

ABSTRAKS

Dana perkreditan sangat penting dalam kegiatan perekonomian, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Berkaitan dengan tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, diperlukan adanya perlindungan hukum terhadap pihak bank agar Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut tetap dapat diselamatkan, karena dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan akan menyebabkan hak atas tanahnya hapus dan dengan demikian Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus, sedangkan hutangnya tetap ada namun tidak lagi dijamin dengan jaminan khusus melainkan dengan jaminan umum Pasal 1131 KUHPerdara.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pembaharuan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Juwana dan upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisis data atau permasalahan yang berpedoman pada peraturan yang berlaku, selain itu juga berusaha menelaah berbagai hal dalam kaitannya dengan praktik dalam masyarakat.

Hasil penelitiannya adalah Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan melalui dua tahap, yaitu, proses pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT, dan proses pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Untuk melindungi haknya sebagai kreditor preference, maka pada saat penandatanganan APHT haruslah dicantumkan klausula kuasa agar kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu Hak Guna Bangunannya akan berakhir, menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik, dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti. Dalam menerima jaminan yang berstatus Hak Guna Bangunan, bank perlu berhati-hati, terutama yang jangka waktunya akan berakhir. Oleh karena itu bank hendaknya selalu memonitor agar permohonan perpanjangan haknya dilakukan paling tidak dua tahun sebelum hak tersebut berakhir, agar pengikatan kredit yang dilakukan tetap tercover dengan jaminan yang telah diberikan debitor.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan

ABSTRACTS

Credit fund is very important in the economic activities, therefore, it is in proper that the provider and receiver of credit and other parties related to it receive protection through a strong Security Right institution that is able to provide legal surety for the concerning parties. In relation to the land having the Concession Right status, a legal protection for the bank is required, so that the Security Right attached to that land can still be preserved because, by the end of Concession Right, it will cause the abolishment of the right upon land, and therefore, the Security Right attached to it is also abolished, while the debt remains, however, it is not guaranteed by a special guarantee anymore but it is guaranteed by the general guarantee of Article 1131 of Civil Code.

The objective that will be achieved in this research is to find renewal out the execution of the attachment of Security Right upon the Concession Right land at Bank Rakyat Indonesia Ltd. Branch of Juwana and the legal protection efforts conducted by the bank in order to prevent loss in connection to the overdue term of Concession Right attached to Security Right.

In this research, the writer uses the juridical-empirical method of approach, which is a research conducted by analyzing data or problems orientated to the prevailing regulations. Besides that, the writer also tries to observe various things connected to the practice in the society.

The results of his research are the execution of Security Right attachment is conducted through two stages, which are, process of Security Right provision before the Land Deed Official, and the registration process is conducted by the Land Affairs Office. To protect its right as the preference creditor, therefore, in the Grant of Security Right Certificate, the power clauses should be attached so that the creditor may be able to manage its renewal of right if the term of Concession Right will be overdue later, offers a transfer to be a Property Right, and to demand for additional security and/or substitution security. In accepting the security with the status of Concession Right, the bank need to be careful, especially if the term of the security will be overdue. Therefore, the bank should monitor this so that the request of the renewal of right is conducted at least two years prior to the end of right, so that, the conducted credit agreement is still covered with the security given by the debtor.

Keywords: Legal Protection, Security Right, Concession Right