

Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir

Ardiyanto, Suhariningsih, Herlinda
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
ardynto89@gmail.com

Submit: 01-09-2022; Review: 28-11-2022; Terbit: 20-12-2022

Abstract

*The current positive law no longer allows HGB to be extended continuously, and must return to state land. One of the reasons for the loss of mortgage rights is related to the expiration of the HGB. The purpose of this study is to analyze the legal consequences and legal protection for creditors holding mortgage rights after the HGB expires. The results of the research are that the *lex posteriori derogat lex priori* principle results in PP 18/2021 which is in the hierarchy of the Job Creation Law to override old regulations that are at the same level as government regulations. With the implementation of Article 37 PP 18/2021 there is a gap in the position of banks as preferred creditors to become concurrent creditors because the HGB has returned to become state land. In non-litigation efforts by regulating clauses related to extension, renewal and re-application of HGB in credit agreements that are preventive in nature against Article 37 PP 18/2021. Litigation efforts against the abolition of mortgage rights must be carried out in a default suit or unlawful act.*

Keywords: Building Use Rights; Creditors; Mortgage holder

Abstrak

Hukum positif yang ada sekarang ini tidak lagi memungkinkan untuk HGB diperpanjang secara terus menerus, dan harus kembali menjadi tanah negara. Salah satu penyebab hapusnya hak tanggungan adalah terkait berakhirnya HGB, sedangkan pemberian HGB baru dapat menimbulkan masalah baru terhadap perjanjian kredit dimana perjanjian kredit masih menggunakan HGB yang lama. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis akibat hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas berakhirnya HGB perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas berakhirnya HGB. Jenis Penelitian yang di gunakan dalam penelitian ialah penelitian *juridis normative* (hukum normatif). Metode pendekatan yang di gunakan ialah Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual. Hasil penelitian ialah Asas *lex posteriori derogat lex priori* mengakibatkan PP 18/2021 yang berada pada hirarki UU Cipta Kerja akan mengesampingkan peraturan-peraturan lama yang setingkat dengan peraturan pemerintah. Dengan dijalankannya Pasal 37 PP 18/2021 terdapat celah terhadap kedudukan bank sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren karena HGB yang kembali menjadi tanah negara. Pada upaya non-litigasi dengan diaturnya klausul-klausul terkait perpanjangan, pembaruan dan permohonan kembali HGB pada perjanjian kredit

bersifat preventif terhadap Pasal 37 PP 18/2021. Upaya litigasi terhadap hapusnya hak tanggungan harus dapat dilakukan dengan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: *Hak Guna Bangunan; Kreditur; Pemegang Hak Tanggungan*

Pendahuluan

Tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum.¹ Di dalam hukum adat, salah satu hal yang paling diutamakan adalah tanah. Hal ini dikarenakan seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah, manusia bekerja dan hidup sehari-hari di atas tanah dan makanan utamanya juga ditanam dalam tanah, demikian pula apabila mereka meninggal ditanam dalam tanah.² Tanah selain memberi keuntungan, juga memberi potensi permasalahan dan dapat memicu krisis sosial.³

Pasal 16 ayat (1) UUPA telah mengatur pula tentang hak atas tanah yang dapat dibedakan sebagai berikut:

- i) Hak Milik
- ii) Hak Guna Usaha
- iii) Hak Guna Bangunan
- iv) Hak Pakai
- v) Hak Sewa
- vi) Hak Membuka Tanah
- vii) Hak yang lain yang tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan.

Hak Guna Bangunan (selanjutnya dalam penelitian ini disebut HGB) diatur secara khusus dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Selanjutnya ayat (2) menentukan bahwa atas permintaan pemegang hak dan

¹ Florianus SP Sangsun, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, hlm.5

² Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain*

yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 80-81.

