

## BAB II

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS SHGB YANG LALAI DIPERPANJANG

#### 1. Hak-Hak Atas Tanah

Tanah ialah merupakan salah satu Sumber daya alam yang sangat penting dan kebutuhan yang hakiki untuk Manusia dan bahkan menentukan peradaban suatu Bangsa kegunaannya sangat Esensial dalam kehidupan serta penghidupan manusia, Tanah bisa dinilai sebagai harta yang memiliki sifat Permanen serta bisa dicadangkan dalam kehidupan pada masa mendatang, oleh karena itu Tanah memiliki arti sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia ialah bergantung pada tanah,. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat Peristirahatan terakhir bagi manusia.<sup>28</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia ( KBBI ) tanah diartikan sebagai berikut :<sup>29</sup>

1. Bumi dalam arti lapisan bumi dan permukaan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, yang diberi batas daratan;
2. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu Bangsa atau yang diperintah oleh suatu Negara;
3. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu;
4. Dasar.

Kemudian dalam Black's Law Dictionary, istilah Land atau Tanah diartikan sebagai:<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, Reforma Agraria di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.55.

<sup>29</sup> Ibid

<sup>30</sup> Ibid, hlm. 56

1. An immovable and indestructible three-dimensional are consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanent affixed to it;
2. an estate or interest in real property.

### **1.1 Pengertian Hak Atas Tanah.**

Penjelasandari hak menguasai dari Negara, maka Negara dalam hal ini adalah Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas Tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau badanHukum. Dalam Peraturan Perundang – Udangan dijelaskan bahwa dalam memberikan Hak atau pemberian wewenang dalam mempergunakan Tanah telah di atur batas – batas nya.Dalam penjelasan mengenai Hak atas Tanah hanya untuk Tanah nya saja dipergunakan dan selain benda – benda yang ada di dalam tanah tersebut tidak termasuk seperti minyak, bahan – bahan mineral dan lain - lainnya.<sup>31</sup>

Hak atas Tanah diartikan juga bahwa dengan adanya Hak menguasai dari Negara yang dijelaskan dalam Pasal 4 Undang – Undang Pokok Agrariaatas tanah sebagai yang telah dijelaskan dalam Pasal 2 ditentukan bahwa macam-macam Hak atas yang bisa diberikan kepada orang – orang, baik sendiri atau bersama – sama dan orang lain dalam permukaan bumi, yang disebut tanah, Hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Asing dan warga negara Indonesia, atau secara bersama – sama dan kelompok serta badan Hukum baik badan hukum Publik serta badan hukum Privat<sup>32</sup>

Soedikno Mertokusumo, menjelaskan bahwa Pemegang Hak atas Tanah atas wewenang yang diberikan dapat diartikan menjadi dua ialah:<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup>K Wantjik Saleh, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Balai Aksara, Jakarta, hlm.16.

<sup>32</sup>Ibid.

<sup>33</sup>Ibid.

1. Menurut Undang – Undang Pokok Agraria serta Peraturan – Peraturan Hukum lain yang lebih tinggi Pemegang Hak atas Tanah memiliki Wewenang untuk menggunakan Tanahnya yang termasuk juga tubuh air dan bumi serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang dapat langsung berhubungan dengan penggunaan tanah disebut juga Wewenang Umum

2. Pemegang hak atas tanah mempunyai Wewenang dalam menggunakan tanahnya atau disebut juga wewenang khusus ada pun pengertian hak atas tanahnya, ialah dalam wewenang pada tanah Hak Guna Usaha ialah menggunakan Tanah tersebut untuk kepentingan perusahaan dalam bidang pertanian, serta perikanan, dan peternakan, atau perkebunan. Sedangkan dalam Tanah Hak Milik ialah untuk kepentingan mendirikan bangunan serta Pertanian, Wewenang dalam Hak Guna Bangunan ialah Mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan miliknya dalam penggunaan tanah.

