



Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Kreditur atas Agunan Hak Guna Bangunan yang Akan Berakhir

Gabrela Day Anjela Gosal¹, Farikha Elva Ramadhayanti², Jenniffer Bernadette Layadi^{3*}

¹ Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

² Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author: jennifferlyd@gmail.com

Artikel Histori

Direvisi: 21-11-2025

Diterima: 24-02-2026

Diterbitkan: 04-03-2026

Abstrak: Di Indonesia, penggunaan agunan dalam kredit bank umum dilakukan guna memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi Kreditur. Namun, dalam praktiknya, terdapat agunan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang masa berlakunya habis sebelum utang debitur lunas, sehingga berpotensi menimbulkan masalah hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur atas agunan HGB yang berakhir, serta akibat hukum dari berakhirnya HGB yang dibebani Hak Tanggungan. Fokus kajian mencakup status hukum HGB yang habis masa berlakunya saat angsuran masih berjalan, dan langkah-langkah yang dapat diambil kreditur. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif melalui studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa karena Hak Tanggungan bersifat kebendaan, maka hapusnya HGB menyebabkan hapusnya jaminan. Kreditur dapat melakukan upaya preventif melalui klausul dalam APHT, dan upaya represif berupa tuntutan ganti rugi.

Kata Kunci: Agunan, Kepastian Hukum, Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu

Abstract: In Indonesia, the use of collateral in general bank credit is carried out to provide protection and legal certainty for the Creditor. However, in practice, there are collaterals in the form of Building Use Rights (HGB) that expire before the debtor's debt is paid off, thus potentially causing legal issues. This research aims to analyze the legal protection for creditors concerning expiring HGB collateral and the legal consequences of the expiration of HGB burdened with Mortgage Rights. The focus of the study includes the legal status of HGB that has expired while installments are still ongoing, and the steps that creditors can take. This research employs a normative legal method through literature study and legislation. The results indicate that because Mortgage Rights are of a property nature, the expiration of HGB leads to the elimination of guarantees. Creditors can take preventive measures through clauses in the Deed of Mortgage, and repressive measures in the form of compensation claims.

Keywords: Collateral, Legal Certainty, Building Rights, Duration

PENDAHULUAN

Tanah memainkan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, mengingat Indonesia adalah negara yang berbasis pertanian¹. Mayoritas penduduknya bergantung pada sektor agrikultur untuk kelangsungan hidup mereka, sehingga keberadaan tanah menjadi kebutuhan utama². Namun, tingginya kebutuhan dan nilai tanah sering menimbulkan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Untuk mengatasi hal tersebut,

¹ Fadhil Yazid. (2020), *Pengantar Hukum Agraria*, Medan : Undar Press

² Muhammad Yamin. (2024). *Hukum Agraria Nasional*, Medan : Usu Press

pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas masalah pertanahan, menggantikan sistem hukum ganda yang sebelumnya berlaku, yaitu hukum adat dan hukum barat.

Seiring perkembangan zaman terutama di era digitalisasi, perbankan memegang peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Bank berperan dalam menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan kemudian mendistribusikannya kembali melalui pinjaman, kredit, atau investasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan³. Dalam proses pembiayaan melalui pemberian pinjaman atau kredit oleh perbankan, biasanya disyaratkan adanya jaminan berupa barang bergerak atau tidak bergerak⁴. Salah satu bentuk barang tidak bergerak yang sering dijadikan jaminan adalah tanah atau bangunan, seperti rumah atau ruko. Jaminan ini juga harus disertai dengan bukti kepemilikan, salah satu contohnya adalah sertifikat hak guna bangunan (HGB). Jaminan dalam kredit tidak hanya sebatas Hak Milik, tetapi HGB juga bisa menjadi jaminan atau agunan dalam kegiatan kredit di perbankan.