³ *Ibid.*

dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut di atas dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.⁴

Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, dan hak atas tanah tersebut dapat menjadi hapus, apabila hak guna bangunan diperpanjang jangka waktunya maka hak yang bersangkutan terus menyambung sampai jangka waktu semula. Berdasarkan Pasal 25 ayat (1) *juncto* Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Bangunan (PP 40/1996), yang dapat diperpanjang jangka waktunya adalah Hak Guna Bangunan yang terdiri di atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Perbedaan jangka waktu HGB di atas tanah negara antara PP 40/1996 dengan PP 18/2021, yakni terhadap berapa kali objek tanah tersebut dapat diperpanjang haknya. Pada PP 18/2021 Pasal 37 ayat (3) bahwa tanah tersebut setelah diperpanjang dan diperbaharui, harus kembali dikuasai oleh negara atau

dengan hak pengelolaan. Dalam PP 40/1996, HGB dapat diperpanjang berulang kali, pada PP 18/2021 HGB hanya dapat diperpanjang dan diperbaharui masing-masing sebanyak 1 (satu) kali. Setelah itu, tanah dengan HGB harus kembali ke tanah negara atau tanah dengan Hak Pengelolaan.

Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021 khususnya menyatakan adanya masa waktu terkait HGB di atas tanah negara:

“Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. “

Pasal 37 ayat (3) PP 18/2021 dikaitkan dengan hak tanggungan dapat timbul masalah. Hal ini karena status tanah HGB tersebut harus menjadi tanah negara sebelum dapat dimohonkan kembali hak baru yakni HGB. Dalam hukum positif tidak lagi memungkinkan untuk HGB diperpanjang secara terus menerus, dan harus kembali ke tanah negara sebelum diberikan kembali HGB pada objek tersebut. Salah satu penyebab

⁴ *Ibid*, hlm. 9.

hapusnya hak tanggungan adalah berakhirnya HGB, sedangkan pemberian HGB baru dapat menimbulkan masalah baru terhadap perjanjian kredit dimana perjanjian kredit masih menggunakan HGB yang lama.

Jika diasumsikan sebuah perjanjian kredit yang HGB nya akan berakhir dalam waktu kurang lebih 5 tahun dan tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui, maka bank akan mengalami kesulitan terhadap munculnya HGB yang baru. Di satu sisi, merupakan tugas dan fungsi bank dalam mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali, tetapi di sisi lain, adanya pemberian HGB baru dapat menimbulkan masalah jika debitur tidak kooperatif ataupun jika terdapat kelalalaian dari pihak bank.

Metode Penelitian

Penelitian ini menganalisis pemberian HGB baru yang masih melekat hak tanggungan. Lebih lanjut menganalisis perlindungan hukum kepada bank selaku pemegang hak tanggungan atas berakhirnya sebuah objek HGB.

Jenis penelitian ialah penelitian *yuridis normative* (hukum normatif). Metode pendekatan yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari sumber bahan primer, skunder dan tersier.

Hasil dan Pembahasan

Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir dan Masih Dilekati Hak Tanggungan

Pembaharuan hak pada HGB sebagaimana dimaksud dalam PP 40/1996 hanya dilakukan ketika HGB tersebut telah habis jangka waktunya. Sedangkan pembaruan hak pada PP 18/2021 tidak saja mencakup setelah perpanjangannya berakhir, tetapi juga dilakukan sebelum jangka waktu perpanjangan berakhir.

Pasal 37 PP 18/2021 memberikan perubahan terhadap jangka waktu dalam kepemilikan HGB. HGB yang dulunya dapat diperpanjang terus menerus tanpa harus kembali ke tanah negara kini hanya dapat diperpanjang sekali dan

diperbaharui sekali dan kemudian harus kembali menjadi tanah negara. Dan ketika HGB tersebut masih melekat hak tanggungan yang tunduk pada ketentuan UUHT maka terdapat permasalahan yang tidak terlepas dari kepentingan kreditor yakni bank sebagai pemegang hak tanggungan.

PP 18/2021 merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan di Indonesia. Menurut Jimly Asshiddiqie pengertian peraturan perundang-undangan adalah:⁵

“..... keseluruhan susunan hirarkis peraturan perundang-undangan yang berbentuk undang-undang ke bawah, yaitu semua produk hukum yang melibatkan peran lembaga perwakilan rakyat bersama-sama dengan pemerintah ataupun yang melibatkan peran pemerintah karena kedudukan politiknya dalam melaksanakan produk legislative yang ditetapkan oleh lembaga perwakilan rakyat bersama-sama dengan pemerintah menurut tingkatannya masing-masing.”

