

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia. Kebutuhan primer ini sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian suatu bangsa.¹ Tujuannya adalah untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.² Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar Tahun 1945 telah diatur dalam menetapkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Kebutuhan dasar ini wajib untuk dihormati, dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh Pemerintah.³

Perumahan dan permukiman secara garis besar tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.⁴ Tingkat kemajuan kota dapat dinilai dari perkembangan pemukiman penduduknya. Dalam perkembangannya, harga yang ditawarkan tiap pengembang properti atau *developer* juga bergantung pada letak lokasi, fasilitas

¹ Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, h.175.

² *Ibid.*

³ Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, 2010, h.12.

⁴ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya: Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, Elips Project Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1994, h.1.

sarana, dan prasarana yang disediakan, luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan yang dijual, hingga model rumah yang dijual.⁵

Usaha di bidang properti berkembang sangat pesat beberapa tahun belakangan ini. Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya terbatas menyebabkan pengembang properti menghadapi tantangan yang semakin berat untuk mendapatkan tempat-tempat yang strategis, tak terkecuali Kota Surabaya. Seiring berjalannya waktu, kota ini menjadi alternatif patokan sebuah standar penilaian bisnis dan investasi dalam sektor properti setelah DKI Jakarta.⁶ Surabaya sebagai kota kedua terbesar di Indonesia, pertumbuhan pasar properti di Kota Pahlawan tersebut tidak pernah surut. Oleh karena terdapat peluang tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan atau *developer* swasta tumbuh menjamur dan berbondong-bondong untuk meraih keuntungan.

Menurut hasil survei Harga Properti Residensial Bank Indonesia pada tahun 2018 menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia sebanyak 76.73% masih mengandalkan pinjaman bank atau Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disingkat “KPR”) dalam membeli rumah.⁷ Hasil survei membuktikan bahwa mayoritas konsumen memilih membeli rumah dengan sistem angsuran melalui bank pemberi kredit daripada pembayaran secara tunai. Di sini, bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang berfungsi untuk memberikan kredit dapat

⁵ Indah Puspitaarum, Bambang Eko Turisno, R. Suharto, “Perlindungan Konsumen terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah apabila tidak dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli sesuai Waktu yang telah ditentukan”. *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5 No. 4, 2016.

⁶ Hilda B. Alexander, “Pasar Properti Surabaya tak Pernah Surut” (<https://properti.kompas.com/read/2018/11/17/083400921/pasar-properti-surabaya-tak-pernah-surut?page=all>), diakses tanggal 30 September 2019.

⁷ CNN Indonesia, “Survei BI: 77 Persen Konsumen Beli Rumah Pinjam ke Bank” (<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20190213113800-78-368827/survei-bi-77-persen-konsumen-beli-rumah-pinjam-ke-bank>), diakses tanggal 30 September 2019.

merealisasikan keinginan konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menetapkan “Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

KPR merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang *ready stock* atau *indent*. Rumah yang *ready stock* adalah rumah yang telah siap dibangun, siap huni, dan telah terpasang instalasi berikut meteran listrik dan airnya, sedangkan rumah *indent* adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembelinya yang dikerjakan oleh kontraktor melalui perintah dari *developer*.⁸ Dalam transaksi Pengadaan Perumahan dalam hal pemberian KPR, setidaknya terdapat beberapa pihak yang berhubungan antara satu dengan lainnya dan tidak dapat dipisahkan, yaitu: Konsumen, *Developer*, dan Bank.

Suburnya industri properti tersebut rupanya diiringi menjamurnya sengketa di sektor perumahan. Sekurang-kurangnya, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen harus menangani dua puluh kasus dalam setahun.⁹ Beberapa kasus yang pada umumnya memosisikan konsumen sebagai pihak yang lemah dibandingkan dengan pihak-pihak lainnya. Masalah tersebut sering kali ditimbulkan menyangkut kualitas atau mutu bangunan rumah, kenaikan suku bunga, informasi yang tidak

⁸ Ira Kusnadi, “Perlindungan Hukum bagi Bank terhadap Pembelian Rumah *Indent* secara Kredit Kepemilikan Rumah melalui *Developer* Perumahan (Studi pada PT. Bank Negara Indonesia TBK. Medan)”, *Premise Law Journal Universitas Sumatera Utara* Vol. 12, 2015, h. 1.

