

RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian : Bangunan Sebagai Jaminan Kredit Ditinjau
Dari Segi Praktek Perbankan

Peneliti : Made Darma Weda
Deddy Sutrisno
Agung Sujatmiko
L. Budi Kagramanto
Agus Widyantoro
Urip Santoso

Fakultas : Hukum Universitas Airlangga

Sumber Biaya : DIP Operasional Perawatan Fasilitas
Universitas Airlangga Tahun 1993/1994
SK. Rektor Nomor : 3533/PT03.H/N/1993

Di dalam praktek perbankan, suatu bank tidak akan memberikan kredit jika tidak disertai suatu jaminan yang digunakan sebagai bahan pelunasan apabila debitur wanprestasi. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menganut asas pemisahan horisontal menentukan bahwa segala benda yang ada di atas tanah merupakan bagian yang terpisah dari tanah itu. Bangunan atau tanaman yang berada di atas tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi pula, yang dimungkinkan juga untuk digunakan sebagai jaminan kredit.

Di dalam praktek perbankan, bangunan kurang diminati oleh bank atau lembaga keuangan lainnya sebagai jaminan kredit.

Permasalahan pokok yang dikaji dalam penelitian ini adalah :

A. Bagaimanakah menentukan lembaga jaminan yang hendak dipakai apabila bangunan dijadikan jaminan kredit ?

B. Apakah hambatan dan penyelesaiannya jika bangunan dijadikan jaminan kredit ?

Untuk menjawab permasalahan itu, maka di dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif yaitu untuk mengkaji bangunan sebagai jaminan kredit ditinjau dari segi praktek perbankan. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya dan pihak-pihak yang terkait dengan materi yang diteliti. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi dokumen melalui berbagai peraturan perundangan yang mengatur masalah bangunan sebagai kredit, sedangkan data lapangan dikumpulkan dengan cara wawancara dengan berbagai pihak yang terkait dengan materi yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bangunan dapat dipertimbangkan sebagai jaminan atau setiap calon debitur mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh kredit, baik punya tanah atau bangunan tanpa tanahnya, karena jaminannya hanya merupakan aksesoir dari perjanjian pinjam meminjam. Dalam praktek perbankan untuk hak mendirikan dan memiliki bangunan aksesoir yang terjadi karena perjanjian yang tidak didaftarkan lembaga jaminannya adalah fiducia dan untuk hak mendirikan dan memiliki bangunan aksesoir yang terjadi karena perjanjian yang didaftarkan (hak kebendaan) lembaga jaminannya adalah lembaga jaminan hipotik. Hambatan yang sering ditemui dalam praktek pengikatan jaminan adalah pengikatan hipotik atau credietverband memerlukan waktu lama dan biaya tinggi, maka bank cenderung melakukan pengikatan dengan surat kuasa memasang hipotik atau credietverband. Pengikatan tersebut cukup riskan, karena dalam hal ini pihak bank belum mempunyai hak preferensi sehingga berakibat bank harus bersaing dengan kreditur lainnya.