

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN PIHAK BANK SELAKU
PEMBERI KREDIT ATAS PENGALIHAN HAK KEPADA PIHAK KETIGA
YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DI PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG**

Tesis

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Frans Elipus Mulyawan, S.H.

NPM : 0606007491



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

REKORSTASI
UNIVERSITAS INDONESIA

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Frans Elipus Mulyawan, S.H.

NPM : 0606007491

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN PIHAK BANK
SELAKU PEMBERI KREDIT ATAS PENGALIHAN HAK KEPADA
PIHAK KETIGA YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DI PUSAT GROSIR METRO TANAH
ABANG

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. ()

Penguji : Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. ()

Penguji : Ibu Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Frans Elipus Mulyawan, S.H.

NPM : 0606007491

TandaTangan : 

Tanggal : 21 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Frans Elipus Mulyawan, S.H.
NPM : 0606007491
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN PIHAK BANK SELAKU PEMBERI KREDIT ATAS PENGALIHAN HAK KEPADA PIHAK KETIGA YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 23 Juli 2008

Yang menyatakan,

(Frans Elipus Mulyawan, S.H.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan atas segala berkatNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN PIHAK BANK SELAKU PEMBERI KREDIT ATAS PENGALIHAN HAK KEPADA PIHAK KETIGA YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG”** ini.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu penulis dengan senang hati akan menerima kritik dan saran untuk memperbaiki Tesis ini.

Dengan terselesaikannya Tesis ini tidak terlepas dari bantuan pihak-pihak lain, oleh karena itu Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam wujud moral ataupun materil hingga selesainya Tesis ini. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada :

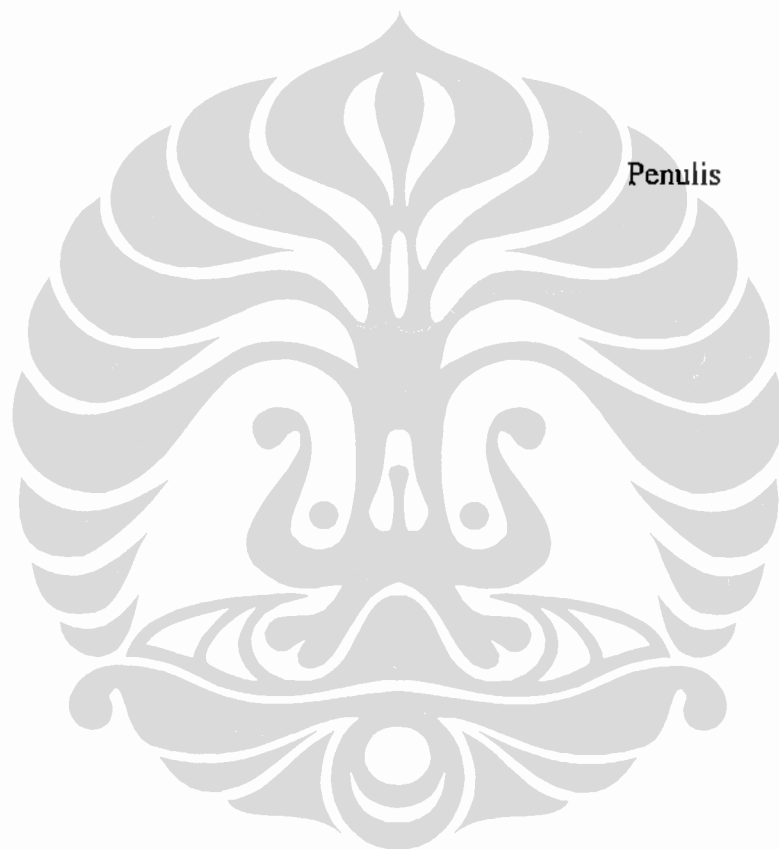
1. Ibu Dr.Nurul Elmiyah, S.H.,M.H. , selaku pembimbing Tesis, yang telah meluangkan banyak waktu untuk memberikan bimbingan Tesis dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
2. Bapak Prof.Hikmahanto Juwana,S.H,LLM, PhD selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta jajarannya.
3. Ibu Theodora Yuni Syah Putri,S.H.,M.H. selaku Pemberi izin penulisan Tesis.

4. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, yang telah memberikan ijin penulisan Tesis kepada penulis.
5. Seluruh Dosen dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan kuliah dan bantuan kepada penulis.
6. Papa, Mama yang sangat penulis cintai, terima kasih atas dukungan, dukungan moral, juga pemicu semangat penulis untuk secepatnya menyelesaikan tesis ini.
7. Alexander Mulyawan, Setyo Pramono, Henny Soetanto, terima kasih buat dukungan selama ini.
8. Lisha Rivera (Hua) yang sangat penulis sayangi, yang telah menemani penulis juga memberikan semangat dan dukungan yang besar.
9. Richard Murdani A.S dan Wilyanto, Edi Suryajaya para sahabat penulis, yang telah banyak memberikan bantuan berupa data-data kepada penulis untuk pembuatan Tesis ini.
10. Listyawati, Yudhi Huang, Leni, Lexyndo Hakim, Checilia Yuliarta, Marlianti, Adinda Siregar, Alexander Wijaya, Pak Hendra Kurniawan, Sugih Haryati, Dona Sujanto, Hendro, Ronny, Putri Kinarsih, Bilal Tadjoeidin, Rhanindito Widodo, Reinaldy Ryanto, Irda Dewi Puspita, Herlina dan Evyta Chandra, Incharis, Budiyanto, selaku para sahabat penulis, yang telah menjadi sahabat yang baik selama penulis kuliah pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
11. Bapak Arief Manthovani yang telah memberikan data kepada penulis

12. Rekan-rekan lain yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis.

Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama-nama tersebut di atas.

Akhir kata penulis berharap agar Tesis ini dapat memberikan manfaat kepada para pembaca.



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.

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Metodologi Penelitian.....	6
D. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II TINJAUAN HUKUM TERHADAP KEDUDUKAN PEMBERI KREDIT ATAS PENGALIHAN HAK KEPADA PIHAK KETIGA YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	9
A. TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....	9
1. Perjanjian Jual Beli	9
2. Pengikatan Perjanjian Jual Beli	20

B. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN JAMINAN	26
1. Pengertian Kredit	26
2. Kredit Perbankan	30
3. Lembaga Jaminan Kredit	38
C. KIOS DI PUSAT GROSIR METRO TANAH ABANG SEBAGAI JAMINAN KREDIT	40
1. Penerapan Peraturan Perundang-undangan tentang Rumah Susun Terhadap Pusat Grosir Metro Tanah Abang	40
2. Toko/Kios Pusat Grosir Tanah Abang sebagai Jaminan Kredit.....	50
D. ANALISIS PERLINDUNGAN DAN UPAYA HUKUM KREDITOR DALAM MENDAPATKAN PENGEMBALIAN SISA PINJAMAN	63
1. Perlindungan Hukum bagi Kreditor (Bank) dengan Jaminan Toko/Kios sebagai Rumah Susun Bukan Hunian	63
2. Perlindungan melalui Klausul janji Hak Tanggung.....	71
3. Upaya hukum Kreditor (Bank) untuk terjaminnya pengembalian kredit.....	75

BAB III PENUTUP	86
A. KESIMPULAN	86
B. SARAN	88
DAFTAR PUSTAKA	90
Lampiran	

