

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Upaya Bank Nagari Cabang Utama Padang atas Proses pelaksanaan perpanjangan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dapat diberikan dengan cara mengikatkan Hak Guna Bangunan terlebih dahulu dengan surat kuasa dengan membebankan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat 4 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.
2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang objeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidak mendapat perlindungan hukum berdasarkan UUHT. Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus. Oleh karena itu, agar tetap memperoleh perlindungan hukum, maka kreditor harus melakukan tindakan antisipasi dengan cara:
 - a. Memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan.
 - b. 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.
 - c. Melakukan perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak

Milik.

- d. Meminta jaminan pengganti atau jaminan tambahan.

B. Saran

1. Bank pemberi kredit harus dapat mencermati dalam menerima jaminan dengan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu hanya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo sebab bila hak atas tanahnya hapus maka Hak Tangungannya akan ikut hapus. Untuk mengantisipasi hal itu maka bank pemberi kredit harus:
 - a. Meminta jaminan berupa bangunan kalau ada dan penguasaan tanahnya selama Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya diperpanjang atau diperbaharui selain Surat Kuasa Membebaskan Hak Tangungan (SKMHT) yang saat penandatanganan waktu dibuatnya SKMHT yang saat penandatanganan waktu dibuatnya dan objek Hak Tangungannya dikosongkan dan akan diisi setelah terbit haknya yang baru.
 - b. Perpanjangan hak atas tanah tersebut kiranya mulai diurus jauh sebelum jangka waktunya habis.
 - c. Apalagi ternyata Hak Guna Bangunan yang dijaminan tersebut tidak dapat diperpanjang lagi sedangkan debitor tidak dapat melunasi utangnya dengan seketika, maka bank segera meminta jaminan pengganti.
2. Untuk melindungi objek Hak Tangungan berupa Hak Guna Bangunan dari hapusnya hak tersebut, sebelum membuat perjanjian utang-

piutangnya ditentukan sekalian siapa yang akan memperpanjang atau memperbaharui Hak Guna Bangunan sebaiknya dilakukan oleh kreditor mengikat sertifikat Hak Atas Tanahnya yang sudah dipegang kreditor dengan cara dibuatkan serta kuasa khusus untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan yang akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

DAFTAR LAMPIRAN

Wawancara dengan Bapak Yospendri, selaku Kepala Grup Kredit kormensil,, pada hari kamis 21 Desember 2023 jam 10.45, di kantor Bank Nagari Cabang Utama Padang..



Wawancara dengan Ibu Nisaaq Ridhatullah Fitri, selaku Adm, Legislasi, dan Pelaporan, pada hari senin 4 Desember 2023 jam 14.15 di kantor Bank Nagari Cabang Utama Padang.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Budi Harsono, 2003, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Elisabeth Nurhaini B, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Refika Aditama, Bandung.

Etty Mulyati, 2016, *Hukum Kredit Perbankan*, Refika Aditama, Bandung.

Indonesia Pustaka Widyatama, 2005, *Undang-Undang Pokok Agraria : Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pustaka Widyatama, Yogyakarta.

Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, 2001, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)*, Jakarta.

Johnny Ibrahim, 2013, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyumedia Publishing, Malang.

J.Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakhti, Bandung.

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2018, *Hak-Hak Tanggungan Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan*, PT. RajaGrafindo Persada. Depok.

Salim H.S, 2010, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Yang Telah Diubah Menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah.

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

C. Sumber Lain

Dwi Setiati Blog, 2012, Sifat-Sifat dan Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan, <https://dwisetiati.wordpress.com/2012/06/05/sifat-sifat-dan-ciri-ciri-hak-guna-bangunan/>