

ABSTRACT

The aim of this study was to : (1) review and analyze the legal protection of the parties in the sale and purchase under the hand of the object security rights in Bank Danamon Jepara, and (2) to analyze and provide solutions to problems in the legal protection of the parties in buying and selling under the hand of object mortgage rights in Bank Danamon Jepara.

The method used in this study is *juridical sociological*. Specifications of this research is *descriptive analysis*, which is expected to give a detailed description, systematic, and thorough on all matters relating to the object to be examined. The data used in this study are primary data and secondary data, data obtained through interviews and literature of materials collected through the study of literature, which is then *analyzed qualitatively*.

The results showed that : (1) The legal protection against the parties in the sale and purchase under the hand of the object mortgage rights in Bank Danamon Jepara divided into preventive protection, which is done by the application of the precautionary principle, BI Checking, demand for credit guarantees, and the imposition of rights borne by creditors. Repressive legal protection are carried out by administering a subpoena, deliberation, and rescue loans by creditors. If with these efforts, we can not pay off the debt the debtor, the creditor provides the option to debtors to execute the object of mortgage rights, which then debtors buying and selling under the hand object mortgage rights, which object mortgage rights must belong to the debtor, by agreement sale and purchase of the stamp, and the repayment of debt witnessed a buyer before creditors. After repayment of debt the debtor, the creditor gives the debtor a written statement that the debt has been paid off, and then do the write-off mortgage rights/roya, as well as the transfer of property rights of the debtor to the buyer.

(2) Constraints in the buying and selling under the counter object mortgage rights in Bank Danamon Jepara comes from bad faith debtors, which is realized by the attitude of debtors who do not want to admit the sale and purchase under the hand of the object mortgage rights, so the buyer is difficult to prove their rights to the land purchased and difficulty performing under the name of the certificate as Chief of the Land Office will refuse to record their right switchover. To the solution is after repayment of debt the debtor, the immediate write-off of a security interest by the debtor and the buyer, then immediately make a deed of sale before PPAT and involve debtors in the process behind the name. If the debtor does not want to make a deed of sale before PPAT, it can do a consultation, and if unsuccessful can file a lawsuit to the court.

Keywords : *Legal Protection, Purchase, Mortgage Rights, Roya and Under The Hand*

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk : (1) mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan di Bank Danamon Jepara, dan (2) untuk menganalisis dan memberikan solusi terhadap kendala dalam perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan di Bank Danamon Jepara

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis sosiologis*. Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*, yang diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui wawancara dan dari bahan-bahan pustaka yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yang kemudian dianalisa secara *kualitatif*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan di Bank Danamon Jepara dibagi menjadi perlindungan preventif, yang dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian, *BI Checking*, permintaan jaminan kredit, dan pembebanan hak tanggungan oleh kreditor. Perlindungan hukum represif dilakukan dengan pemberian somasi, musyawarah, dan penyelamatan kredit oleh kreditor. Apabila dengan upaya tersebut, tetap tidak dapat melunasi utang debitor, maka kreditor memberikan pilihan kepada debitor untuk mengeksekusi objek hak tanggungan, yang kemudian debitor melakukan jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan, yang mana objek hak tanggungan tersebut harus milik debitor, dengan melakukan perjanjian jual beli yang dibubuhi materai, dan pelunasan utang disaksikan pembeli di hadapan kreditor. Setelah pelunasan utang debitor, kreditor memberikan pernyataan tertulis bahwa utang debitor telah lunas, dan kemudian dilakukan pencoretan hak tanggungan/roya, serta peralihan hak milik (balik nama) dari debitor kepada pembeli.

(2) Kendala dalam jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan di Bank Danamon Jepara berasal dari itikad tidak baik debitor, yang diwujudkan dengan sikap debitor yang tidak mau mengakui terjadinya jual beli di bawah tangan objek hak tanggungan, sehingga pembeli sulit membuktikan haknya atas tanah yang dibeli dan kesulitan melakukan balik nama sertipikat karena Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya. Untuk solusinya adalah setelah pelunasan utang debitor, maka segera dilakukan pencoretan hak tanggungan oleh debitor dan pembeli, kemudian segera membuat akta jual beli di hadapan PPAT dan melibatkan debitor dalam proses balik nama. Apabila debitor tidak mau membuat akta jual beli di hadapan PPAT, maka dapat melakukan musyawarah, dan apabila tidak berhasil dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata kunci : *Perlindungan Hukum, Jual Beli, Hak Tanggungan, Roya dan Di Bawah Tangan*