

ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk melakukan kajian yuridis terhadap penggunaan satuan rumah susun yang belum terbit sertifikat kepemilikan sebagai agunan kredit di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang. Dua rumusan masalah utama dalam penelitian ini adalah pertama, mengidentifikasi cara pengikatan agunan satuan rumah susun tanpa sertifikat kepemilikan di BNI, dan kedua, menganalisis perlindungan hukum bagi BNI dalam menghadapi kredit macet dengan agunan tersebut. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan melakukan wawancara di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam penyaluran kredit oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk kepada debitur yang ingin membeli satuan rumah susun namun belum selesai dibangun, belum ada sertifikat tanah pecahan, dan belum dibuat akta jual beli sehingga belum dapat diikat dengan jaminan Hak Tanggungan, BNI menggunakan mekanisme Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJK) untuk mengikat agunan tersebut, mengingat belum adanya sertifikat kepemilikan. Untuk mengantisipasi risiko macetnya kredit tersebut, maka sebagai jaminan dibuatlah perjanjian beli kembali. Lahirnya perjanjian beli kembali merupakan kebutuhan praktek masyarakat yang berdasar pada asas kebebasan berkontrak dengan berpedoman pada KUH Perdata sebagai solusi untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan apabila suatu saat debitur lalai memenuhi kewajibannya (*wanprestatie*).

Kata Kunci :

Satuan Rumah Susun, Sertifikat Kepemilikan, Perlindungan Hukum