

## ABSTRAK

Perkembangan dunia perdagangan sedemikian pesat telah menumbuhkembangkan toko dan kios-kios pada gedung bertingkat dan kemudian membutuhkan pranata hukum untuk mengaturnya. Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya kemudian menjadi pilihan hukum dengan sebutan Rumah Susun Non Hunian. Jumlah kios yang tersedia tidak sesuai dengan jumlah permintaan, sehingga menyebabkan harga kios tersebut melonjak. Harga yang sangat tinggi telah menjadikan para pedagang tergantung pada kredit bank. Permasalahan pokok yang diteliti adalah perlindungan hukum bagi bank yang mendanai padahal jual beli baru dapat dilakukan melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Kemudian, dipertanyakan tentang upaya yang dapat dilakukan bank apabila debitur wanprestasi. Dipergunakan pendekatan penelitian yuridis normatif dengan meneliti data sekunder dari bahan hukum primer berupa KUH Perdata, UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan bahan hukum tersier sebagai pendukung. Hasil penelitian dituangkan dalam kesimpulan bahwa Bank pemberi kredit belum dapat melakukan pembebanan hak tanggungan atas toko/kios Pusat Grosir Tanah Abang yang proses jual belinya baru sampai tahap PPJB. Pembebanan jaminan itu nantinya bisa dilakukan berdasarkan UU Hak Tanggungan dan UU Rumah Susun dengan mengklasifikasikan toko/kios tersebut sebagai Rumah Susun Bukan Hunian sebagaimana diatur dalam PP Rumah Susun. Untuk terjaminnya kepastian hukum bagi terjaminnya pengembalian kredit dari debitur pembeli toko/kios Bank dapat bertumpu pada asas kekuatan mengikat PPJB dan Perjanjian Kredit yang memuat janji-janji yang sejalan dengan ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan dan mengikat Pengelola Pusat Grosir Tanah Abang sebagai jaminan perseorangan/perusahaan. Perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang dilakukan terhadap toko/kios yang baru sampai tahap PPJB secara yuridis telah memenuhi ketentuan pemberian kredit menurut Pasal 1 angka (12) UU Perbankan. Terhadap pengembalian kredit yang macet dari para debitur, Bank dapat mengalihkan toko/kios kepada debitur baru baik dari debitur yang lancar maupun debitur baru dan untuk lebih mengamankan pengembalian kredit, Disarankan untuk melakukan pengikatan barang dagangan sebagai jaminan fidusia kepada debitur pembeli toko/kios Pusat Grosir Tanah Abang yang menunjukkan gejala yang mengarah kepada kredit macet.

## ABSTRACT

Rapid development of trade world has increased the number of shops and kiosks at a number of high-rises which later needed a rule for control purpose. High-Rise Law and its implemental regulation then became legal option called Non-Residential High Rise. The number of available stall does not in accordance with demand so it causes the stall prices is rising. Expensive price has made customers rely upon bank credit. Main problem being studied is how a legal protection works for the bank which has financed the necessity, considering that the new sale and purchase can be made through Sale and Purchase Agreement (PPJB). Later, a question arose as to what effort the relevant bank can make in case the debtor is in default. A method used is normative juridical study in addition to some interviews to support the available data. The result of the study is stated in such a conclusion that the Bank which provides credit has yet to impose a security right on shops/kiosks at Tanah Abang Wholesaler Center whose sales process just reached the stage of PPJB. Imposition of guarantee will be made based on Security Right Law and High-Rise Law by classifying shops/kiosks as Non-Residential High-Rise as provided in the Government Regulation on High Rise. For the purpose of legal certainty to make sure that the credit is repaid by the debtor who has bought shop/kiosk, Bank may rely upon the principle of binding force of the PPJB and Loan Agreement stating a number of promises in line with the provision on Security Right which binds the Management of Tanah Abang Wholesaler Center as individual/corporate guarantee. Loan agreement and security agreement applied to the shop/kiosk which up to now just reached the stage of PPJB has juridically satisfied the provision on credit extending under Article 1 figure (12) Bank Law. For repayment of problem credit by some debtors, bank may transfer the shop/kiosk to other good debtor chosen from reliable debtors and new debtors in a bid to secure repayment of the credit. It is further suggested to bind the goods as fiduciary guarantee with the buyer of shop/kiosk at Tanah Abang Wholesaler Center which has shown a tendency of a problem credit.