⁹ Kartini L. Makmur, “Sengketa Perumahan Marak, UU Perlindungan Konsumen segera Direvisi”, (<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt533bebf488a51/sengketa-perumahan-marak--uu-perlindungan-konsumen-segera-direvisi/>), diakses tanggal 29 September 2019.

jelas bahkan menyesatkan, dokumen perizinan yang belum selesai, pemalsuan, dan lain sebagainya.¹⁰

Salah satu problematika yang seringkali dihadapi oleh konsumen adalah sertifikasi hak atas tanah yang tidak kunjung diselesaikan oleh pihak *developer*. Setelah konsumen dan *developer* melakukan kesepakatan tentang PPJB yang dilakukan secara bawah tangan, konsumen kemudian diwajibkan untuk melunasi cicilan KPR. Dalam Surat Penawaran Pembelian Kredit (selanjutnya disebut dengan “SPPK”) yang tidak lama setelahnya dibuatkan akta Perjanjian Kredit oleh Notaris, konsumen diarahkan untuk mengambil kredit Bank X (nama asli Bank disamarkan) KPR *Program Marketing* 30%. Ketentuan dalam SPKK, menentukan antara lain:

Butir 2.

Tujuan Kredit: Untuk pembelian rumah tinggal yang berlokasi di Perumahan X Cluster X Blok XX No. XX, yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Induk No. XXXX, berakhirnya hak tanggal 08 Januari 2038, atas nama PT. X (*dalam hal setipikat pecahan belum terbit*).

Butir 5.

Jangka Waktu Kredit: 192 (seratus sembilan puluh dua) bulan terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit.

Ketika konsumen telah lunas menyelesaikan pembayaran atas rumah *ready-stock* tersebut pada tanggal 23 Agustus 2019, pihak *developer* malah terkesan memperlama proses sertifikasi hak atas tanah. Pihak *developer* selalu meminta konsumen untuk bersabar sehingga konsumen terpaksa untuk menunggu bertahun-tahun lamanya - untuk sekedar mendapatkan hak atas tanah yang telah dilunasinya.

¹⁰ Dina Mirayanti Hutaaruk, “Sengketa Konsumen-Pengembang Properti diselesaikan lewat UU Perlindungan Konsumen”, (<https://nasional.kontan.co.id/news/sengketa-konsumen-pengembang-properti-diselesaikan-lewat-uu-perlindungan-konsumen>), diakses tanggal 29 September 2019.

Dalam hal ini dapat dipahami bahwa konsumen telah menyelesaikan kewajiban pembayaran, namun hak-hak konsumen diabaikan oleh berbagai pihak terkait.

Dalam penelitian ini, penulis ingin mengetahui hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku bagi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan “PPJB”) dan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut dengan “KPR”) serta untuk mengetahui solusi hukum dalam perjanjian tersebut jika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Berangkat dari uraian di atas, dalam tesis ini Penulis akan mengangkat judul **“PROBLEMATIKA ATAS PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN DENGAN LUNASNYA KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA *REAL ESTATE Z*”**.

1.2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah pada penelitian ini adalah :

1. Apakah Bank X ikut bertanggung jawab jika KPR sudah lunas tetapi sertifikat tanah belum diserahkan kepada konsumen?
2. Adakah solusi hukum dalam hal penyelesaian sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang belum selesai padahal kredit rumah di *Real Estate Z* telah lunas?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

1.3.1. Tujuan Akademis

Penulisan ini dibuat untuk melengkapi dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Kampus Surabaya.

1.3.2. Tujuan Praktis

Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk memahami apakah Bank X ikut bertanggung jawab jika KPR sudah lunas tetapi sertifikat tanah belum diserahkan kepada konsumen.; dan,
2. Untuk mengetahui solusi hukum dalam hal penyelesaian sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang belum selesai padahal kepemilikan kredit rumah di *Real Estate Z* telah lunas.