Untuk menghasilkan suatu undang-undang yang tangguh dan berkualitas dapat menggunakan tiga landasan dalam menyusun undang-undang yaitu

landasan yuridis, landasan sosiologis, dan landasan filosofis. Ketiga landasan tersebut penting agar undang-undang yang dibentuk memiliki kaidah secara hukum berlaku efektif dan diterima masyarakat serta dapat berlaku untuk jangka waktu yang panjang.⁶

Penggunaan ketiga landasan tidak hanya untuk undang-undang, namun juga terhadap keseluruhan peraturan perundang-undangan yang berbentuk undang-undang ke bawah. Maksud dari peraturan perundang-undangan yang berbentuk undang-undang ke bawah yaitu semua produk hukum yang melibatkan peran lembaga perwakilan rakyat bersama-sama dengan pemerintah ataupun melibatkan pemerintah karena kedudukan politiknya dalam rangka melaksanakan produk legislative yang ditetapkan oleh lembaga perwakilan rakyat bersama-sama dengan pemerintah menurut tingkatnya masing-masing.⁷

Berlakunya PP 18/2021 telah mencabut peraturan yang sebelumnya yakni PP 40/1996 dan mengubah PP

⁵ Jimly Asshiddiqie, 2011, *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 264

⁶ *Ibid.* Lihat pula Bagus Hermanto, dkk., 2020, *Penegasan Kedudukan Penjelasan Suatu*

Undang-Undang : Tafsir Putusan Mahkamah Konstitusi, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17 (3) : 252

⁷ Jimly Asshiddiqie, *Op.Cit, Loc.Cit.*

24/1997. Telah dilakukan analisis norma pada Pasal 37 PP 18/2021 terkait berakhirnya HGB yang masih terikat hak tanggungan. Berikut adalah hasil analisis terkait norma hukum dalam PP 18/2021 dan kemudian implikasi hukum Pasal 37 PP 18/2021 terkait HGB dengan perjanjian kredit.

Norma Hukum Pasal 37 PP 18/2021

Norma merupakan ukuran yang melandasi seseorang untuk bergaul dengan orang lainnya ataupun dengan lingkungan sekitarnya. Norma berasal dari bahasa Latin, yang dalam bahasa Arab disebut kaidah, sedangkan dalam bahasa Indonesia umumnya disebut dengan pedoman.⁸ Norma mempengaruhi perilaku dalam masyarakat, memberi arah dan batasan terhadap perilaku masyarakat, dan norma hukum merupakan salah satu norma yang ada di Indonesia. norma hukum adalah aturan yang dibuat secara resmi oleh penguasa negara, mengikat

setiap orang dan berlakunya dapat dipaksakan oleh aparat negara yang berwenang sehingga berlakunya dapat dipertahankan.⁹

Pada landasan suatu sistem kaidah hukum terdapat kaidah yang fundamental, yakni asas-asas hukum. Menurut Paul Scholten, asas adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing yang dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁰

Dalam penyelesaian terkait jangka waktu HGB sebagaimana diatur antara PP 18/2021 dan PP 40/1996 maka dilakukan analisis hukum terkait permasalahan tersebut, khususnya pada konflik antar norma (antnomi hukum).¹¹ Pada analisa konflik antar norma berlaku asas preferensi. Asas preferensi hukum adalah asas hukum yang menunjuk hukum mana yang lebih didahulukan untuk diberlakukan, jika dalam suatu

⁸ Maria Farida Indrati S. 2007, Ilmu Perundang-Undangan I, Yogyakarta: Kanisius, hlm 18.

⁹Hartono Hadisoepipto,2001, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Cetakan ke-4, Yogyakarta: Liberty, hlm.27

¹⁰ J.J.H. Bruggink, 1999, Refleksi Tentang Hukum (alih bahasa: B. Arief Sidharta), Bandung: Citra AdityaBakti, hlm 119.