Hak Guna Bangunan (HGB) ialah hak yang diberikan kepada orang atau entitas hukum untuk membangun dan memiliki struktur di atas tanah yang bukan kepemilikannya. Meskipun HGB tidak termasuk objek kepemilikan dari individu atau badan hukum terkait, tetapi HGB juga dapat dijual ataupun dijadikan jaminan kredit di Bank. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, mengatur bahwa “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 23, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang⁵”. Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa hak guna bangunan termasuk objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan. Namun, hak guna bangunan yang selanjutnya disebut HGB yang digunakan untuk jaminan atau agunan seringkali menimbulkan permasalahan dalam urusan kredit dengan pihak perbankan. Sebagaimana yang diketahui bahwa jika masa berlaku HGB telah habis maka hak tanggungan juga akan ikut berakhir, dan yang menjadi masalah adalah jika utang debitur belum dilunasi sepenuhnya kepada kreditur.

Salah satu permasalahan terkait agunan HGB dalam masyarakat adalah seseorang yang memiliki utang di Bank dengan menjaminkan suatu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Jaminan HGB tersebut diketahui telah dilakukan perpanjangan sebanyak 2 (dua) kali. Masa berlaku HGB adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang lagi maksimal 20 (dua puluh) tahun, sesuai yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Diketahui bahwa HGB tersebut dijadikan agunan setelah perpanjangan HGB yang terakhir. Namun, masa berlaku atas HGB tersebut akan berakhir, sementara utang Debitur terhadap Kreditur masih ada dan Debitur tidak memiliki jaminan lain di Bank selain HGB tersebut. Sebagaimana yang diketahui bahwa walaupun jangka waktu HGB telah berakhir, tidak akan menghapus utang Debitur yang ada di bank.

Kondisi tidak dilakukannya perpanjangan atau pembaharuan atas jaminan oleh debitur menyebabkan posisi bank sebagai kreditur menjadi lemah. Karena Bank tidak lagi memiliki jaminan atas utang debitur akibat hapusnya Jaminan HGB yang telah habis masa berlakunya. Jika hal ini terjadi, maka dana pinjaman yang telah disalurkan bank akan berjalan tanpa jaminan pelunasan yang sah, sehingga risiko kerugian bank menjadi semakin besar. Risiko ini meningkat apabila debitur lalai, baik karena ketidakmampuan membayar utang maupun karena

³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1993 tentang Perbankan

⁴ Sri Budi Purwaningsih, S.H., M.Kn. (2019). *Hukum Jaminan dan Agunan Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia*, Sidoarjo

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

kelalaian yang disengaja, bahkan diperburuk dengan sikap debitur yang menghindar atau tidak kooperatif.

Melalui latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu perlindungan hukum terhadap Kreditur jika jangka waktu HGB akan berakhir atau telah berakhir selama masa perjanjian kredit masih berjalan dan solusi yang diperlukan guna mengantisipasi kerugian bagi Kreditur lain di masa yang akan datang.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang menganalisis masalah yang akan diteliti dengan menggunakan Bahan Hukum Primer (Peraturan Perundang-Undangan) dan Bahan Hukum Sekunder (buku, jurnal, makalah, serta bahan hukum sekunder lain) yang berkaitan dengan topik penelitian. Metode ini merujuk pada pandangan Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya *Penelitian Hukum*, yang menekankan bahwa penelitian hukum bersifat normatif, yaitu berupaya melakukan evaluasi apakah aturan hukum selaras dengan norma-norma hukum dan prinsip hukum yang berlaku, serta menilai kesesuaian tindakan individu terhadap norma tersebut. Dalam menganalisis masalah, digunakan pendekatan, yaitu *Statute Approach* yang fokus pada analisis peraturan perundang-undangan, dan *Conceptual Approach* yang merujuk pada konsep serta pandangan para ahli hukum dari berbagai literatur. Keduanya dipadukan untuk membentuk pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang dikaji (Mahmud Peter Marzuki, 2021). Sehingga dapat diperoleh kesimpulan sesuai rumusan masalah penelitian mengenai perlindungan hukum dan solusi yang dapat diberikan untuk Kreditur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan hukum terhadap Kreditur jika jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) akan berakhir atau telah berakhir selama masa perjanjian kredit masih berjalan.