1.4. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu saran pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten¹¹. Penelitian ini dilakukan dengan tiga unsur dari metode penelitian, sebagai berikut:

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif atau *Doctrinal* dengan melakukan studi pustaka yang menggunakan berbagai teori hukum dan peraturan perundang-undangan. Peter Mahmud Marzuki mengemukakan bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹²

1.4.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah berdasarkan *Statutes Approach*, yaitu pendekatan melalui menelaah peraturan perundang-undangan dan

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 1.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Orenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 35.

regulasi yang tersangkut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini juga bertujuan untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya. Hasil dari telaah tersebut membuah argumentasi untuk memecahkan isu yang sedang dihadapi. Selain itu, pendekatan lain yang digunakan adalah *Doctrinal Approach*, yaitu pendekatan dengan melihat doktrin para ahli hukum yang terdapat dalam literatur.

1.4.3. Sumber Penelitian Hukum

Dalam menganalisis isu hukum dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan-bahan non-hukum dimana keseluruhan bahan ini kemudian dirangkai dan dijadikan penunjang dalam menemukan jawaban atas isu hukum yang akan dipecahkan. Adapun bahan-bahan tersebut adalah:

- A. Bahan hukum primer, merupakan bahan yang berupa Undang-Undang. Dalam tesis ini akan menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- B. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa doktrin, literatur, asas-asas, dan yurisprudensi.

1.5. KERANGKA TEORITIK

1.5.1. Teori Perjanjian

Dengan berjalannya perkembangan dinamika kehidupan dalam sosial kemasyarakatan serta hubungan interaksi antar individu yang makin luas, salah satunya yaitu melakukan suatu perjanjian yang mengikat.¹³ Syarat sah perjanjian atau kontrak terdapat di pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, antara lain:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep hukum demikian itu sesungguhnya tidak bertentangan dan dapat diterima terhadap perjanjian dengan objek hak atas tanah.¹⁴

Salah satu perjanjian pengikatan yaitu PPJB. Sebagaimana tertera pada Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. PPJB ini hanya merupakan pengikatan

¹³ Yudha Tri Dharma Iswara, Skripsi: “*Kekuatan Pembuktian Surat di Bawah Tangan dalam Akta Perjanjian Jual-Beli*”, (Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana), h. 2.

¹⁴ Supriyadi, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan”, *Arena Hukum*, Vol. 9, No. 2, Agustus 2016, h. 208.

sementara antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan perjanjian di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut “PPAT”). Isi dari PPJB yaitu kesepakatan penjual yang mengikatkan dirinya untuk menjual properti kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut “AJB”).¹⁵

Pada umumnya PPJB dibuat secara autentik berdasarkan undang-undang yang berlaku dan dibuat di hadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan khusus, ditempat dimana akta tersebut dibuat.¹⁶ Selain akta yang dibuat secara autentik ada juga pembuatannya dengan cara surat di bawah tangan, mengenai surat dibawah tangan menurut pasal 1874 KUH Perdata surat dibawah tangan yaitu: “surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti”. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantaraan seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.¹⁷

1.5.2. Teori Hak atas Tanah

Berbicara mengenai hak-hak atas tanah di dalam konsep yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk.¹⁸ Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang

¹⁵ Ida Bagus Ascharya, *Guide to Invest in Property*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, 2016, h. 124.

¹⁶ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, h. 465.

¹⁷ P. N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 325.

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 64.

bersifat sekunder. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:¹⁹

- a) Hak Milik atas Tanah (HM);
- b) Hak Guna Usaha (HGU);
- c) Hak Guna Bangunan (HGB);
- d) Hak Pakai (HP).

Seiring dengan pesatnya pembangunan perumahan, baik yang dibangun oleh pemerintah maupun pihak swasta maka pengaturan tentang Hak Guna Bangunan menjadi sangat penting. Oleh karena itu, HGB merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan. Sesuai terkandung dalam Pasal 35 Ayat (1) hingga Ayat (3) UUPA, HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Dalam Ayat (2) dijelaskan bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Kemudian, HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

1.5.3. Prinsip Kehati-Hatian (*Prudent Banking Principles*)

Istilah *prudent* sangat erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Kata *prudent* itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia

¹⁹ *Ibid.*

berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk asas kehati-hatian²⁰.

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya²¹. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Bank Indonesia berwenang untuk mengatur mengenai Prinsip kehati-hatian bagi usaha bank seperti yang ternyata dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia Pasal 25 ayat 1 yang menyatakan bahwa “Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian.”