¹¹ Ahmad Rifai. 2011, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 90

peristiwa hukum terkait atau tunduk pada beberapa peraturan.¹²

Shidarta dan Petrus Lakonawa berpendapat, asas preferensi hukum berperan sebagai penyelesaian konflik di antara norma-norma hukum positif. Apabila dalam suatu perkara terdapat sejumlah undang-undang yang berlaku menjadi hukum positif dan terjadi konflik di antara hukum positif tersebut, maka asas preferensi hukum hadir sesuai kegunaannya untuk memastikan peraturan perundang-undangan mana yang harus dipakai sebagai rujukan. Oleh karena itu, asas preferensi hukum disebut sebagai pengobat hukum (*legal remedies*).¹³ Preferensi hukum yang dapat digunakan terhadap konflik norma adalah sebagai berikut:

Lex Specialis Derogat Legi Generalis

Bagir Manan dan A.A. Oka Mahendra menyatakan bahwa asas *lex specialis derogat legi generali* memiliki

definisi yaitu aturan hukum yang sifatnya khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang bersifat umum. Terdapat beberapa prinsip yang patut diperhatikan dalam penggunaan asas *lex specialis derogat legi generalis*, sebagai berikut :¹⁴

- i) Rangkaian ketentuan/norma yang dimuat dalam aturan hukum yang bersifat umum tetap berlaku, kecuali terdapat pengaturan secara khusus dalam aturan hukum yang bersifat khusus tersebut;
- ii) Rangkaian ketentuan/norma *lex specialis*, harus dalam suatu tingkatan (hierarki) yang sama dengan rangkaian ketentuan/norma *lex generalis*, contohnya UU dengan UU;
- iii) Rangkaian ketentuan/norma *lex specialis* harus berada dalam rezim (lingkungan hukum) yang sama dengan *lex generalis*. Contohnya KUH Perdata dan KUH Dagang yang sama-sama merupakan peraturan pada rezim keperdataan.”

Lex Superior Derogat Legi Inferiori

Mahmud Marzuki menulis bahwa *asas lex superior derogat legi inferiori*

¹² Shinta Agustina, 2015, Implementasi Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali Dalam Sistem Peradilan Pidana. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 44 (4) : 504

¹³ Shidarta dan Petrus Lakonawa, 2018, *Lex Specialis Derogat Legi Generali: Makna Dan Penggunaannya*, Jakarta : Rubric of Faculty Member Binus University, hlm 2

<https://business-law.binus.ac.id/category/rubric-of-faculty-members/page/2>

¹⁴ Mahendra, A.A. Oka. Harmonisasi Peraturan Perundang-Undang. Artikel Hukum Tata Negara dan Peraturan Perundang-undangan. <http://ditjenpp.kemendikham.go.id> diakses tanggal 12 Juli 2022.

mengacu kepada dua atau lebih peraturan perundang-undangan yang mempunyai kedudukan yang sama secara hierarki, namun ruang lingkup materi muatan antara peraturan perundang-undangan tersebut tidak sama, yaitu yang satu merupakan pengaturan secara khusus dari yang lain.¹⁵ Menurut Bagir Manan dan A.A. Oka Mahendra, asas ini memiliki makna bahwa peraturan perundang-undangan yang secara hierarki lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang secara hierarki lebih rendah. Namun, terdapat pengecualian apabila substansi peraturan perundang-undangan yang *Lex Superior* mengatur hal-hal yang oleh undang-undang ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundang-undangan yang lebih Inferiori.¹⁶

Lex Posterior Derogat Legi Priori

Menurut Peter Mahmud Marzuki, asas *lex posterior derogat legi priori* memiliki definisi yaitu peraturan

perundang-undangan yang baru/terkini mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lama/terdahulu. Penggunaan asas ini mensyaratkan bahwa yang dihadapkan adalah dua peraturan perundang-undangan dalam hierarki yang sama.¹⁷

Asas ini memiliki eksistensi untuk mengingat peraturan perundang-undangan yang baru merepresentasikan situasi dan kebutuhan yang sedang berlangsung. Namun sebaliknya, juga dapat dianalogikan sebagai ketidakmampuan peraturan perundang-undangan yang baru dalam memuat rangkaian ketentuan/norma yang dibutuhkan untuk menghadapi situasi yang sedang berlangsung. Jika rangkaian ketentuan/norma yang termuat pada peraturan perundang-undangan terdahulu tidak bertentangan dengan landasan filosofis peraturan perundang-undangan terkini, maka ketentuan/norma tersebut tetap berlaku melalui aturan peralihan peraturan perundang-undangan yang baru/terkini.¹⁸ Dalam

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi, Jakarta: Kencana, Prenada Media Grup, hlm.139.

