

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena telah melimpahkan rahmat-Nya berupa kesempatan dan pengetahuan sehingga saya dapat menyelesaikan tugas Akhir yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT TERHADAP DOKUMEN DEBITUR YANG DIBUAT NOTARIS/PPAT TIDAK SELESAI TEPAT WAKTU “**

Peneliti menyadari bahwa Tugas Akhir ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu peneliti berterima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih peneliti sampaikan kepada ;

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M selaku Direktur fakultas, Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan
3. Bapak Dr. Jonker Sihombing, SH, MH, MA selaku Dosen Pembimbing, Program Studi Kenotariatan Strata Dua pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan dukungan, mengarahkan dan membimbing peneliti selama penulisan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh dosen dan staf administrasi serta petugas perpustakaan pada Program Studi Kenotariatan Strata Dua pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, yang secara langsung atau tidak langsung telah memberi bantuan kepada peeliti dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir.

Jakarta, Desember 2020, Scorvenny

5. Bapak R.P. Chandra Wijaya, Asset Recovery Management Head Bank OCBC NISP yang telah berkenan untuk diwawancarai mengenai debitur kredit macet
6. Bapak Agustino Hasril, Asset Recovery Management Manager Bank OCBC NISP yang telah berkenan untuk diwawancarai mengenai debitur kredit macet
7. Bapak Tedy Setiawan, Monitoring Division Head Bank OCBC NISP, selaku atasan saya yang selalu support dan membantu sehingga saya bisa mengeluarkan ide-ide dalam penulisan Tugas Akhir ini.
8. Bapak Rizki, bagian umum Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang telah membantu data dalam bentuk fotocopi penetapan pengadilan.
9. Teristimewa untuk Alm. papah tercinta, dan mamah serta keluarga yang telah memberikan dorongan dan do'a setulus hati dalam menyelesaikan studi program Pascasarjana, dan
10. Semua rekan-rekan Bank OCBC NISP, Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memotivasi dan saling mendukung sehingga penulisan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan perjanjian khususnya serta bermanfaat bagi para pembaca. Amin yaa rabbal alamin.

DAFTAR ISI

Halaman

COVER DAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR ISTILAH.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	16
1.3. Tujuan Penelitian	17
1.4. Manfaat Penelitian.....	17
1.5. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kerangka Teoritis.....	22
2.1.1. Teori Perlindungan Hukum.....	22
2.1.2. Teori Perjanjian (<i>Overeenkomst Theorie</i>).....	28
2.2. Kerangka Konseptual	32
2.2.1. Kredit Perbankan	32
2.2.2. Dokumen Kredit	35
2.2.3. Jaminan Kredit Perbankan	37
2.1.4. Notaris dan/atau PPAT	40
2.1.5. Notaris dan/atau PPAT Rekanan Bank	42
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Arti Penelitian	44
3.2. Jenis Penelitian Hukum, Penelitian Yang Digunakan	46
3.3. Data Penelitian	48
3.4. Bahan Hukum	50
3.5. Pendekatan Penelitian, Pendekatan Yang Digunakan	51
3.6. Analisis	53
BAB IV HASIL PENELITIAN & ANALISIS	
4.1. Jangka Waktu Penyelesaian Dokumen Bank Oleh Notaris dan/atau PPAT Menurut Perundang-Undangan Yang Berlaku	54

4.1.1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	54
4.1.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	63
4.1.3. Sertifikat hak tanggungan (SHT)	71
4.2. Akibat Hukum Perjanjian Kredit Terhadap Dokumen Yang Dipersiapkan Notaris Tidak Selesai Tepat Waktu	75
4.2.1. Proses Pemberian Kredit	75
4.2.2. Perjanjian Kredit	83
4.2.3. Penyelesaian Kredit Bermasalah	89