Penjelasan Pasal 25 ayat 1 Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia dijelaskan pula bahwa ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat. Prinsip kehati-hatian mengharuskan bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik²².

²⁰ Permadi Gandapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, h. 21.

²¹ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 18.

²² Hermansyah, *Hukum Perbankan Indonesia*, Prenada Kencana, Jakarta, 2008, h. 135.

Berdasarkan Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mempertegas kembali pentingnya prinsip kehati-hatian, yang menyatakan bahwa “Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.

Berdasarkan ketentuan pasal 29 ayat (2) di atas, maka tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Ini mengandung arti, bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan diketahui bahwa adanya kewajiban bagi bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank. Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara dana dari nasabah atau pembelian/penjualan surat berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.

1.5.4. Prinsip - Prinsip Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit diperlukannya prinsip-prinsip agar kredit yang diberikan tepat sasaran dan pengembalian kredit tersebut tepat pada waktunya. Prinsip-prinsip pemberian kredit yang disingkat sebagai *6 C's Analysis* adalah sebagai berikut²³:

- *Character* adalah keadaan watak/sifat debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad/kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.
- *Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon debitur menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan kredit.
- *Capacity* adalah kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Penilaian ini berfungsi untuk mengetahui/mengukur kemampuan calon debitur dalam mengembalikan atau melunasi utang-utangnya secara tepat waktu, dari usaha yang diperolehnya.
- *Condition of Economic* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang memengaruhi usaha calon debitur di kemudian hari.

²³ H. Veithzal Rivai, Andria Permata Veithzal, dan Arifiandy Permata Veithzal, *Credit Management Handbook: Manajemen Perkreditan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 217.

- *Collateral* adalah barang-barang yang diserahkan debitur sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya.
- *Constraint* adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu.

Selain daripada itu, terdapat konsep lain yang menyangkut prinsip-prinsip dalam pemberian kredit yaitu disebut dengan prinsip 7P²⁴.

- *Personality* (kepribadian) artinya menilai nasabah dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari atau masa lalunya.
- *Party* (golongan) artinya mengklasifikasi nasabah ke dalam golongan-golongan tertentu berdasarkan modal (*capital*), loyalitas (*capacity*) dan karakternya (*character*).
- *Purpose* (tujuan) artinya mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.
- *Prospect* (kemampuan melihat masa depan) artinya menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak.
- *Payment* (sumber pembayaran) artinya ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.
- *Profitability* (kemampuan untuk mendapatkan keuntungan) artinya untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
- *Protection* (perlindungan) artinya bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan.

²⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, h. 96.

1.5.5 Teori KPR

Dalam proses perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara pihak bank dan pihak konsumen (nasabah) dilalui beberapa tahan, yaitu:²⁵

a) Proses sebelum terjadinya Perjanjian KPR

Sebelum dilakukannya proses perjanjian KPR harus memenuhi semua persyaratan administratif dan mengisi formulir pengajuan permohonan KPR setelah mempelajari formulir yang diberikan oleh pihak bank dan menyetujuinya kemudian dilakukan perjanjian KPR.

b) Pada saat terjadinya Perjanjian KPR

Setelah konsumen (sebagai nasabah) dan bank (sebagai kreditur) menyetujui isi perjanjian mengenai permohonan KRP tersebut maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak, setelah kedua belah pihak sepakat dan telah ditandatanganinya surat perjanjian KPR oleh kedua belah pihak maka dibuatlah AJB mengenai KPR antara konsumen dengan Bank di hadapan Notaris/PPAT yang disertai dengan pengikatan jaminan. Yang mana dari kesepakatan tersebut menimbulkan hubungan hukum antara konsumen dengan bank serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian KPR.