¹⁶ A.A. Oka Mahendra. Harmonisasi Peraturan Perundang-Undang. *Loc.Cit.*

¹⁷ *Ibid.* hlm 140

¹⁸ *Ibid.*

konflik norma terkait jangka waktu HGB yang mengakibatkan HGB harus kembali ke tanah negara berdasarkan PP 18/2021 terkait asas preferensi dalam konflik norma yakni menggunakan asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori*.¹⁹

PP 18/2021 memuat tentang pengaturan HGB yang baru, dirancang dan dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada, khususnya UU 12/2011. Pasal 37 PP 18/2021 mengatur tentang jangka waktu pemberian HGB yang mengakibatkan dahulunya HGB dapat diperpanjang terus menerus kini harus mempunyai masa waktu dimana HGB tersebut harus kembali ke tanah negara atau tanah hak pengelolaan sebelum dapat dimohonkan kembali HGB baru atas tanah tersebut.

Suatu masalah yang diatur dalam suatu undang-undang kemudian diatur kembali dalam suatu undang-undang baru, meskipun pada undang-undang baru tidak mencabut atau meniadakan berlakunya undang-undang lama, dengan sendirinya undang-undang lama

yang mengatur hal yang sama tidak berlaku.²⁰

Hasil analisis terhadap penyelesaian konflik norma hukum antara PP 18/2021 dengan PP 40/1996 adalah dengan menggunakan asas *lex posteriori derogat lex priori*. Pasal 37 PP 18/2021 terkait jangka waktu HGB adalah untuk melaksanakan ketentuan di dalam UU Cipta Kerja merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan yang terbaru dibandingkan dengan peraturan lainnya yang sejenis.

Implikasi Hukum Bagi Kreditor Terhadap Pasal 37 PP 18/2021

Pasal 37 PP 18/2021 telah memberikan jangka waktu terhadap HGB. PP 40/1996 yang telah dicabut dengan PP 18/2021 mengakibatkan HGB yang sebelumnya dapat diperpanjang terus menerus, kini hanya dapat dapat diperpanjang dan diperbarui masing-masing 1 (satu) kali sebelum harus kembali menjadi tanah negara atau tanah hak pengelolaan.²¹

¹⁹Lihat Wira Franciska, 2022, Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan, *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, 8 (3): 231

²⁰ Hartono Hadisoeparto, *Op.Cit.*, hlm. 26.

²¹ Lihat Seventina Monda Devita, 2021, Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak

Permasalahan kemudian muncul ketika keharusan hapusnya HGB tersebut masih berada dalam jaminan kredit dengan lembaga hak tanggungan. Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”

HGB dalam hal ini adalah objek jaminan dalam lembaga hak tanggungan yang terikat pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok,

berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh Bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditor.²²

Hukum jaminan di Indonesia terdapat pada Pasal 1131 BW yang menyatakan bahwa: “Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan.”. Selanjutnya dalam Pasal 1132 BW dinyatakan “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2 (9) : 879, Lihat pula Devani Alita Prahastiwi, dkk, 2015, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Tegal, *Notarius*, 13 (1) : 329

²² Yurichy Poppy Suhantri, dkk, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan, *Lex Et Societatis*, 8 (3) : 83

HGB yang dibebankan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat hukum, seperti:

- a) Adanya perjanjian pokok;
- b) Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c) Jika perjanjian pokok batal- ikut batal;
- d) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e) Jika perutusan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.”²³

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk dari jaminan khusus yakni jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) yang diatur dalam BW dan juga UUHT. HGB yang dilekatkan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan, menurut J. Satrio hal ini dikarenakan jaminan khusus tidak memberikan jaminan bahwa tagihan

pasti akan dilunasi., akan tetapi hanya memberikan kepada yang tidak memegang jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihan.²⁴

Hapusnya HGB atas tanah menjadi tanah negara atau tanah hak pengelolaan yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 37 PP 18/2021 akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus²⁵. Hak tanggungan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan kebendaan terhadap suatu perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 UUHT²⁶.

Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menentukan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dalam hal ini berupa HGB. Lebih lanjut lagi, Pasal 18 ayat (4) UUHT menyebutkan bahwa: ‘Hapusnya hak tanggungan

²³ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 28

²⁴ J. Satrio, 2002, *Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, hlm. 10.

²⁵ Bimo Kusumo Putro Indarto, 2022, Analisis Kontradiksi Hukum Didalam PP No 18

Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian, *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 1 (1): 8

²⁶ Lihat Purnama, Komang Adhi Kresna, 2021, Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2 (1): 147-148

karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.”

Pasal 22 UUHT mengatur bahwa setelah hak tanggungan dihapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Adapun sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas, karena sesuatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Apabila hak tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan, yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan maka dengan hapusnya hak tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak

perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW.

Perjanjian kredit atau utang piutang antara kreditor dan debitur tetap ada (tetap berlangsung), tetapi kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan yang sebelumnya didahulukan dalam pelunasan utangnya menjadi berubah statusnya menjadi kreditor konkuren. Kedudukannya akan menjadi sama dengan kedudukan para kreditor lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan yang tidak diutamakan pelunasan piutangnya dan para kreditor tersebut bersama-sama sebagai kreditor konkuren.²⁷

Pasal 37 PP 18/2021 mengharuskan HGB kembali menjadi tanah negara setelah diperpanjang dan diperbarui masing-masing sekali, mengakibatkan bank sebagai kreditor harus lebih berhati-hati dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Bank sebagai kreditor preferen akan menjadi kreditor

²⁷ Sjahdeni, Sutan Remi, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu*

Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung: Alumni, hlm 16

konkuren jika HGB tersebut kembali menjadi tanah negara sesuai dengan Pasal 18 UUHT. Untuk mencegah hal ini maka bank sebagai kreditor wajib mengambil langkah-langkah tambahan dalam mengamankan kredit dan menghindari resiko menjadi kreditor konkuren, salah satunya adalah dengan jaminan perorangan.

Untuk dapat memberikan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor terkait berakhirnya HGB menjadi tanah negara maka salah satunya adalah terdapat lebih dari 1 (satu) jaminan pada perjanjian pokok. Hal ini dikarenakan fungsi jaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang atau kepastian realisasi atau prestasi dalam suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia.

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa kebaruan terhadap jangka waktu HGB yang mengakibatkan HGB tersebut harus melewati fase kembali ke tanah negara, akan menimbulkan masalah hukum bagi

kreditor. Hal ini karena beralihnya HGB ke tanah negara dalam Pasal 37 PP 18/2021 tidak dapat dihindari. Kedudukan bank sebagai kreditor akan menjadi kreditor konkuren dimana mempunyai hak yang sama, tanpa hak mendahului berupa jaminan kebendaan.

Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya

Dengan permasalahan yang muncul terkait berakhirnya HGB yang masih berada dalam hak tanggungan, menimbulkan permasalahan baru berupa perlindungan hukum kepada bank selaku kreditor. Dalam pembahasan sub bab yang kedua ini terdapat dua bagian yakni: 1) Perlindungan hukum non-litigasi; dan 2) perlindungan hukum litigasi. Hasil analisis dalam sub bab ini untuk mendapatkan jenis perlindungan hukum yang tepat bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas HGB yang jangka waktunya telah berakhir.

HGB merupakan bagian dalam hukum tanah nasional yang diatur melalui UUPA. Dalam Pasal 37 UUPA

ditentukan bahwa HGB dapat terjadi karena:

- a) Penetapan oleh pemerintah jika objeknya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- b) Perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB jika obyeknya tanah milik perseorangan.”

Setelah adanya UU Cipta Kerja, diterbitkan PP 18/2021 yang mencabut PP 40/1996 yang mengatur tentang HGB, dan juga mengubah PP 24/1197 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 38 PP 18/2021 mengatur lebih lanjut mengenai terjadinya HGB yakni:

- a) HGB di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
- b) HGB di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
- c) HGB di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dihuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.”