### **1.2. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

Dalam Pasal 16 Jo, Pasal 20 sampai Pasal 53 Undang – Undang Pokok Agraria Beberapa hak atas tanah ialah dapat menjadi tiga bidang, ialah

a. Hak Guna usaha, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan merupakan Hak atas tanah yang sifatnya tetap atau Tanah ini akan tetap ada Selama UUPA masih berlaku dan belum di cabut oleh Undang – Undang baru.

b. Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, dan akan ditetapkan dengan Undang-Undang Hak atas tanah ini macamnya belum ada merupakan Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

c. Hak atas tanah yang Sifatnya sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, serta bertentangan dengan jiwa UUPA disebut juga Hak atas tanah yang bersifat sementara Macam-macam hak

atas tanah ini ialah Hak Sewa Tanah Pertanian, Hak Menumpang, dan Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) dan Hak Gadai (Gadai Tanah)

Dalam Pasal 16 jo. Pasal 20 hingga Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, atau disebut juga di samping Hak-hak atas tanah yang dijelaskan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya Hak atas Tanah yang baru diatur secara Undang – Undang atau secara khusus dalam hak atas tanah yang bersifat tetap di atas, sebenarnya Hak memungut Hasil Hutan dan Membuka Tanah bukanlah Hak atas Tanah disebabkan keduanya tidak memberikan wewenang menggunakan Tanah atau mengambil manfaat dalam tanah yang dimiliki kepada pemegang haknya Tapi hanya sekadar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, sehingga kedua Hak tersebut dicantumkan juga ke dalam Hak atas Tanah yang bersifat tetap. Sehingga kedua Hak tersebut merupakan pengejawantahan (Perwujudan) dari Hak ulayat masyarakat Hukum adat Hak-hak atas tanah yang disebutkan<sup>34</sup>

### **1.3. Hak Guna Bangunan**

Salah satu Hak atas Tanah yang lainnya yang diatur dalam UUPA yaitu Hak Guna Bangunan dijelaskan sesuai ketentuan Pasal 35 UUPA ialah:

1. Mendirikan atau mempunyai Bangunan-bangunan atas Tanah yang bukan miliknya sendiri, dan mempunyai jangka waktu paling lama 30 tahun pengertian dari Hak Guna Bangunan
2. Dalam Ayat 1 dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 Tahun dengan adanya permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan dalam keadaan bangunan-bangunannya.
3. Sifat nya Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain dan berlalih kepada pihak lain.

---

<sup>34</sup>Ibid



Sehingga dengan itu bisadijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan dalam UUPA ialah Hak Guna Bangunan mempunyai Jangka waktu 30 Tahun serta dapat diperpanjang selama 20 tahun yang diberikan kepada seseorang untuk mempunyai serta mendirikan bangunan di atas Tanah tersebut. Di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ialah Hak pakai atas Tanah Hak guna Bangunan di atas Hak Pengelola dan Hak Guna Usaha, bisa dilakukan perpanjangan serta diperbaharui atas adanya Permohonan dari Pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapatkan Persetujuan Oleh Pemegang Hak Pengelolaan. Jadi, dapat diartikan bahwa Pemilik bangunan berbeda dari pemilik Hak atas Tanah dimana Bangunan tersebut Berdiri. Dan dapat dikatakan juga bahwa Seorang Pemegang dari Hak Guna Bangunan ialah tidak samadengan Pemegang Hak Milik dari Bidang Tanah dimana Bangunan itu berdiri atau dalam konotasi yang lebih umum, menjelaskan Pemegang Hak Guna Bangunan Bukan pemegang Hak Milik dari Tanah dimana Bangunan tersebut itu Berdiri<sup>35</sup>

Dilihat atau dijelaskan juga dalam rumusan Pasal 36 ayat (1) UUPA, yang mengatakan bahwa yang bisa mempunyai Hak atas Hak guna bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang dibentuk menurut aturan Hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia.

Dengan demikian, menurut ketentuan Hukum di Indonesia dalam Penjelasan Undang – Undang Hak Guna Bangunan bisa dimiliki oleh Badan Hukum serta harus berkedudukan di Indonesia. Yakni kedua unsur tersebut merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Ini berarti harus berdasarkan ketentuan hukum di Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan (keadaan ini jarang sekali terjadi, kecuali dengan tujuan penyelundupan hukum) atau yang tidak didirikan menurut ketentuan

---

<sup>35</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.190.

hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan Terhadap keadaan yang di jelaskan, dalam teori yang berkembang bahwakedudukan badan hukum telah berkembang sedemikian Rupa dalam hukum perdata internasional, hingga pada tataran tertentu mereka juga dianggap memiliki “persona standi in judicio” dalam melakukan kegiatan Operasionalnya pada suatu negara dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat berdiri dalam ketentuan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif<sup>36</sup> Jika subjek Hak Guna Bangunan belum memenuhi syarat sebagai Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, Hak Guna Bangunan yang hapus akan menjadi Tanah Negara apabila dalam kurun waktu 1 tahun tidak mengalihkan atau melepaskan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain.<sup>37</sup>

