

ABSTRAK

Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan, bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan". Hal ini berarti, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya dan obyek Hak Tanggungan tersebut jadi tanah Negara.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis: 1) Kedudukan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo ditengah masa pembiayaan. 2) Perlindungan hukum bagi kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit jatuh tempo. 3) Peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan.

Penelitian ini merupakan penelitian yang dengan metode pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang mengutamakan kepada penelitian di lapangan untuk memperoleh data primer. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya. Dalam penelitian ini sumber data terdiri dari data primer diperoleh peneliti melalui wawancara dan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1).Kedudukan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo ditengah masa pembiayaan karena jangka waktunya sudah habis maka ketika hak guna bangunan yang dijadikan jaminan dan sudah dibebani hak tanggungan akan ikut berakhir, seperti dalam Pasal 33 ayat (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak guna bangunan. Hapusnya Hak Tanggungan membuat piutang kreditor tidak lagi mempunyai jaminan secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor, melainkan hanya dijamin berdasarkan jaminan umum yang terkandung dalam Pasal 1131 KUHPdata. 2) Perlindungan hukum bagi kreditor dengan objek Hak Guna Bangunan (HGB) yang berakhir jangka waktunya sebelum perjanjian kredit jatuh tempo dilakukan dari 3 (tiga) aspek, yaitu aspek sebelum pengikatan kredit, aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh Notaris dan aspek setelah pengikatan kredit. 3) Peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) yang jatuh tempo di tengah masa pembiayaan yaitu membuat APHT atas sertifikat HGB hasil pembaharuan. Notaris/PPAT juga bertanggungjawab untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Kata kunci : Notaris, HGB Jatuh Tempo, Jaminan Kredit

ABSTRACT

Building Use Rights which are used as collateral objects for Mortgage Rights have a time limitation, then of course it will cause its own legal problems. In Article 8 Paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 which states, that the provider of the mortgage rights are individuals or legal entities that have the authority to do legal actions against the object of the mortgage rights concerned ". This means, that with the expiration of the HGB period which is used as the object of the Underwriting Right Guarantee, it will automatically also delete the Underwriting Right and the Underwriting Right object becomes State land.

This study aims to review and analyze: 1) The status of the Building Use Rights (HGB) that are due in the middle of the financing period. 2) Legal protection for creditors with a Right to Use (HGB) object that expires before the credit agreement is due. 3) The role and responsibility of the notary public in making the Deed of credit agreement with the guarantee of Building Rights (HGB) that are due in the middle of the financing period.

This research is an empirical juridical approach that is research that prioritizes research in the field to obtain primary data. The research specification used is analytical descriptive, namely describing the applicable laws and regulations associated with legal theories and practice of its implementation. The data consists of primary data obtained by researchers through interviews and secondary data obtained through literature study.

Based on the results of the study it can be concluded that: 1). The status of the Building Rights Use Rights (HGB) that are due in the middle of the financing period because the time period has expired, when the building use rights that are used as collateral and have been burdened with mortgage rights will also come to an end, as in Article 33 Paragraph (2) The Mortgage Right as referred to in paragraph (1) shall be deleted by the abolition of the right to build. The abolition of the Mortgage Rights makes the creditor's receivables no longer have collateral specifically based on the creditor's special position, but only is guaranteed based on the general guarantee contained in Article 1131 of the Civil Code. 2) Legal protection for creditors with the Right to Build (HGB) object that expires before the loan agreement is due from 3 (three) aspects, namely aspects before the binding of the credit, aspects before the binding of the credit undertaken by a Notary and aspects after the binding of the credit . 3) The role and responsibility of a notary public in making a Deed of Credit Agreement with the Right to Build (HGB) that is due in the middle of the financing period, namely making APHT for the renewal of the HGB certificate. Notary / PPAT is also responsible for registering at the Land Office.

Keywords: Notary, HGB Due, Credit Guarantee