Selanjutnya dalam Pasal 39 PP 18/2021 tertulis:

- 1) Pemberian HGB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) HGB di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 3) HGB di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 4) Pemegang HGB diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.”

Menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1 dan 2) UUPA, jangka waktu HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.²⁸ Sedangkan menurut Pasal 37 ayat (1) PP 18/2021, HGB yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Negara diberikan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

²⁸ Haraif Yudha Putra, 2021, Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak

Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, *Swara Justisia*, 5 (2) : 126

Tanah HGB setelah diperbarui harus kembali ke tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (3): Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah HGB kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.”. Bank sebagai kreditor tentu saja akan dirugikan ketika HGB tersebut berakhir, sedangkan kredit belum diselesaikan ataupun menjadi terkendala.

Pasal 37 ayat (4) PP 18/2021 tidak menyebutkan lebih lanjut terkait HGB yang masih melekat hak tanggungan jika kembali ke tanah negara atau tanah hak pengelolaan harus segera didaftarkan kembali atau dapat memperoleh kembali nomor sertifikat HGB yang sama sehingga bank sebagai kreditor lebih terlindungi.

Bank sebagai kreditor berhak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum meliputi

perlindungan terhadap hak dan kewajiban seseorang, termasuk bank sebagai kreditor. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum yang bersifat *represif* dan bersifat *preventif*.²⁹

Dalam melakukan upaya preventif yang dilakukan kreditor juga harus melakukan pengawasan terhadap fasilitas kredit yang diberikan karena pihak bank harus melakukan monitoring terhadap penggunaan kredit, apakah telah dipergunakan sesuai ketentuan. Pihak bank berhak melakukan pengecekan terhadap debitor terutama dalam pemeriksaan berkas HGB sebagai objek jaminan sebelum masa waktunya berakhir.

Terhadap pemberian fasilitas kredit tidak terlepas dari adanya risiko kredit yang mengalami masalah yaitu kondisi debitor melakukan wanprestasi³⁰ yang mengingkari janjinya membayar bunga dan kredit pokok yang telah jatuh tempo sehingga mengakibatkan terjadinya

²⁹ Ni Made Mirah Dwi Lestari, *et al*, 2022, Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3 (1) : 178

³⁰ Bahsan, M., *Loc. Cit.*

keterlambatan pembayaran dan menyebabkan terjadinya tunggakan pembayaran.

Berakhinya HGB yang kemudian kembali menjadi tanah negara atau tanah hak pengelolaan merupakan hubungan timbal balik dengan kredit bermasalah. Di satu sisi, debitor dengan kredit bermasalah akan kurang kooperatif dalam dalam permohonan kembali HGB karena melihat celah hukum untuk melakukan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Di sisi lain, HGB yang berakhir pada kredit yang tidak bermasalah akan membuat kredit tersebut berpotensi timbul masalah jika bank tidak mengawasi atau mengetahui tentang berakhirnya HGB tersebut. Hal ini mengakibatkan bank kehilangan hak eksekusi ketika debitor melakukan wanprestasi.

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut maka terdapat perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh bank yang didasari oleh teori perlindungan hukum preventif dan represif. Bank

sebagai kreditor dapat melakukan upaya hukum non-litigasi maupun litigasi sebagai bentuk perlindungan hukum.

Perjanjian pokok merupakan perjanjian antara kreditor dan debitor yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada perjanjian lain. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menentukan batal tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, dalam hal ini perjanjian jaminan pada hak tanggungan.³¹

HGB merupakan objek yang melekat dalam hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT terkait pemberian hak tanggungan, dilakukan dengan penandatanganan APHT oleh PPAT.³² APHT ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang melekat pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Permasalahan yang ditimbulkan oleh HGB yang berakhir dalam masa perjanjian kredit dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan non litigasi.

Penyelesaian kredit non-litigasi dilakukan dengan negosiasi atau

³¹ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: Refika Aditama, hlm. 30

³² Pasal 10 ayat (2) UUHT: Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

melakukan perundingan bersama antara kreditor dan debitor dengan melalui pemberian syarat dalam perjanjian kredit. Dalam dunia perbankan bagi penyelesaian kredit melalui non litigasi adalah jenis kredit yang kurang lancar, diragukan yang dimana artinya dalam hal ini belum melakukan kerja sama dengan lembaga hukum karena pihak debitor masih kooperatif.