Dalam proses perjanjian pinjaman yang berlangsung antara Debitur sebagai penerima dana dan Kreditur sebagai penyedia dana, biasanya selalu disertakan pemberian jaminan oleh Debitur kepada Kreditur. Tujuannya adalah untuk mengurangi potensi kerugian signifikan bagi Kreditur jika di kemudian hari terjadi pelanggaran oleh Debitur. Jaminan tersebut umumnya dapat berupa benda bergerak seperti kendaraan, tetapi juga bisa mencakup benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan. Untuk jaminan yang berupa barang tidak bergerak, status tanah yang dijadikan jaminan pinjaman biasanya dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Usaha (HGU)⁶. Seperti pada fokus pembahasan dalam penelitian ini, Hak Guna Bangunan (HGB) berfungsi sebagai objek jaminan atau agunan di Bank (Kreditur).

Terhadap HGB yang dijadikan sebagai objek agunan di Bank, biasanya memiliki risiko terjadinya kerugian yang dialami oleh Kreditur (perbankan) terutama jika jangka waktu HGB tersebut akan berakhir atau telah berakhir namun Debitur belum melunasi seluruh utangnya kepada Kreditur. Sehingga memicu timbulnya kerugian yang dialami oleh Kreditur. Oleh sebab itu, perlindungan hukum tidak hanya diperlukan untuk Debitur tetapi sangat penting juga terhadap Kreditur atas kemungkinan terjadinya risiko-risiko dari agunan HGB yang dimungkinkan dapat berakhir sebelum berakhirnya masa perjanjian kredit dan pelunasan utang. Maka diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap Kreditur terutama pada saat telah melakukan perjanjian kredit.

Perlu diketahui bahwa jika Hak Guna Bangunan (HGB) hapus, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan atas objek tersebut juga menjadi hapus, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Penghapusan hak tanggungan ini berarti bank sebagai Kreditur

⁶ Hendri Budiyo. (2015). *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik*, Edisi 3 Januari-Juni

kehilangan jaminan kebendaan yang dapat dieksekusi apabila Debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, posisi hukum Debitur menjadi rentan karena tidak lagi memiliki hak jaminan yang bersifat eksekutorial atas objek yang sebelumnya dijaminan⁷.

Berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 BW, suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Maka, kreditur dapat mencantumkan klausul perjanjian secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mengatur kewajiban debitur untuk memperpanjang HGB atau memberikan jaminan pengganti apabila masa berlakunya berakhir sebelum utang dilunasi.

Meskipun kelalaian bank dalam menangani berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) dapat menyebabkan utang debitur berakhir, kreditur tetap memerlukan perlindungan karena kewajiban debitur untuk melunasi utangnya tidak otomatis terhapus. Berakhirnya HGB yang dibebani Hak tanggungan tidak secara otomatis dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur, meskipun debitur mungkin tidak mampu membayar utangnya sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (4) UUHT⁸.

Apabila masa perjanjian kredit antara Kreditur dan Debitur belum berakhir tetapi HGB yang dijaminan tersebut sudah berakhir, maka hal yang perlu dilakukan oleh Kreditur adalah memastikan terlebih dahulu masih ada atau tidaknya utang yang belum dilunasi oleh pihak Debitur. Jika masih adanya utang yang belum lunas, Kreditur dapat melakukan upaya hukum baik secara litigasi maupun non-litigasi. Sebab sesuai yang dijelaskan bahwa berakhirnya HGB yang dibebani Hak Tanggungan tidak secara otomatis menghilangkan kewajiban Debitur dalam membayar/melunasi hutangnya kepada Kreditur⁹. Sehingga Kreditur tetap berhak untuk meminta haknya dari debitur, dan upaya yang dilakukan bisa melalui jalur non-litigasi terlebih dahulu. Hal pertama yang perlu dilakukan oleh Kreditur adalah meminta Debitur mengajukan perpanjangan HGB terlebih dahulu atau juga meminta Debitur untuk memberikan jaminan lain untuk menggantikan HGB yang akan atau telah berakhir.

