

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG AKAN BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA SEBELUM KREDITNYA JATUH TEMPO DI BANK PERKREDITAN RAKYAT DEWA ARTHAKA MULYA

Oleh :
Rizky Theo Pala'buan¹ dan Ari Hernawan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila objek tanahnya yang berstatus Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir jangka waktunya sebelum kreditnya jatuh tempo dan upaya kreditur dalam menyelamatkan obyek jaminan berupa tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktu hak atas tanahnya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan normatif empiris. Lokasi penelitian di Kabupaten Sleman, khususnya di Bank Perkreditan Rakyat Dewa Arthaka Mulya. Subyek penelitian terdiri dari responden dan narasumber dengan menggunakan pedoman wawancara. Analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan, pertama, Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan yang akan berakhir jangka waktunya tampak di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa bank sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan memiliki kewenangan menyelamatkan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Kedua, Upaya-upaya penyelamatan Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktu haknya dapat dilakukan dengan cara perpanjangan, pembaharuan atau peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Pada prakteknya di lapangan, ketika terdapat jaminan berupa tanah Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya, bank akan melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan persetujuan pemilik jaminan. Apabila dilakukan pembaharuan ataupun peningkatan hak, bank akan meminta jaminan pengganti berupa jaminan kebendaan yang baru kepada Debitur..

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

¹ Jalan Perumnas Gang Brantas, C.30, Condongsari, Condongcatur, Depok, Sleman

² Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**LEGAL PROTECTION FOR CREDITOR HOLDING ENCUMBRANCE
FOR RIGHT TO BUILD ON LAND THAT ITS PERIOD ALMOST END
BEFORE ITS CREDIT IS DUE IN BANK PERKREDITAN DEWA
ARTHAKA MULYA**

**By :
Rizky Theo Pala'buan³ dan Ari Hernawan⁴**

ABSTRACT

This research was intended identify and study legal the legal protection of the creditor as the holder of the Right of Dependency if the object of the land with the status of the Building Use Right will expire the period of time before the credit matures and the creditor's effort in saving the guarantee object in the form of land of Hak Guna Bangunan whose land rights will expire before the credit is due.

This research is descriptive research with empirical normative approach. Research location in Sleman Regency, especially in Bank Perkreditan Rakyat Arthaka Mulya. The subjects of the study consisted of respondents and resource persons using interview guidelines. The analysis in this research is done by using qualitative analysis method.

Based on the result of the research and discussion, the conclusion is drawn up. Firstly, the form of legal protection against the creditors of the Mortgage Holders whose term expires in Article 11 Paragraph (2) Sub-Paragraph d of the Mortgage Law which stipulates that the bank as the holder of the Mortgage Guarantee has the authority rescue the object of the Mortgage Right to prevent the abolition or abrogation of the right that is the object of the Mortgage Right. Secondly, Rescue Efforts for Building Use Rights which will expire on the term of their rights can be done by means of extension, renewal or enhancement of Right to Use to Ownership. In practice in the field, when there is a guarantee in the form of Land Use Right which will expire the period of time, the bank will renew the Right to Build with the consent of the owner of the guarantee. In the case of renewal or enhancement of rights, the bank will request a replacement guarantee in the form of a new security guarantee to the Debtor.

Keywords : legal protection, encumbrance, right to build.

³ Jalan Perumnas Gang Brantas, C.30, Condongsari, Condongcatur, Depok, Sleman

⁴ Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.