Simpulan

- 1) Asas *lex posteriori derogat lex priori* mengakibatkan PP 18/2021 yang berada pada hirarki UU Cipta Kerja akan mengesampingkan peraturan-peraturan lama yang setingkat dengan peraturan pemerintah. Dengan dijalankannya Pasal 37 PP 18/2021 terdapat celah terhadap kedudukan bank sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren karena HGB yang kembali menjadi tanah negara.
- 2) Pada upaya non-litigasi dengan diaturnya klausul-klausul terkait perpanjangan, pembaruan dan permohonan kembali HGB di perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok bersifat preferentif terhadap

Pasal 37 PP 18/2021. Upaya litigasi terhadap hapusnya hak tanggungan harus dapat dilakukan dengan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Saran

- 1) Bagi Bank, agar tidak terburu-buru dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit terhadap HGB yang akan jatuh tempo.
- 2) Bagi Pemilik HGB, agar mengecek jatuh tempo HGB dan memberitahukan kepada pihak Bank jika akan dibebankan Hak Tanggungan.
- 3) Bagi Pejabat Kantor Pertanahan, agar lebih hati-hati dalam pemberian hak tanggungan karena adanya PP 18/2021 yang mengakibatkan HGB kembali ke tanah negara atau tanah hak pengelolaan.

Daftar Pustaka

Jurnal

Devita, Seventina Monda, 2021, Perkembangan Hak

- Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2 (9) : 870-888
- Franciska, Wira, 2022, Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan, *Aksara:Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, 8 (3): 2223-2237.
- Hermanto, Bagus, dkk., 2020, Penegasan Kedudukan Penjelasan Suatu Undang-Undang : Tafsir Putusan Mahkamah Konstitusi, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17 (3) : 251-268
- Indarto, Bimo Kusumo Putro, 2022, Analisis Kontradiksi Hukum Didalam PP No 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian, *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional*, 1(1) : 1-11
- Lestari, Ni Made Mirah Dwi, *et al*, 2022, Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3 (1) :176-181
- Prahastiwi, Devani Alita, dkk, 2020, Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kota Tegal, *Notarius*, 13 (1) : 327-335
- Purnama, Komang Adhi Kresna, dkk, 2021, Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal, *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2 (1) :144-148
- Putra, Haraif Yudha, 2021, Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik, *Swara Justisia*, 5 (2) : 126 (124-132)
- Shinta Agustina, 2015, Implementasi Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali Dalam Sistem Peradilan Pidana, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 44 (4) : 503-510
- Suhantri, Yurichty Poppy, dkk, 2020, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan, *Lex Et Societatis*, 8 (3) : 82-92
- Buku**
- Asshiddiqie, Jimly 2011, *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

- Bahsan, M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers
- Bruggink, J.J.H., 1999, Refleksi Tentang Hukum (alih bahasa : B. Arief Sidharta), Bandung: Citra Aditya Bakti
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media
- Hasan, Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ibrahim Johannes, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama.
- Indrati, Maria Farida S., 2007, *Ilmu Perundang-Undangan I*, Yogyakarta : Kanisius
- Marzuki, Peter Mahmud, 2013, *Penelitian Hukum. Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, Prenada Media Grup
- Rifai, Ahmad, 2011, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika
- Sangsun, Florianus SP 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media
- Satrio, J., 2002, *Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sjahdeni, Remi, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni: Bandung
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang Undang Dasar 1945;
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82;
- Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 24)
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630)

Internet

Mahendra, A.A. Oka. Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan. Artikel Hukum Tata Negara dan Peraturan Perundang-undangan. <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id> diakses tanggal 12 Juli 2022.

Shidarta dan Petrus Lakonawa, 2018, Lex Specialis Derogat Legi Generali: Makna Dan Penggunaannya, Jakarta : Rubric of Faculty Member Binus University, hlm 2 <https://business-law.binus.ac.id/category/rubric-of-faculty-members/page/2>