Akan tetapi, jika Debitur tidak dapat memberikan jaminan lain kepada Debitur maka Kreditur berhak untuk melakukan negosiasi dengan Debitur untuk bersama-sama mencari solusi atas permasalahan yang ada. Jika dalam negosiasi yang dilakukan itu ditemukan solusi dan disepakati, maka Kreditur tidak perlu melakukan upaya secara litigasi. Ketika semua upaya non-litigasi telah dilakukan tetapi tidak membuahkan hasil, upaya hukum terakhir yang dapat ditempuh untuk melindungi hak Kreditur adalah langkah represif dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut kompensasi atau ganti rugi dari Debitur.

Solusi yang diperlukan guna mengantisipasi terjadinya kerugian bagi Kreditur lain di masa yang akan datang.

Sebelum melakukan perjanjian kredit, antara Debitur dan Kreditur perlu melalui beberapa tahapan atau proses sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak kreditur/bank dan juga didasarkan pada kesepakatan para pihak. Bank atau yang selanjutnya disebut Kreditur merupakan pihak yang memberikan pinjaman kepada Debitur selaku penerima pinjaman. Kreditur selaku pihak pemberi pinjaman perlu untuk berhati-hati agar mengurangi atau mengantisipasi terjadinya risiko kerugian yang terjadi jika Debitur

⁷ Muh Agung Fajar. (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.

⁸ Andi Irmayanti. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum, Vol. 5. Nomor 2.

⁹ Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu : MIH Unihaz, hlm. 87.

wanprestasi atau sudah tidak mampu membayar seluruh utangnya¹⁰. Meskipun memang benar bahwa tidak hanya Kreditur yang perlu berhati-hati melainkan Debitur pun harus berhati-hati terutama pada saat melakukan perjanjian. Jadi pada dasarnya prinsip kehati-hatian sangat diperlukan dalam perjanjian kredit guna menghindari kerugian yang dialami oleh para pihak.

Khusus dalam penelitian ini, lebih difokuskan pada posisi Kreditur dalam perjanjian kredit. Untuk mengantisipasi terjadinya kerugian yang kemungkinan akan dialami oleh Kreditur, umumnya dibutuhkan suatu jaminan dari Debitur yang dapat berbentuk benda bergerak atau benda tidak bergerak. Terhadap benda tidak bergerak seperti HGB kerap kali menjadi salah satu jenis objek jaminan kredit. Namun, yang menjadi permasalahan adalah jika jangka waktu terhadap HGB yang dijaminan tersebut akan berakhir atau telah berakhir sementara masa perjanjian kredit belum berakhir. Oleh karena itu, diperlukan antisipasi khususnya jika objek yang dijaminan berupa HGB.

Sebelum melakukan perjanjian, Kreditur tentunya perlu mengetahui objek apa yang akan dijaminan oleh Debitur. Apabila objek jaminan tersebut berupa HGB, Kreditur sebaiknya meminta jaminan tambahan selain HGB. Hal ini menjadi upaya preventif yang penting dilakukan untuk mengantisipasi jika di kemudian hari HGB yang dijaminan tersebut berakhir sementara utang Debitur belum lunas sepenuhnya¹¹. Kreditur harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 11/POJK.03/2016 tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank Umum, yang menekankan pentingnya manajemen risiko, termasuk risiko kredit. Dalam konteks ini, Bank sebagai Kreditur wajib melakukan penilaian menyeluruh terhadap kemampuan Debitur dan kualitas agunan sebelum perjanjian kredit dilakukan¹².

