat (4), bekas pemegang HGB yang habis masa berlakunya memiliki hak prioritas untuk memperoleh hak tersebut. Meski status administratif haknya berakhir, hak keperdataan atas tanahnya tetap diakui. Hak prioritas dalam pasal tersebut mensyaratkan, sebagai berikut:

1. Tanah masih digunakan secara optimal sesuai peruntukan awal dan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Bekas pemegang hak wajib telah memenuhi seluruh kewajiban sebelumnya.
3. Bekas pemegang hak tetap memenuhi persyaratan sebagai penerima hak.

---

<sup>20</sup> Fajar, Muh Agung, dkk. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Di Batalkan Pengadilan, *Jurnal of Lex Philosophy* Vol. 5, No. 2, Desember 2024.

4. Penggunaan tanah masih berkesesuaian dengan rencana tata ruang;
5. Tanah tidak dipakai atau direncanakan untuk proyek kepentingan umum;
6. Aspek pelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup tetap diperhatikan;
7. Kondisi fisik lahan serta situasi sosial masyarakat dipertimbangkan.

Konsep hak prioritas tertuang dalam Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat (Keppres 32/1979). Hak prioritas memberikan kedudukan utama untuk pengakuan, pemberian atau penetapan hak atas tanah.<sup>21</sup>

Hak prioritas tidak diatur secara eksplisit dalam perundang-undangan. Namun, Keppres 32/1979 dapat digunakan sebagai acuan. Pada Pasal 5 Keppres 32/1979, mengatur pemberian prioritas kepada warga yang menempati tanah bekas HGB atau Hak Pakai asal Barat yang telah beralih fungsi menjadi pemukiman, untuk memperoleh hak atas tanah sepanjang persyaratan terkait bekas pemegang hak telah dipenuhi.<sup>22</sup> Konsep prioritas dalam Pasal 12 Permendagri 3/1979 dimaknai sebagai hak didahulukan bagi subjek hukum yang menduduki tanah tersebut.

Berakhirnya HGB berdasarkan Pasal 47 PP Nomor 18 Tahun 2021 mengembalikan status tanah menjadi tanah negara. Pasal 107 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 mengatur bahwa pengelolaan tanah bekas HGB selanjutnya menjadi wewenang Menteri. Dalam pasal tersebut juga mengatur permohonan pemberian kembali HGB diprioritaskan bagi bekas pemegang hak. Dari ketentuan tersebut, kreditur dapat memperoleh perlindungan atas objek hak tanggungan berupa SHGB yang masa berlakunya habis karena tidak dilakukan perpanjangan, dengan cara pengajuan permohonan HGB baru oleh debitur terhadap tanah bekas HGB yang telah berubah status menjadi tanah negara.

Keadaan lain apabila debitur tidak ada itikad baik sehingga menimbulkan wanprestasi, maka eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan dapat dilakukan oleh kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Selanjutnya, Pasal 20 UUHT memberikan ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka objek jaminan Hak Tanggungan dapat dijual melalui lelang umum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam perundang-undangan. Penjualan ini dapat dilakukan atas dasar hak pemegang Hak Tanggungan pertama atau berdasarkan kekuatan eksekusi yang melekat pada sertifikat Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menerima pelunasan utang melebihi kreditur lain. Selain itu, apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek jaminan juga dapat dilakukan secara di bawah tangan, dengan syarat cara tersebut dinilai dapat menghasilkan harga optimal.

Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui lelang. Pelaksanaan penjualan melalui lelang memiliki sejumlah keunggulan yang melekat dalam prosesnya, sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. *Built in control*;

Proses lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Berarti, pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum, bahkan semenjak lelang diumumkan apabila ada pihak yang keberatan sudah dapat mengajukan verzet. Hal ini dilakukan supaya dapat menghindari terjadinya penyimpangan.

2. Objektif;

Lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas antara pembeli lelang dengan pemohon lelang, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang sama.

3. Kompetitif;

---

<sup>21</sup> Mujiburohman, Dian Aries. (2016). Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *Bhumi*, Vol. 2, No. 2 (November 2016). Hlm. 152.

<sup>22</sup> Khaerulnisa dan Dara Amandah. (2024). Hak Prioritas atas Pewarisan Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir. *Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol. 1, No. 3. Hlm 4908.

<sup>23</sup> Usman, Rachmadi. (2015). *Hukum Lelang*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 26

Lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan bebas diantara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.

4. Autentik;

Pelaksanaan lelang menghasilkan Risalah lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai bukti dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.

Proses permohonan lelang tanah jaminan Hak Tanggungan berdasarkan PMK 122 Tahun 2023 antara lain:

1. Permohonan lelang;

KPKNL melaksanakan lelang berdasarkan permohonan tertulis dari kreditur selaku penjual. Pemohon wajib melengkapi dokumen persyaratan umum dan khusus lelang untuk kemudian diteliti oleh KPKNL. Setelah penetapan jadwal lelang, penjual harus menyerahkan fisik dokumen persyaratan tersebut kepada KPKNL. Apabila objek lelang berupa tanah, dilampirkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan setempat. Khusus untuk objek Hak Tanggungan berupa SHGB yang masa berlakunya habis, kreditur tetap mengajukan permohonan lelang ke KPKNL; selanjutnya KPKNL yang meminta SKPT ke kantor pertanahan. SKPT memuat catatan fisik dan yuridis tanah termuat dalam daftar umum kantor pertanahan, termasuk informasi berakhirnya hak tersebut.

2. Penentuan nilai limit;

Merupakan kewenangan dari penjual atas dasar nilai dari tim penilai akuntan publik yang independen.

