

## ABSTRAK

Kredit sebagai salah satu fasilitas yang diberikan oleh perbankan dapat meningkatkan semangat berekonomi masyarakat serta dapat memberikan keuntungan usaha bagi bank dalam mempertahankan eksistensinya didunia perbankan. Oleh sebab itu, pemerintah tegas mengatur pedoman pelaksanaan pemberian kredit dalam Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak, namun semakin tinggi minat masyarakat terhadap fasilitas kredit maka semakin tinggi pula jumlah pencairan kredit tiap tahunnya sehingga dapat memicu timbulnya berbagai kesenjangan termaksud pengikatan jaminan atas dasar Pengikatan jual beli.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya pengikatan SKMHT atas dasar perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dilakukan perjanjian kredit, idealnya pemasangan SKMHT terhadap hak atas tanah dan kelemahan, solusi didalam perwujudan SKMHT atas dasar pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perjanjian kredit.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah socio legal research, spesifikasi dalam penelitian ini bersifat deksriptif analitis, data yang digunakan adalah data primer dan data skunder, dengan tehnik pengumpulan data melalui wawancara dan studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa penyebab terjadinya pengikatan SKMHT atas dasar perjanjian pengikatan jual beli karena adanya jaminan pokok berupa barang dan seluruh perlengkapan usaha debitur yang merupakan bagian dari asset bank mandiri yang dibiayai. Idealnya pemasangan SKMHT harus memenuhi ketentuan formal dan materiil yang telah ditegaskan dalam pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hambatan dan solusinya adalah perjanjian pengikatan jual beli ini tidak dapat dijadikan landasan dalam pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan karena apabila proses peralihan nama ke debitur belum selesai dan jangka waktu SKMHT telah berakhir kemudian debitur cidera janji maka SKMHT tersebut batal demi hukum dan objek tanah yang masih berstatus milik orang lain tidak dapat dibebankan hak tanggungan sehingga bank tidak memiliki hak untuk melakukan eksekusi. Solusinya adalah mediasi atau pihak bank melakukan pembaharuan hutang debitur.

**Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, SKMHT**

## ABSTRACT

Credit as one of the facilities provided by banks can increase the spirit of community economics and provide business benefits for banks in maintaining their existence in the banking world. Therefore, the government firmly regulates the implementation guidelines for granting credit in the Banking Act and the Mortgage Rights Law in order to achieve legal certainty for the parties. The high public interest in credit facilities makes the amount of credit distribution higher each year. so that it can trigger the emergence of various gaps, namely binding guarantees based on sale and purchase agreements.

This study aims to determine the causes of a credit agreement can be made based on the SKMHT on the basis of the sale and purchase agreement of land rights, ideally the installation of SKMHT on land rights and weaknesses, the solution in the SKMHT embodiment on the basis of the sale and purchase of land rights in the credit agreement.

The method used in this research was socio legal research, the specification in this research was descriptive analytical, the data used were primary data and secondary data, with data collection techniques through interviews and literature study, qualitative data analysis.

The results of this study indicate that the cause of the binding of SKMHT on the basis of a sale and purchase agreement is due to the principal collateral in the form of goods and all debtor's business equipment which is part of the bank Mandiri's financed assets. Ideally, the installation of SKMHT must meet the formal and material provisions that have been confirmed in article 15 of the Mortgage Rights Law. The obstacle and solution is that the sale and purchase agreement cannot be used as a basic for make SKMHT because the process of transferring the name to the debtor has not been completed and when the SKMHT period has ended then the debtor is in default so the SKMHT is null and void by law and the Land objects which are still owned by other people cannot be subject to a mortgage so that the bank does not have the right to execute. The solution is mediation or the bank will renew the debtor's debt.

**Keywords: Credit Agreement, Sale and Purchase Agreement, and SKMHT**