Dalam Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa jangka waktu dalam Hak Guna Bangunan paling lama 30 tahun, dan dengan jangka waktu dalam Hak Guna Bangunan ini, mengingat bahwa dalam keadaan bangunanbisa dilakukanperpanjangandalam waktu paling lama 20 tahun. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40Tahun 1996 menjelaskan bahwa Hak Pengelolaan atas Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui atau diperpanjang dengan adanya permintaan dari pemegang Hak Guna Bangunan apabilatelah dapat persetujuan oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Dilihat dari rumusan Pasal 25 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yang menentukan bahwa: Sesudah batas waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangan sebagaimana Hak dapat diberikan Pembaharuan dalam Hak Guna Bangunan kepada bekas pemegang Hak diatas tanah yang sama penjelasan dalam ayat (1) dengan demikian, Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya dibatasi dan diberikan waktu paling lama 30 tahun dan setelah itu bisa dilakukanPerpanjangan. Selain itu Hak Guna Bangunan juga dapat

---

<sup>36</sup>Ibid

<sup>37</sup>Urip Santoso, Op.Cit., hlm. 110

diperbaharui sesuai dengan jangka waktu awal pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama yaitu 30 tahun lamanya. UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tidak mengatur berapa kali seseorang bisa melakukan perpanjangan maupun pembaharuan dari Hak Guna Bangunan.<sup>38</sup>

Jika dilihat lebih lanjut ketentuan UUPA maka dalam rumusan Pasal 38 UUPA, mengatur bahwa:

1. Penjelasan dalam pasal 19 bahwa Hak Guna Bangunan setiap peralihan dan hapusnya hak harus didaftarkan menurut ketentuan - ketentuan, termasuk syarat-syarat pemberiannya.
2. Dalam hal terkecuali Hapusnya karena jangka waktu berakhir dalam ayat 1 ialah sebagai alat pembuktian yang kuat terkait hapusnya Hak Guna Bangunan serta Sah nya peralihan Hak Dapat diketahui bahwa atas Pemberian Hak Guna Bangunan yang di kasih di atas Tanah Negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan berlaku saat didaftarkannya tanah tersebut. Selanjutnya Hak Guna Bangunan yang di kasih atas sebidang Tanah Hak Milik, berdasarkan perjanjian dengan Pemegang Hak Milik dalam tanah tersebut, pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Jadi dalam hal ini, saat lahirnya Hak Guna Bangunan adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT<sup>39</sup>

Dalam aturan tentang peralihan Hak Guna Bangunan yang diatur dalm Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yaitu Hak Guna Bangunan bisa dialihkan dan beralih kepada pihak lain sebab, Tukar menukar, jual beli, sert, penyertaan dalam modal, Pewarisan dan Hibah. Dalam peralihan Hak Guna Bangunan ini ada ketentuan khusus, yaitu peralihan Hak Guna Bangunan dalam tanah Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis

<sup>38</sup>Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, Hak Atas tanah Dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 76.

<sup>39</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op.Cit., hlm.205.

terlebih dahulu oleh Pengelolaan. Demikian pula dengan peralihan HGB dalam Tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemilik tanah yang bersangkutan. Dari hal di atas juga dapat kita lihat bahwa Undang-Undang secara tegas membedakan syarat HGB atas Tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan atau di atas tanah Hak Milik Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian, maka sebagai konsekuensi dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 1340 serta Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku di antara para pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan Pemegang HGB di atas Hak Milik tersebut, Persetujuan oleh pemegang Hak milik haruslah mempunyai persetujuan dalam bidang Tanah tersebut. termasuk peralihannya. Sebagaimana halnya peralihan Hak Milik dan HGU yang telah diterangkan di depan, HGU juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak Milik dan HGU<sup>40</sup>

Adapun hapusnya HGB karena berakhirnya jangka waktu pemberiannya. Pemberian Hak Guna Bangunan, baik atas Hak pengelolaan dan Tanah Negara, serta Tanah Hak Milik, senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu HGB tersebut (dengan perpanjangan untuk pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan), maka Hak Guna Bangunan pun hapus demi hukum, meskipun dapat diperbaharui kembali. Selanjutnya hapusnya hak guna bangunan karena tidak terpenuhinya syarat pemegangnya. Dalam Penjelasan Pasal 36 ayat (1) UUPA mengatur tentang syarat pemegang HGB yaitu Warga Negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Jika ternyata pemegang haknya tidak berhak lagi maka hal tersebut diatur dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA yaitu Badan Hukum atau orang jika memenuhi syarat apabila dalam kurun waktu satu tahun wajib mengalihkan