Setelah ditandatanganinya surat perjanjian dan AJB didepan Notaris/PPAT oleh Bank dengan konsumen mengenai kredit pemilikan rumah maka setelah itu di buatlah perjanjian pelunasan hutang yang mengatur mengenai kewajiban konsumen untuk membayar hutangnya kepada Bank selaku kreditur dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dan pemberian sertifikat atas rumah dan tanah tersebut diberikan sebelum terjadinya akad perjanjian KPR, yang mana

²⁵ Izdihar Mahdiyyah, Sripsi: "Tanggung Jawab Hukum antara Bank dengan Konsumen dalam Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah", (Surakarta: Universitas Muhammadiyah), h.5-7.

sertifikat tersebut menjadi jaminan bagi konsumen dalam hal pelunasan hutangnya kepada bank. Apabila hutang konsumen telah lunas maka dengan itu bank harus menyerahkan sertifikat atas rumah dan tanah kepada konsumen kembali.

c) Setelah terjadinya Perjanjian KPR

Setelah semua proses dalam perjanjian kredit pemilikan rumah antara bank dengan konsumen dinyatakan selesai maka konsumen dapat menerima kunci atas rumah dan dapat segera menghuni rumah tersebut dengan dilampirkan *fotocopy* AJB serta penyerahan kembali Sertifikat Hak Milik rumah dan tanah atas nama konsumen oleh pihak bank sebagai kreditur.

1.6. PERTANGGUNGJAWABAN SISTEMATIKA

Tesis ini terbagi menjadi 4 bab, masing-masing terbagi dalam beberapa sub-bab.

BAB I; PENDAHULUAN

Bab ini merupakan langkah awal penulisan tesis dengan mengemukakan latar belakang yang berkaitan dengan pembelian rumah melalui KPR yang melibatkan beberapa pihak, yakni: Konsumen, Pengembang atau *Developer Z*, dan Bank X sebagai pemberi kredit.

Di samping itu, konsumen juga diikat pula oleh PPJB yang berisi berbagai ketentuan dan prestasi yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuat PPJB tersebut. Antara lain, penyerahan sertifikat ketika konsumen telah lunas membayar cicilan KPR. Namun, sering kali pada kenyataannya hal ini tidak terlaksana.

Bab ini dilanjutkan dengan Rumusan Masalah dan Tujuan Penelitian. Tipe penelitian yang akan digunakan adalah Yuridis Normatif.

BAB II; PERJANJIAN TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT KPR

Bab kedua ini terbagi dalam 3 sub-bab.

BAB II.1.; HAKEKAT PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR

Bab ini mengemukakan pengertian dan akibat hukum dengan keberadaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan melalui Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam bab ini, dikemukakan pula fungsi dan tanggung jawab masing-masing pihak, antara lain: Konsumen, *Developer*, dan Bank X.

BAB II.2.; TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH

Bab ini mengemukakan pengertian, jenis-jenis hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang terkait. Bab ini akan secara khusus mengupas hak atas tanah yang berbentuk Hak Guna Bangunan (“HGB”).

BAB II.3.; KETENTUAN MENGENAI PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH OLEH BANK

Bab ini mengemukakan pengertian, unsur-unsur, para pihak, dan prinsip-prinsip harus diterapkan oleh lembaga perbankan dalam pemberian kredit kepada nasabah sebagai debitur. Bab ini akan secara khusus mengupas prinsip kehati-hatian yang menyaratkan agunan sebagai salah satu bentuk jaminan kredit.

BAB III; SOLUSI HUKUM PENYELESAIAN DALAM PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH DENGAN LUNASNYA KEPEMILIKAN KREDIT RUMAH DI *REAL ESTATE Z*

Bab ini akan menjabarkan kronologis masalah dan mengemukakan solusi hukum penyelesaian hak atas tanah dengan lunasnya KPR rumah di *Real-Estate Z*.

BAB III.1.; KRONOLOGIS KASUS WANPRESTASI PENYERAHAN SERTIFIKAT HGB ATAS LUNASNYA KPR RUMAH *READY-STOCK*

Bab ini akan menjelaskan kronologis kasus yang dihadapi konsumen dalam perolehan Hak Guna Bangunan dengan lunasnya kredit kepemilikan rumah pada *Real Estate Z*.

BAB III.2.; SOLUSI HUKUM PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH DENGAN LUNASNYA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI *REAL ESTATE Z*

Bab ini membahas mengenai solusi hukum dalam penyelesaian hak atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan, dengan lunasnya kepemilikan kredit rumah di *Real Estate Z* berdasarkan Undang-Undang terkait di Indonesia.

BAB IV; PENUTUP

Bab IV ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat terhadap rumusan masalah yang diteliti. Sedangkan saran merupakan rekomendasi atau masukan terhadap hukum yang bersifat preskriptif untuk menangani permasalahan sejenis ke depan.