

ABSTRAK

Penulisan tesis ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri, mengkaji dan menganalisis kendala apa saja dan solusinya yang dihadapi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terhadap jaminan tanah/tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri serta memformulasikan akibat hukum terhadap jaminan tanah/tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri yang tidak didaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Lebih ditekankan pada studi normatif peraturan perundang-undangan mengenai "*Akibat Hukum atas Perjanjian Kredit terhadap Jaminan Tanah dan Bangunan yang tidak didaftarkan Hak Tanggungan Menurut Perkaban Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri)*", untuk melihat bagaimana penerapan/pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

Hasil dari pembahasan ini adalah bahwa perjanjian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri merupakan perjanjian pokok/perjanjian utama, sedangkan kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu adanya faktor internal dan faktor eksternal, sedangkan solusinya adalah pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri harus menjalankan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 agar tercipta dan terwujudnya kepastian hukum bagi pihak Bank sebagai kreditur preferen serta akibat hukum bagi kreditur jika SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT mengakibatkan kreditur sebagai kreditur konkuren yang mempunyai hak yang sama dan seimbang dengan kreditur lainnya, karena sebagai pemegang jaminan umum yang di atur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, dan jika terjadi kredit macet bagi kreditur konkuren maka penyelesaiannya melalui gugatan perdata di Pengadilan.

Hasil pembahasan tersebut, penulis mengambil kesimpulan bahwa Pelaksanaan perjanjian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri telah sesuai dengan konsep perjanjian konvensional yaitu KUHPerdara, dan kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yaitu adanya faktor internal dan faktor eksternal, serta akibat hukum terhadap jaminan tanah/tanah dan bangunan yang tidak didaftarkan Hak Tanggungan yaitu tidak terciptanya kepastian hukum dan hilangnya hak preferen yang dimiliki kreditur. Penulis memberikan saran pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus segera ditindaklanjuti dengan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan agar kreditur dapat mengeksekusi jaminan debitur sebagai pengembalian utang kredit yang tertunggak.

Kata kunci : perjanjian kredit, jaminan tidak didaftarkan, bank, akibat hukum.

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to know accomplishment guarantee as credit guarantee at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri along with formulated the law consequence toward land and building guarantee as credit accomplishment credit contract at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri, learned and analyzed obstacles and their solution in registration of mortgage right process toward land and building guarantee PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri which mortgage right do not registrated in the land office. This thesis used juridik empirik approached method. This approached use laws norms that have explanation character with researched and study about roles of laws. This research is emphasized on normatif study of legislation about "The law consequence of credit contract toward land and building guarantee which mortgage right do not registrated based on Perkaban number 4 year 1996 (case study at PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri) toward field research with direct observation and interview.

The result of this thesis is credit contract of PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri represent mayor contract which followed with accessory contract. Accessory contract is guarantee contract, it means start and finish guarantee contract depend on mayor contract (credit contract). It fit in with the meaning from chapter 10 verse 1 mortgage right institutions, whreareas the obstacles to be face in mortgage right registration process is the expensive instalation cost of mortgage right. It make the debtor do not want to install mortgage right toward land and building guarantee that have been give to PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri whereas the solution in PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit Danamon Simpan Pinjam Weleri must do provision of law mortgage right and state Ministry of agraria regulation number 4 year 1996 in order to created and perfomed legal certainty for Bank as preference creditor as the law result for creditor if SKMHT do not follow up to make APHT. It result in creditor as concurrence creditor have same and balance right with other creditor, because as holder guarantee that regulated in chapter 1131 and 1132 KUHPperdata and if credit get stuck for concurrence creditor then the solution to overstep civil law accusation at court.

The writer is know well about this case based on the result of his research because of that the writer suggets to creditor in order to get legal force and legal protection in execute guarantee, therefore the confirment of fiduciary transfer of ownership must be follow-up with confirment of deed granting of dependents and continue with published mortgage right certificate. The creditor must do it in order to execute debtor's guarantee as restitution of unpaid credit. Untax loading fee income countries and other administration costs must be fit in role and National Land Agency must take measure someone who levy other cost in order to registration of SKMHT do not endless.

Key word : credit contract, unregistrated guarantee, bank, law effect