3. Pengumuman lelang;

Dilakukan melalui media elektronik maupun media cetak.

4. Pendaftaran dan uang jaminan;

Peserta lelang mendaftarkan diri dan menyetor uang jaminan kepada penyelenggara lelang.

5. Pelaksanaan lelang;

Proses lelang yang diikuti seluruh peserta lelang dengan melakukan penawaran lelang. Peserta yang melakukan penawaran dengan nilai tertinggi tentu akan ditetapkan sebagai pembeli.

6. Risalah lelang;

Sebagai akta otentik yang digunakan untuk peralihan di Kantor Pertanahan setempat.

7. Pelunasan dan serah terima;

Pelunasan terhadap penawaran, selanjutnya akan diberikan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk balik nama atau permohonan hak atas tanah (seperti sertifikat hak tanggungan, SHGB, Surat Pengantar Roya, Risalah Lelang, dan lain-lain).

Kreditur memiliki opsi untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar dilakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan yang masa berlakunya telah habis (HGB mati). Meskipun pelelangan terhadap HGB yang telah berakhir tidak diatur secara eksplisit dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023, pelaksanaannya dimungkinkan dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, yang memuat informasi fisik dan yuridis mengenai bekas HGB tersebut. Pemerintah juga menyediakan mekanisme untuk mendukung pelelangan HGB yang telah mati guna memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli. Dukungan ini berupa kemudahan bagi pembeli untuk mengajukan permohonan hak atas tanah terhadap objek HGB yang telah berakhir. Landasan hukumnya adalah Pasal 88 ayat (1) huruf a Permen ATR/Ka. BPN 18/2021, yang mensyaratkan dua dokumen untuk permohonan HGB atas Tanah Negara:

a. identitas pemohon;

- b. mengenai tanahnya yaitu dasar penguasaan berupa: *sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;*”

Dari perspektif Kreditor, pelelangan HGB berakhir memberikan kelebihan karena hasilnya mampu menutup sisa kewajiban Debitur. Oleh karena itu, lelang menjadi solusi alternatif penyelesaian kewajiban Debitur apabila Kantor Pertanahan setempat menerbitkan SKPT.

## KESIMPULAN

Berakhirnya status SHGB yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan tidak mengakibatkan utang dari debitur menjadi hapus, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT, namun kreditor kehilangan kedudukan preferennya. Pasal 40 UUPA, Pasal 30 PP 18/2021 *jis.* Pasal 32 PP 18/2021 mengatur bahwa hapusnya HGB mengakibatkan tanah bekas HGB kembali menjadi tanah negara. Berdasarkan hal tersebut, upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor untuk memperoleh pelunasan atas sisa kewajiban debitur yang cidera janji/wanprestasi, yakni melakukan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang sesuai PMK 122/2023 yang hasilnya dituangkan dalam risalah lelang. Risalah lelang tersebut dapat menjadi dasar bagi pembeli untuk menguasai atau memperoleh alas hak atas objek Hak Tanggungan yang sebelumnya telah menjadi tanah negara, sehingga pembeli dapat mengajukan kembali permohonan HGB sebagaimana diatur Pasal 88 ayat (1) Permen ATR/Ka. BPN 18/2021.

## REFERENSI

- Adjie, Habib. (2019). *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*. Bandung: Mandar Maju.
- Adyaksa, Vicky Geraldo dan Bachtiar Simatupang. (2023). *Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Bank dan Debitur Penerima Fasilitas Kredit Bank Yang Tidak Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian (Analisis Putusan No: 2767/Pid.B/2020/PN.MDN)*. *Jurnal Doktrin Review*, Vol. 02, No. 02, Desember 2023. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/DOKTRIN/article/view/18501/10701>.
- Arba, M. dan Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fajar, Muh Agung, dkk. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Yang Di Batalkan Pengadilan*, *Jurnal of Lex Philosophy* Vol. 5, No. 2, Desember 2024. <https://pasca-umi.ac.id/index.php/jlp/article/view/1824>.
- Hernoko, Agus Yudha. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Irmayanti, Andi, dkk. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan*. *JUDGE: Jurnal Hukum*, Vol. 05, No. 02, 120-132. <https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.669>.
- Isnaeni, H. Moch. (2017). *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*. Surabaya: Revka Prima Media.
- Khaerulnisa dan Dara Amandah. (2024). *Hak Prioritas atas Pewarisan Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir*. *Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol. 1, No. 3. 4904-4910. <https://jicnusanantara.com/index.php/jicn/article/view/751>.
- Kusumastuti, Dora. (2019). *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: Deepublish.
- Mudjiharto dan Ghansham Anand. (2017). *Otensitas Akta Perjanjian Kredit dan Pembebanan Jaminan Yang Dibuat Tanpa Kehadiran Kreditor*. *Jurnal Al'Adl*, Volume IX, Nomor 3, Desember 2017, pp. 378-404. doi:10.31602/al-adl.v9i3.1050.

- Mujiburohman, Dian Aries. (2016). Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *Bhumi*, Vol. 2, No. 2 (November 2016).
- Nuralisha, Marsheila Audrey dan Siti Mahmudah. (2023). Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Kredit Perbankan Apabila Debitur Wanprestasi. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No.1., 277-290. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364>.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Pramudiyana, Agustina Dewi dan Noor Hafidah. (2019). Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol. 4, Issue 1, Maret 2019, pp. 102-113. doi:10.32801/lamlaj.v4i1.92.
- Santoso, Urip. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyuono, Bambang dan Wahyu Tris Haryadi. (2023). Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya. *JUDICIARY (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol. 12, Issue 2. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v12i2.177>.