Secara hukum, jaminan dalam perjanjian kredit diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas utangnya, dan pelunasan utang dilakukan dengan memperhatikan asas *pari passu dan pro rata*. Namun, apabila jaminan tersebut ditentukan secara khusus, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) yang dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka Kreditur memiliki hak preferen atas objek jaminan tersebut¹³.

Permasalahannya timbul ketika HGB yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir sebelum utang lunas. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT, hapusnya hak atas tanah (termasuk HGB) menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan. Dengan demikian, kreditur kehilangan hak kebendaan yang memiliki kekuatan eksekutorial atas objek jaminan tersebut¹⁴. Oleh karena itu, penting bagi Kreditur untuk meminta jaminan tambahan selain HGB agar tetap memiliki kekuatan hukum terhadap objek jaminan lainnya apabila HGB tidak diperpanjang atau berakhir lebih dulu¹⁵.

Hal ini adalah bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian yang tidak hanya melindungi hak dan kepentingan kreditur, tetapi juga menjaga stabilitas sistem keuangan secara umum. Sehingga, solusi preventif ini sangat penting sebagai bentuk perlindungan hukum jangka

¹⁰ Rachmadi Usman. (2024). *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*. Malang : PT. Literasi Nusantara Abadi Group. Hlm. 68.

¹¹ Acep Rohendi. (2015). *Upaya Pemegang Hak Tanggungan Mengantisipasi Hapusnya Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan*. Ecodemica, Vol III, No. 1.

¹² Ety Mulyati & Fajrina Aprilianti Dwiputri. (2018). *Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisa Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*. Vol. 1. No.2.

¹³ R. Subekti. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta : Pradnya Paramita. Hlm. 308-309.

¹⁴ Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 483.

¹⁵ Sutirto Pramulyo. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya*

panjang terhadap potensi kerugian dalam praktik pemberian kredit berbasis agunan¹⁶. Selain itu, upaya preventif juga sangat penting untuk diterapkan sebelum Bank selaku Kreditur memberikan pinjaman kepada Debitur guna menghindari kemungkinan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di masa depan¹⁷.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi Kreditur sangat penting dalam perjanjian kredit, khususnya apabila agunan berupa Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir sebelum pelunasan utang oleh Debitur. Sesuai Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan, hapusnya HGB menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, sehingga kreditur juga akan kehilangan hak jaminan yang bersifat eksekutorial. Hal ini menimbulkan kerentanan bagi Kreditur dalam menagih utang yang belum dibayar. Meskipun demikian, penghapusan jaminan tidak menghapus kewajiban Debitur untuk melunasi utangnya. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap Kreditur perlu diantisipasi sejak awal perjanjian kredit dibuat. Dengan adanya upaya represif yang dijelaskan dalam pembahasan di atas, dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum untuk Kreditur untuk menuntut ganti rugi terhadap Debitur jika masih terdapat utang yang belum dibayarkan tetapi HGB yang dibebani Hak Tanggungan telah berakhir.

Salah satu bentuk antisipasi tersebut adalah mencantumkan klausul secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mewajibkan Debitur untuk memperpanjang HGB atau menyediakan jaminan pengganti jika HGB berakhir sebelum pelunasan utang. Klausul ini merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian yang memberikan perlindungan terhadap hak dan kepentingan kreditur. Kemudian, adapun upaya preventif yang dapat menjadi solusi bagi Kreditur untuk mengantisipasi kerugian yang terjadi dalam perjanjian kredit. Upaya preventif tersebut berupa tambahan jaminan lain dari Debitur sebelum Kreditur memberikan pinjaman dan dilakukan perjanjian kredit.

