

Perlindungan hukum pemegang hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang mengalami perbaharuan hak (studi kasus pada PT Bank ABC berkedudukan di Jakarta) = Legal protection of encumbrance right holder to land titles which undergo renewal right (case study of ABC Bank domiciled in Jakarta) / Irvan Muhammad Mokoginta

Mokoginta, Irvan Muhammad, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20492631&lokasi=lokal>

Abstrak

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah ditujukan untuk menjamin pelunasan atas piutang Kreditur, akan tetapi salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya Hak Atas Tanah. Hapusnya Hak Atas Tanah dapat terjadi melalui habisnya jangka waktu ataupun pelepasan hak berdasarkan Pembaharuan Hak Atas Tanah. Pembaharuan Hak Atas Tanah adalah prosedur yang harus ditempuh bagi Hak Atas Tanah yang telah berakhir haknya atau jangka waktu perpanjangannya telah berakhir. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-normatif dan bersifat deskriptif analitik, dikarenakan penelitian ini menggambarkan masalah yang kemudian dianalisa terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan sekunder, dengan alat pengumpulan data primer yaitu wawancara dan data sekunder melalui studi dokumen. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang ditentukan secara porposif yaitu Notaris dan PPAT serta Kepala Kantor Pertanahan. Data-data yang terkumpul akan dianalisa menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini pertama, Pembaharuan Hak Atas Tanah adalah suatu prosedur yang bersumber dari Hak Bangsa dan hak Menguasai Negara. Kedua, Pembaharuan Hak Atas Tanah menyebabkan hapusnya Hak Atas Tanah, sehingga Hak Tanggungan yang melekat di atasnya menjadi hapus. Hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijaminnya, akan tetapi kreditur kehilangan kedudukannya sebagai kreditur preferen. Simpulan dari penelitian ini adalah bahwa Pembaharuan Hak Atas Tanah adalah prosedur yang bersifat imperatif, sehingga keberadaan Hak Tanggungan tidak dapat mengenyampingkannya, akan tetapi guna menjaga kedudukan preferen kreditur dapat dilakukan mitigasi oleh para pihak serta Notaris dan PPAT, melalui pengikatan jaminan sebelum dilakukannya permohonan Pembaharuan Hak Atas Tanah atau penggunaan jaminan umum terlebih dahulu sebagai *underlying* hapusnya Hak Tanggungan.

Encumbrance Right (regulated by Encumbrance Law (“EL”)) as a form of security for land titles which intended to guarantee repayment of creditor's, an expired Land Titles is one of the reason causing Encumbrance Right expiration. Land Titles expiration happens through the expiration of the period or release of right based one Land Titles Renewal. Land Titles Renewal is a mandatory procedure for an expiring Land Titles or a Land Titles which it's period of extension expired. This research is normative-juridical and conducted using an analytical description type of methods, which describe and analyze the problem based on Basic Agrarian Law (“BAL”) and other Indonesia's land regulations. Data on this research consist of primary and secondary data, primary data is gathered using an interview and secondary data is gathered using literature studies. The informant on this research is deliberately determined i.e. Notary Public, Land Deed Official, and head of the Land Office. Data analysis conducted using qualitative methods. The results of this research, first Land Titles Renewal is a procedur sourced from Nation's Right and State's Right to Control. Second, Land Titles

Renewal caused expiration of Land Titles, expired Land Titles is one of the reason causing Encumbrance Right expiration. Encumbrance Right expiration does not write off guaranteed debt, however creditor lose it's privilege of being preference creditor. The conclusion are Land Titles Renewal is a mandatory procedure, hence the existance of encumbrance right can't put aside Land Titles Renewal procedures. In order to maintain creditor's preferred position, mitigation can be carried out by the parties including Notary Public and Land Deed Official. This mitigation conducted through encumbrance of other Land Titles before existing Land Titles Renewal is proceeded, or using other methods of security as an underlying agreement.