

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG
MEMILIKI JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK
GUNA BANGUNAN (HGB) YANG TELAH BERAKHIR
MASA BERLAKUNYA**

SKRIPSI



OLEH :

FEBRIAN FALENTINO SELMURY
NBI : 1312100193

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

SKRIPSI



OLEH :

FEBRIAN FALENTINO SELMURY

NBI : 1312100193

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

SKRIPSI



OLEH :

FEBRIAN FALENTINO SELMURY

NBI : 1312100193

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2025

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

SKRIPSI

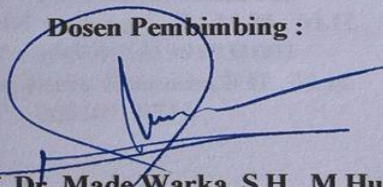
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah
Satu Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

FEBRIAN FALENTINO SELMURY

NBI : 1312100193

Dosen Pembimbing :



Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum

NPP/NIP : 195610241985031002

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2025

i



Dipindai dengan CamScanner

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

OLEH :

FEBRIAN FALENTINO SELMURY

NBI : 1312100193

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 13 Juni 2025

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Nomor : 708/ST/FH/VII/2022

Tanggal : 13 Juni 2025

TIM PENGUJI

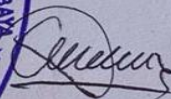
**Ketua : Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum
NIP/NPP : 195610241985031002**
**Sekretaris : Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.
NIP/NPP : 196606181991031002**
**Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.
NIP/NPP : 20310160711**



Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,



Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H

NIP/NPP : 20310210845

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febrian Falentino Selmury

NPM : 1312100193

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Seminar Nasional Konservasi III : Jurnal penelitian dengan judul yakni;

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA”

Benar-benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak sesuai, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagai manamestinya.

Surabaya, 27 Mei 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Febrian Falentino Selmury

NBI : 1312100193

SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febrian Falentino Selmury

NPM : 1312100193

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Seminar Nasional Konservasi III : Jurnal penelitian dengan judul yakni;

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA”

Benar bebas dari pblikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagai manamestinya.

Surabaya, 27 Mei 2025

Yang bertanda tangan dibawah ini,



Febrian Falentino Selmury

NBI : 1312100193

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febrian Falentino Selmury

NPM : 1312100193

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat berjudul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA”**

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “Duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 27 Mei 2025



Yang membuat pernyataan,

Febrian Falentino Selmury

NBI :
1312100193



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febrian Falentino Selmury

NBI : 1312100193

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, Saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-FreeRight)*, atas karya saya yang berjudul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI
JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB)
YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA**

Dengan *Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)*, Badan Perpustakaan 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformat, mengolah dalam bentuk pangkatan data (*database*), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum nama saya sebagai penulis.

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 27 Mei 2025



Yang Menyatakan,

(Febrian Falentino Selmury)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang mana penulis telah menyelesaikan skripsi ini untuk dipersembahkan kepada:

Kepada keluarga tercinta, Ayah dan Ibu tercinta sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan ini kepada Ibu dan Ayah yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga, selalu memberikan dukungan, doa dan motivasi untuk penulis sehingga telah terselesaikannya skripsi ini. Penulis juga mempersembahkan kepada saudara-saudara dan keluarga penulis yang mana selalu menjadi alasan penulis untuk berusaha dan menyelesaikan kuliah dengan baik. Penulis juga mempersembahkan skripsi ini kepada teman-teman dan orang terkasih yang senantiasa memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

AMSAL 19:20

Dengarkanlah nasihat dan terimalah didikan, supaya engkau menjadi bijak di masa depan.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap rasa Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberi perlindungan dan keselamatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR YANG MEMILIKI JAMINAN UTANG DENGAN OBJEK HAK GUNA BANGUNAN (HGB) YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA”**.

Penulisan skripsi ini digunakan untuk melengkapi tugas dan prasyarat untuk menempuh ujian akhir yang digunakan agar memperoleh gelar Sarjana Hukum di Program Studi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa karya tulis berupa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna mengingat keterbatasan dan pengalaman penulis, sehingga penulisan skripsi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan, arahan dan saran. Dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada bapak/ibu:

1. Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulis yang senantiasa membantu, membimbing, dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA, CPA selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.IH., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Dr. Syofyan Hadi, S.H., M.H. selaku Dosen Wali Akademik yang telah mengarahkan penulis untuk pengambilan matakuliah serta memberikan nasihat.
6. Orang tua penulis Ayah saya Philipus Selmury dan Ibu Welmince Selly yang telah memberikan segalanya kepada penulis, kasih sayang, cinta, doa, motivasi serta ketulusan hati yang selalu menjadikan penulis bersemangat dalam menggapai cita-cita penulis.
7. Keluarga penulis, saudara-saudara penulis yang turut serta memberikan dukungan, doa, serta kasih sayang.

8. Kekasih Penulis yang tidak dapat saya sebutkan namanya, namun perannya bermakna bagi penulis, terimakasih telah memberikan cinta dan kasih sayang serta support yang membuat penulis bersemangat setiap harinya.
9. Orang-orang baik dan tulus yang berada disekitar penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang secara tidak langsung memberikan energi positif dan motivasi bagi penulis, terimakasih semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan kebahagiaan dan kesuksesan kepada kalian semua.

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditor yang memegang jaminan utang berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya. Dalam praktik perbankan, HGB sering dijadikan objek jaminan dalam perjanjian kredit, namun permasalahan muncul ketika HGB tersebut habis masa berlakunya sebelum utang lunas. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi kerugian bagi kreditor karena objek jaminan kembali menjadi milik negara, sehingga hak kreditor menjadi tidak terlindungi secara hukum. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditor serta akibat hukum dari berakhirnya HGB sebagai objek jaminan utang. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti undang-undang dan peraturan pemerintah serta bahan hukum sekunder dari literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun hak tanggungan atas HGB memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor, perlindungan hukum hanya efektif selama HGB masih berlaku. Oleh karena itu, upaya preventif seperti mencantumkan kewajiban memperpanjang HGB dalam perjanjian kredit, serta melakukan monitoring berkala atas masa berlaku HGB menjadi sangat penting. Sementara itu, bentuk perlindungan represif dapat berupa gugatan hukum atau eksekusi hak tanggungan jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, diperlukan regulasi dan praktik perbankan yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memastikan perlindungan bagi kreditor dalam menghadapi risiko hukum akibat berakhirnya masa berlaku HGB.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Kreditor, Jaminan Utang, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

This study discusses legal protection for creditors who hold debt collateral in the form of Building Use Rights (HGB) that has expired. In banking practice, HGB is often used as collateral in credit agreements, but problems arise when the HGB expires before the debt is paid off. This creates legal uncertainty and potential losses for creditors because the collateral object reverts to the state, so that the creditor's rights are not legally protected. The purpose of this study is to analyze the form of legal protection that can be given to creditors and the legal consequences of the expiration of HGB as an object of debt collateral. This study uses a normative legal approach with a statutory and conceptual approach method. The legal materials used consist of primary legal materials such as laws and government regulations and secondary legal materials from legal literature. The results of the study show that although the mortgage right on HGB provides a priority position for creditors, legal protection is only effective as long as the HGB is still valid. Therefore, preventive efforts such as including the obligation to extend the HGB in the credit agreement, as well as conducting periodic monitoring of the validity period of the HGB are very important. Meanwhile, the form of repressive protection can be in the form of a lawsuit or execution of mortgage rights in the event of default. Thus, banking regulations and practices are needed that are able to provide certainty and legal protection that ensures protection for creditors in facing legal risks due to the expiration of the HGB validity period.

Keywords: *Legal Protection, Creditors, Debt Guarantees, Building Use Rights, Mortgage Rights.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....	ii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	4
1.5. Metode Penelitian	5
1.5.1. Jenis Penelitian.....	5
1.5.2. Metode Pendekatan.....	5
1.5.3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum	6
1.5.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	7
1.5.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	7
1.6. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan	8
BAB II.....	9
TINJAUAN PUSTAKA	9

2.1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	9
2.2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	11
2.3. Tinjauan Umum tentang Jaminan	12
2.4. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	14
2.5. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan	18
BAB III	21
PEMBAHASAN	21
3.1. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya	21
3.1.1. Upaya Perlindungan Hukum bagi Kreditor.....	21
3.1.2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum bagi Kreditor.....	26
3.1.3. Tujuan Perlindungan Hukum bagi Kreditor.....	30
3.1.4. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan	32
3.1.5. Perlindungan Hukum Berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bagi Kreditor	34
3.2. Akibat Hukum Terhadap Utang Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya	47
3.2.1. Status Hukum Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya.....	47
3.2.2. Kedudukan Hukum Atas Hak Guna Bangunan Setelah Berakhir Masa Berlakunya.....	55
3.2.3. Pertanggungjawaban Para Pihak Terhadap Utang Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir.....	57
BAB IV	61
PENUTUP.....	61
4.1. Kesimpulan	61
4.2. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
A. Literatur.....	63
B. Perundang-Undangan.....	66