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

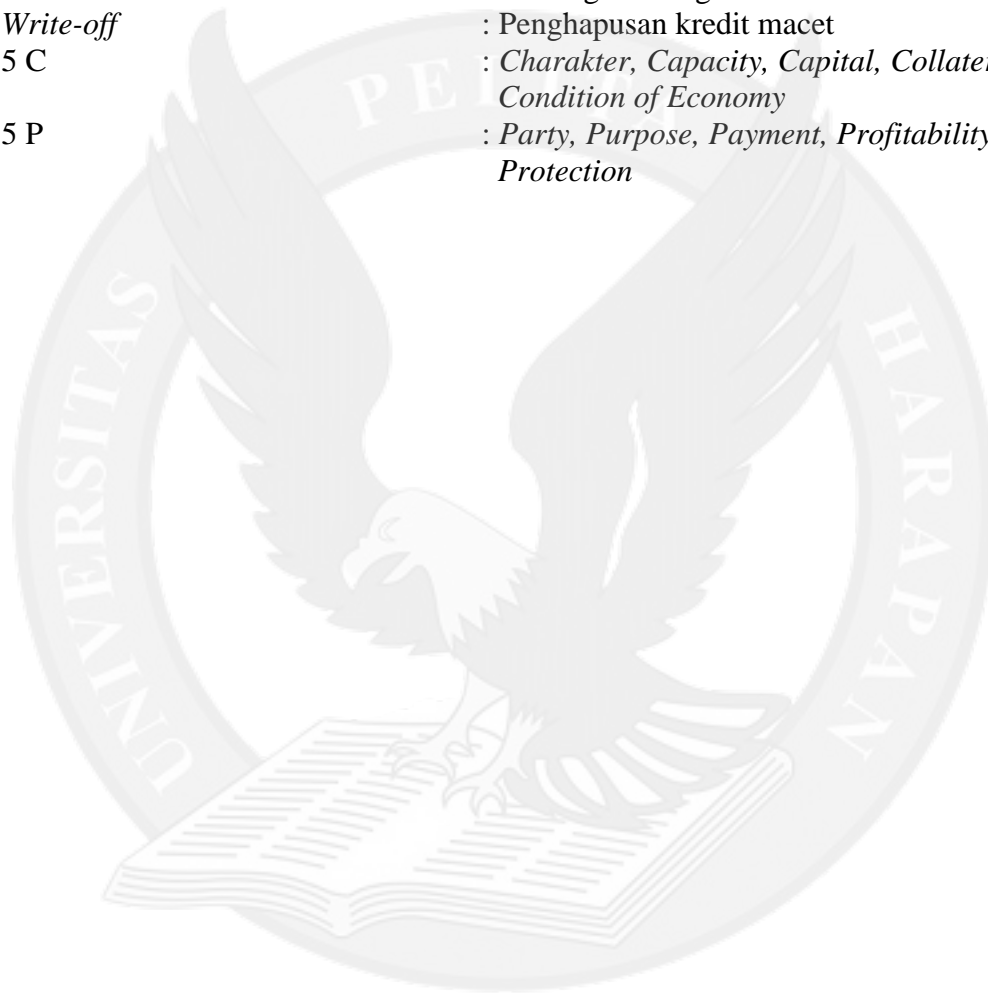
5.1. Kesimpulan	101
5.2. Saran	104



DAFTAR ISTILAH

<i>Aanmaning</i>	: Penetapan yang akan dikeluarkan
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
<i>brand image</i>	: Produk yang dihasilkan
<i>Case approach</i>	: Pendekatan Kasus
<i>Covernote</i>	: Surat Keterangan Notaris dan/atau PPAT
<i>Conceptual approach</i>	: Pendekatan Konseptual
<i>Event of default</i>	: Hal-hal yang mengakibatkan wanprestasi
<i>financial intermediary</i>	: Menghimpun dan menyalurkan dana
HT	: Hak Tanggungan
Jaminan Materiil	: Jaminan kebendaan
Jaminan Immateriil	: Jaminan harta kekayaan seseorang
KPR	: Kredit Kepemilikan Rumah
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Kontrak	: Perjanjian atau Persetujuan
<i>Lending</i>	: Penyaluran kredit
<i>Long term loan</i>	: Kredit Jangka Panjang
<i>Notice of drawdown</i>	: pemberitahuan penarikan
Notaris dan/atau PPAT Rekanan	: Notaris dan/atau PPAT yang bekerja sama dengan bank
NPL	: Non-Performance Loan
<i>Market Cheking</i>	: Melihat kondisi pasar
<i>medium term loan</i>	: Kredit jangka menengah
OL	: <i>Offering letter</i>
<i>Overeenkomst Theorie</i>	: Teori Perjanjian
<i>Payment default</i>	: Debitur dianggap gagal melakukan pembayaran
PK	: Perjanjian Kredit
PN	: Pengadilan Negeri
POJK	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
<i>Prudential banking</i>	: Prinsip kehati-hatian
<i>Reconditioning</i>	: Persyaratan kembali
<i>Rescheduling</i>	: Penjadwalan kembali jadwal angsuran, jangka waktu, besarnya angsuran
<i>Restructuring</i>	: Penataan kembali syarat-syarat kredit
<i>Risk appetite</i>	: Sebatas risiko yang dapat diterima
Roya	: Penghapusan Hak Tanggungan
<i>Short term loan</i>	: Kredit jangka pendek
SHGB	: Sertifikat Hak Guna Bangunan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SKMHT	: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
SLIK	: Sistem Layanan Informasi Keuangan
SPK	: Surat Perjanjian Kerja Sama

SPPK	: Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit
<i>Statute approach</i>	: Pendekatan perundang-undangan
<i>Surplus</i>	: Pemindahan uang dari penabung
UUD 1945	: Undang-Undang Dasar tahun 1945
UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996
UUJN	: Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014
UU Perbankan	: Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
<i>Write-off</i>	: Penghapusan kredit macet
5 C	: <i>Charakter, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy</i>
5 P	: <i>Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection</i>



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 : Contoh Kasus Debitur Maria Meriana Searching by Google	94



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 4.1.	: Contoh Kasus Debitur Maria Meriana	57
Tabel 4.2.	: Parameter Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan...	96
Tabel 4.3.	: Perhitungan Waktu Eksekusi Akibat Tidak Ada Dokumen Hak Tanggungan	97



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1.	: Email - Wawancara 110
Lampiran 2.	: Gambar Pencarian di Google.....115
Lampiran 3.	: Penetapan Pengadilan.....117
Lampiran 4.	: Surat Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekutorial 118

