

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR AKIBAT ADANYA PERUBAHAN HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN MELALUI PERJANJIAN PEMBERIAN JAMINAN DAN KUASA (*LETTER OF UNDERTAKING*) (Studi di PT. Bank Permata Tbk. Cabang Semarang)

Salah satu peristiwa yang dapat menghapuskan Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah, yang dapat terjadi antara lain dari peristiwa pemasukan dalam perusahaan (inbreng). Upaya yang ditempuh Bank selaku kreditor untuk meminimalisir resiko kredit dengan adanya perubahan hak atas tanah antara lain dengan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (*Letter of Undertaking*), selanjutnya disebut PPJK.

Masalah dalam penelitian ini antara lain : 1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan adanya perubahan hak atas tanah yang dibekani Hak Tanggungan melalui PPJK?. 2) Apakah PPJK efektif / mampu dalam melindungi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan adanya perubahan hak atas tanah yang dibekani Hak Tanggungan?.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditor melalui PPJK dan untuk mengetahui dan menganalisis efektifitas PPJK dalam melindungi kreditor akibat adanya perubahan hak atas tanah yang dibekani Hak Tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Socio-legal*, spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, sumber dan jenis data menggunakan data primer, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait dan data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan, teknik analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif dengan validasi data menggunakan teknik Triangulasi.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil antara lain: 1). Perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan adanya perubahan hak atas tanah melalui PPJK adalah berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dan juga asas *pacta sunt servanda*, dimana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. 2). PPJK kurang efektif dalam melindungi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal adanya perubahan hak atas tanah yang dibekani Hak Tanggungan karena PPJK belum diatur dalam suatu aturan perundang-undangan, kedudukan kreditor tetap sebagai kreditor konkuren.

Saran yang dapat diberikan antara lain : 1). Pemegang Hak Tanggungan harus teliti dan berhati-hati dalam pemberian izin permohonan perubahan hak atas tanah yang sudah dibekani Hak Tanggungan. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan, dengan demikian akan dapat merugikan kepentingan kreditor. 2). Apabila kreditor setuju untuk menerima permohonan perubahan hak atas tanah dari debitor sebaiknya disertai dengan penandatanganan PPJK yang dibuat dengan akta notariil dan juga disertai penyerahan jaminan tambahan seperti jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai, maupun Hipotik.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Jaminan, Kuasa, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION TO CREDITORS DUE TO CHANGE IN THE LAND RIGHT THAT BURDENED WITH SECURITY RIGHT BY GUARANTEE AND AUTHORIZATION AGREEMENT (LETTER OF UNDERTAKING) (Studies In Permata Bank Branch of Semarang)

One of the events that can eliminate security right is the abolishment of land rights, which can happen such as, income asset within the company (inbreng) events. One of the efforts that can be taken taken by the Bank as a lender to minimize credit risk by a change in land rights by Guarantee and Authorization Agreement (Letter of Undertaking), hereinafter referred to PPJK.

The problems in this study : 1) How about legal protection to the creditors security right holders with the change of the land rights are burdened with security right by PPJK ?. 2) How about effectiveness PPJK in order to protect creditors security right holders in case the change of land rights that burdened with security right ?.

The purpose of this research was to determine and analyze legal protection to creditors by PPJK and to identify and analyze the effectiveness of PPJK in protecting creditors due to changes in land rights are burdened with security right.

The method used in this study is the Socio-legal, research specifications is descriptive analytical, source and type of data using primary data, ie data obtained through interviews with stakeholders and secondary data obtained from the literature, data analysis techniques using analytical techniques qualitative data validation using triangulation techniques.

Based on the research results : 1). Legal protection to creditors security right holders with the change of land rights by PPJK that based on the principle of freedom of contract and the principle of pacta sunt servanda, which all agreements are made legally valid as a law for those who make it. 2). PPJK less effective in protecting creditors security right holders in the event of any changes in land rights are burdened with security right because PPJK not regulated in a rule of law yet, the position of creditors remain as concurrent creditors.

The advice can be given : 1). Creditor Security Right holders should be careful and cautious in granting permission for amendment of land rights that have been burdened Security Right. It is given to the abolishment of the land rights will also result in the abolition of the land Security Right, thus can be detrimental to the interests of creditors. 2). If the creditor agrees to accept the request for the change of land rights of debtors should be accompanied by the signing PPJK made by deed notarized and also by given additional collateral as a guarantee by Fiduciary material, Pawn, or Hypotek.

Keywords : Security Right, Guarantee, Authorization, Legal Protection