Sebagai upaya pencegahan akibat berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang dijadikan agunan, disarankan agar kreditur mencantumkan klausul perlindungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Klausul ini dapat memuat ketentuan mengenai kewajiban Debitur untuk memperpanjang HGB atau menyediakan jaminan tambahan apabila HGB berakhir sebelum pelunasan utang¹⁸. Selain itu, Kreditur perlu meminta jaminan tambahan sejak awal apabila objek jaminan utama berupa HGB, guna memastikan adanya jaminan yang tetap berlaku jika HGB tidak diperpanjang. Monitoring aktif terhadap masa berlaku HGB juga menjadi hal yang penting dilakukan, agar Kreditur dapat melakukan koordinasi lebih awal dengan Debitur untuk mengajukan perpanjangan hak atas tanah. Dalam hal ini, prinsip kehati-hatian wajib diterapkan oleh pihak bank saat menilai objek jaminan, mencakup aspek legalitas, jangka waktu hak, serta status kepemilikan tanah. Apabila HGB diperkirakan akan segera berakhir dalam waktu dekat, maka diperlukan pembaruan terhadap perjanjian pokok maupun APHT guna mempertahankan kekuatan hukum jaminan yang dimiliki kreditur. Dengan penerapan langkah-langkah ini, diharapkan hak dan kepentingan hukum Kreditur tetap terlindungi secara optimal.

REFERENSI

Aarce Tehupeiry. (2023). *Asas-Asas Hukum Agraria*, Jakarta : UKI Press.

¹⁶ Evani Rahayu, etc. (2014). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor Yang Wanprestasi*, Jurnal Brawijaya

¹⁷ Munir Fuady. (2000). *Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 234-236.

¹⁸ Sitompul dkk. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Vol. 4, No. 1

- Acep Rohendi. (2015). *Upaya Pemegang Hak Tanggungan Mengantisipasi Hapusnya Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan*. Ecodemica, Vol III, No. 1.
- Andi Irmayanti. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum, Vol. 5. Nomor 2.
- Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. Bengkulu : MIH Unihaz, hlm. 87.
- Bambang Wahyuono & Wahyu Tris Haryadi. (2024). *Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang sudah Berakhir Jangka Waktunya*, Vol. 14, No. 2.
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 483.
- Etty Mulyati & Fajrina Aprilianti Dwiputri. (2018). *Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisa Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*. Vol. 1. No.2.
- Evani Rahayu, etc. (2014). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Terhadap Debitor Yang Wanprestasi*, Jurnal Brawijaya.
- F. Putera Husein, etc. (2018). *Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku*, Vol. 2, No.1.
- Fadhil Yazid. (2020), *Pengantar Hukum Agraria*, Medan : Undar Press.
- Fauzi Janu (2021). *Buku Ajar Hukum Agraria*, Semarang : Undip Press.
- H. Ahmad Muliadi (2015). *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Erzatama Karya Abadi.
- Hendri Budiyanto. (2015). *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik*, Edisi 3 Januari-Juni.
- Isnaini. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Medan : Pustaka Prima.
- M. Ardiansyah Lubis, Mhd. Yadi harahap. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitor Wanprestasi*, Vol. 4, No. 2.
- Muh Agung Fajar. (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.
- Muhammad Yamin. (2024). *Hukum Agraria Nasional*, Medan : Usu Press.
- Munir Fuady. (2000). *Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 234-236.
- Muwahid. (2016). *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Surabaya : UIN Sunan Ampel Press.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Sarusun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai.
- R. Juli Moertiono. (2021). *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Vol. 1, No. 3.
- R. Subekti. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 308-309.
- R. Suharto. (2019). *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Vol. 2, No. 2.
- Rachmadi Usman. (2024). *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*. Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Group. Hlm. 68.
- Rahmat Ramadani. (2024). *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan : Umsu Press.
- Sigit Sapto Nugroho, et.al. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*, Solo : Pustaka Iltizam.

- Sitompul dkk. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Vol. 4, No. 1.
- Sri Budi Purwaningsih, S.H., M.Kn. (2019). *Hukum Jaminan dan Agunan Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia*, Sidoarjo.
- Sutirto Pramulyo. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya*.
- Thabita Kurnia. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Selama Proses Penggantian Objek Hak Tanggungan*.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1993 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.