

PELINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR SEPARATIS TERKAIT SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR DAN DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Angga Nugraha, Veri Antoni***

INTISARI

Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditor separatis atas Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan di atas tanah Hak Pengelolaan Lahan dalam kepailitan. Fokus penelitian ini ditujukan untuk menjawab bagaimana kedudukan dan kepastian hukum kreditor separatis ketika objek jaminan hak tanggungan kehilangan status hukumnya akibat berakhirnya hak guna bangunan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait hukum agraria, kepailitan, dan jaminan kebendaan, serta dilengkapi dengan wawancara terhadap pakar kepailitan dan pertanahan. Pendekatan konseptual, perundang-undangan, dan kasus digunakan untuk mengidentifikasi kedudukan kurator, pemegang hak pengelolaan, serta kreditor separatis dalam mengelola dan mempertahankan nilai objek jaminan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor separatis atas hak guna bangunan yang telah berakhir masa berlakunya sangat bergantung pada tindakan aktif kurator dalam menjaga keberlangsungan dan nilai ekonomis objek jaminan. Kurator memiliki kewenangan dan kewajiban hukum untuk mengupayakan perpanjangan atau pembaruan hak guna bangunan guna mempertahankan status jaminan sebagai bagian dari harta pailit, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 24 dan Pasal 69 Undang-Undang Kepailitan. Di sisi lain, pemegang hak pengelolaan memegang peran strategis melalui pemberian persetujuan atas perpanjangan hak guna bangunan. Penelitian ini merekomendasikan perlunya harmonisasi regulasi antara hukum agraria, hukum kepailitan, dan hukum perbankan guna memperkuat kepastian hukum serta efektivitas perlindungan bagi kreditor separatis dalam praktik kepailitan di Indonesia.

Kata Kunci: *Kreditor Separatis, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Kepailitan, Kurator, Pelindungan Hukum.*

* Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jakarta. Email: anganugraha@mail.ugm.ac.id.

** Guru Besar Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jakarta. Email: antoni.veri@mail.ugm.ac.id.

LEGAL PROTECTION FOR SECURED CREDITORS IN RELATION TO EXPIRED BUILDING USE RIGHTS CERTIFICATES ENCUMBERED WITH MORTGAGE RIGHTS ON MANAGEMENT RIGHTS LAND.

Angga Nugraha,* Veri Antoni**

ABSTRACT

The research examines the legal protection afforded to separatist creditors over Building Use Right encumbered by a Mortgage Right on land held under a Land Management Right within the context of bankruptcy. The research focuses on analyzing the legal standing and certainty of separatist creditors when the collateral object loses its legal status due to the expiration of the Building Use Right.

The research adopts a normative legal method by reviewing statutory regulations related to agraria law, bankruptcy law, and security rights, supplemented by interviews with experts in bankruptcy and land law. A statutory, conceptual, and case approach is employed to identify the roles and legal positions of the curator, the Land Management Right holder, and the separatist creditor in managing and preserving the value of the collateral within the bankruptcy estate.

The findings of this research indicate that legal protection for secured creditors over Building Use Rights (HGB) that have expired is highly dependent on the proactive actions of the curator in preserving the continuity and economic value of the collateral. The curator possesses both the authority and legal obligation to pursue the extension or renewal of the Building Use Rights in order to maintain the collateral's status as part of the bankruptcy estate, as mandated by Articles 24 and 69 of the Bankruptcy Law. Furthermore, the holder of the Management Right plays a strategic role by granting approval for the extension of the Building Use Rights. This research recommends regulatory harmonization among agrarian law, bankruptcy law, and banking law to strengthen legal certainty and enhance the effectiveness of legal protection for secured creditors in bankruptcy practice in Indonesia.

Keywords: *Separatist Creditor, Building Use Rights, Mortgage Right, Bankruptcy, Curator, Legal Protection.*

* Mahasiswa Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jakarta. Email: angganugraha@mail.ugm.ac.id.

** Guru Besar Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jakarta. Email: antoni.veri@mail.ugm.ac.id.