---

<sup>40</sup>Ibid, hlm.208.

dan melepaskan hak tersebut kepada pihak lain yang bisa memenuhi persyaratan. Jika HGB tidak dilepaskan atau pun dialihkan ke pihak lain. Dengan adanya peraturan Pemerintah dan menurut ketentuan – ketentuan bahwajangka waktu yang sudah ditentukan jadi hak itu hapus karena hukum,.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 khususnya pada Pasal 38 juga mengatur tentang Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan berakhirnya jangka waktu sesuai perjanjian, Pejabat berwenang membatalkan sebab tidak dipenuhinya kewajiban dari Pemegang Hak dan/atau dilanggarnya ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 32, kemudian sesuai dalam perjanjian HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, sesuai dengan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Selain alasan diatas, Hak Guna Bangunan bisa dihapuskan karena dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya berakhir sebelum jangka waktu, dicabut berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 1961, haknya ditelantarkan dan tanahnya telah musnah.<sup>41</sup>

#### **1.4. Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Penjelasan dalam Pasal 1 ayat (1) mengenai Hak Tanggungan dalam Tanah dan Benda - Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut UndangUndang Hak Tanggungan (UUHT), dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah Hak dari jaminan yang dapat dibebankan kepadaHak atas Tanah serta berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, dalam hal pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukanyang paling diutamakan kepada

---

<sup>41</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op.Cit., hlm.226.

kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur lain<sup>42</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Perjanjian Piutang yang dijaminakan didahului atas pemberian Hak Tanggungan dengan dibuat oleh PPAT
- b. Lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan Tahapan pendaftarannya dilakukan di Kantor Pertanahan.<sup>43</sup>

Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menjelaskan Hak atas Tanah yang dibebani Hak tanggungan hapus apabila karena hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan Tersebut. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertipikat hak milik yang sedang dijaminakan maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) tanah yang dibebani Hak tanggungan tidak menyebabkan terhapusnya hutang yang dijamin meskipun hapusnya Hak tanggungan atas Hakatas tanah. Dari ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Dengan hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untukpelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditur harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Hapusnya hak tanggungan atas tanah yang menjadi jaminan tersebut dengan pengertian bahwa berubahnya posisi Keditor menjadi berkedudukan semula menjadi Preferen yang

---

<sup>42</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, Edisi Pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hal.13

<sup>43</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001), hal.62.



memiliki Hak kebendaan sebagai akibat Hukum menjadi kreditur konkuren yang mempunyai hak perseorangan.

Dalam sebuah perjanjian yang menimbulkan perikatan pada umumnya selalu terdapat suatu kesepakatan antara kreditur dan debitur atas perikatan yang mereka perbuat Kreditur telah memberi fasilitas pinjaman hutang kepada debitur dan debitur harus dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur dan apabila debitur tidak mampu melakukan prestasi atas ketentuan perjanjian utang piutang yang dibuat antara debitur dan kreditur, maka harta kekayaan debitur menjadi pelunasan untuk seluruh utangnya kepada kreditur sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana bunyi “bahwa segala kebendaan si berhutang menjadi tanggungan untuk segala Perikata, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dan baik yang bergerak maupun tak bergerak, Ketentuan pada Pasal tersebut merupakan suatu asas dalam setiap perikatan, yang mana bahwa setiap hutang harus dilakukan pelunasannya, dan barang tidak bergerak maupun bergerak menjadi tanggungan untuk pelunasannya hutang debitur tersebut, dari ketentuan inilah yang menjadi perlindungan bagi kreditur untuk pelunasan utang debitur.

Dengan adanya Hapus hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan berakibat pada hapusnya hak tanggungan, namun hak tanggungan adalah ikutan dari adanya perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur maka walaupun terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang sedang dibebani hak tanggungan yang berakibat hapusnya hak tanggungan tidak menyebabkan hutang si debitur menjadi lunas Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari Hak Tanggungan. Lahirnya hak tanggungan karena adanya perjanjian pokok yang dibuat kreditur dengan debitur, maka debitur harus dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur atas fasilitas uang yang telah diberikan kreditur kepada



debitur, maka apabila debitur tidak mampu melakukan prestasi atas ketentuan perjanjian utang piutang yang dibuat antara debitur dan kreditor tersebut, maka harta kekayaan debitur menjadi pelunasan untuk seluruh utangnya kepada kreditor sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini

