

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan sektor perumahan dan pemukiman terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang membutuhkan tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal dan pemukiman adalah merupakan kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman yang terus berkembang mendorong pembangunan perumahan dan pemukiman di berbagai daerah, terutama di kota-kota besar.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 2 menyebutkan

“Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”¹

adapun pengertian Pemukiman menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah

“bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan pedesaan.”²

¹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 2

² Ibid, Pasal 1 angka 5

Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman tersebut telah dimanfaatkan oleh pengembang (*developer*) dengan mendirikan dan membangun kawasan perumahan dan pemukiman dengan segala jenis tipe rumah yang ditawarkan kepada masyarakat, namun yang menjadi kendala adalah tidak semua masyarakat mampu untuk membeli rumah tersebut secara tunai, hal itu disebabkan adanya keterbatasan dana dan daya beli masyarakat. Keterbatasan dana selain dialami oleh konsumen juga dapat dialami oleh pengembang (*developer*), dimana untuk membangun kawasan perumahan dan pemukiman pengembang (*developer*) membutuhkan dana yang sangat besar.

Untuk mengatasi kekurangan dana baik yang diperlukan oleh pengembang (*developer*) dalam rangka pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman maupun oleh masyarakat yang akan membeli rumah, maka diperlukan peran perbankan sebagai lembaga pembiayaan.

Peran perbankan sebagai lembaga pembiayaan, diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”³

Sesuai dengan fungsi Bank sebagai lembaga yang menyalurkan dana masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, maka penyaluran dana masyarakat dalam bentuk kredit pemilikan rumah

³ Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (2).

(selanjutnya disebut KPR) ini adalah merupakan salah satu bentuk untuk mensejahterakan masyarakat dengan terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan.

Bank dalam menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk KPR harus tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), hal ini sesuai dengan pendapat Sutarno, S.H, MM, yang menyebutkan bahwa :

Dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit bukan dana milik Bank sendiri tetapi dana yang berasal dari masyarakat, sehingga penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat, dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga.⁴

Tujuan pemberian KPR ini adalah untuk membiayai pembelian rumah atau papan, adapun pengertian rumah atau papan menurut Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, Pasal 1 angka 7 menyebutkan yang dimaksud dengan rumah adalah

“bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”⁵

Pemberian KPR kepada calon debitur sebagai salah satu pertimbangan Bank untuk memberikan kredit adalah adanya jaminan kredit, jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dengan adanya

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung : Afabeta, 2005, hal 2

⁵ Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 1 angka 7

jaminan kredit dapat digunakan sebagai pegamanan pelunasan bagi debitur apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi dikemudian hari.⁶

Jaminan kredit yang diperlukan untuk fasilitas KPR ini adalah rumah (tanah dan bangunan) yang akan dibeli melalui fasilitas kredit dari Bank. Adapun pengikatan jaminan yang akan dilakukan adalah dengan membebankan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan, dimana debitur akan menandatangani akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan pejabat, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembebanan dengan Hak Tanggungan ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷

Dengan dijadikannya rumah (tanah dan bangunan) tersebut sebagai jaminan kredit, maka Bank akan membebani sertipikat atas rumah (tanah dan bangunan) tersebut dengan Hak Tanggungan dan asli sertipikat atas rumah (tanah dan bangunan) tersebut akan disimpan di Bank sampai dengan fasilitas kredit yang diberikan Bank lunas, dan pada saat lunas Bank akan menyerahkan asli sertipikat tanah dan bangunan dan asli sertipikat Hak

⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007, hal 103

⁷ Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 ayat (1).

Tanggunganserta dokumen jaminan lainnya seperti Izin Mendirikan Bangunan, berikutsurat roya sebagai bukti bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur telah lunas.

Pengikatan jaminan baru dapat dilakukan apabila sudah dibuat kesepakatan antara Bank dengan debitur, bentuk kesepakatan ini adalah dengan ditanda tangannya perjanjian kredit antara debitur dan Bank, hal ini sesuai dengan sifat hukum jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* yaitu suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok.⁸

Pembebanan hak tanggungan untuk menjamin fasilitas KPR yang diperoleh debitur baru dapat dilakukan setelah sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas obyek hak tanggungan sudah menjadi milik debitur, hal ini sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan), menyebutkan

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.”⁹

Dengan ketentuan diatas, maka Hak Tanggungan dapat dibebankan hanya kepada obyek yang sudah menjadi milik pemberi hak tanggungan atau debitur, atau UU Hak Tanggungan juga memberikan kemungkinan untuk pembebanan hak tanggungan dilakukan kepada obyek hak tanggungan yang sedang dalam proses kepemilikan kepada pemberi hak tanggungan dalam hal

⁸ M. Bahsan, op.cit, hal. 133

⁹ Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 8 ayat (1)

ini adalah sedang dilakukan proses baliknama berdasarkan akta jual beli yang sudah ditanda tangani oleh debitur dengan pengembang (*developer*).

Pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman membutuhkan lahan yang sangat luas yang akan dijadikan kawasan perumahan dan permukiman, dan untuk mendapatkan lahan yang sangat luas tersebut tidak dapat diperoleh secara bersamaan, sehingga dapat terjadi untuk satu kawasan perumahan dan pemukiman ada yang sudah bersertipikat dan ada yang masih dalam proses pensertipikatan, atau bisa terjadi untuk satu rumah terdiri dari 2 (dua) sertipikat dimana satu bagian dari rumah tersebut belum bersertipikat atau masih dalam proses pensertipikatan.

Daya tarik yang besar dari pengembang (*developer*) dalam menawarkan dan mempromosikan perumahan dan pemukiman, baik berupa lokasi yang strategis, adanya tawaran potongan harga (*discount*), adanya fasilitas KPR dan kerjasama dengan beberapa Bank, ataupun hadiah-hadiah lain dapat mendorong masyarakat tetap akan membeli rumah yang ditawarkan pengembang (*developer*) tersebut walaupun dengan kondisi Akta Jual Beli antara konsumen atau debitur dengan pengembang (*developer*) belum dapat dilakukan dengan alasan sertipikat masih dilakukan pemecahan atas sertipikat induk atau bahkan masih dilakukan proses pensertipikatan dari tanah girik, dimana proses pemecahan dari sertipikat induk ke masing-masing sertipikat sesuai dengan blok plan yang telah ada atau bahkan proses pensertipikatan tanah membutuhkan waktu yang lama, hal ini yang menyebabkan konsumen atau calon debitur belum dapat melakukan penandatanganan akta jual beli.

Pembelian untuk kondisi dimana atas tanah tersebut belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 42 ayat (1) yang menyebutkan :

Rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁰

Peran Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sangat diperlukan dalam proses pemberian fasilitas KPR dari Bank, hal ini karena pada saat penandatanganan Akta Jual Beli antara konsumen atau calon debitur dengan pengembang (*developer*) diperlukan peranan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, demikian juga dalam hal pembuatan perjanjian kredit diperlukan jasa Notaris sebagai Pejabat Negara yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta. Kewenangan tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya.”¹¹

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas penulis akan membahas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis normatif, dengan judul

¹⁰ Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 42 ayat (1)

¹¹ Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1

“Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Sehubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta sehubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas tanah yang sudah bersertipikat?
2. Bagaimanakah peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta sehubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas tanah yang belum bersertipikat?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada hakekatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti.¹² Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan penelitian adalah untuk :

1. Mengetahui proses pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) kepada debitur dan proses pengikatan jaminan yang dilakukan terhadap jaminan yang diberikan.
2. Mengetahui peran Notaris/PPAT dalam membuat akta terkait dengan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) termasuk terhadap pengikatan jaminan yang akan dilakukan, dalam hal ini adalah Peran Notaris/PPAT

¹² Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UIP, 2014, hal 18

terkait dengan pembuatan akta terhadap pemberian fasilitas KPR atas tanah yang sudah bersertipikat maupun terhadap tanah yang belum bersertipikat.

1.4. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan dari penelitian ini diharapkan dapat tercapai, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Dengan penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan pada ilmu hukum, khususnya hukum perbankan dan hukum jaminan secara jelas, sesuai dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah serta peran Notaris/PPAT sesuai dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

2. Kegunaan Praktis

Penulis berharap dengan penelitian ini akan memberikan sumbangan secara praktis, yaitu :

- a. Memberikan sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR),

yaitu bagi pengembang (*developer*) sebagai pihak penjual, bagi konsumen atau debitur yang membeli rumah melalui pembiayaan Bank, dan bagi Bank sendiri.

- b. Memberikan sumbangan pemikiran kepada Notaris/PPAT selaku pejabat umum dalam hal pemberian penyuluhan hukum.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini yang berjudul “**Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Sehubungan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**” terdiri dari 5 (lima) bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Secara sistematika dijelaskan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan Umum Perjanjian, yang terdiri dari Pengertian Perjanjian, Unsur-Unsur Perjanjian, Asas-Asas Perjanjian, Syarat-syarat Sahnya Perjanjian, diuraikan juga tentang Tinjauan secara Umum mengenai Kredit yang terdiri dari Pengertian Kredit, Unsur-Unsur didalam Kredit, Fungsi Kredit, Jenis-Jenis Kredit, selain itu diuraikan juga tentang Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli yang terdiri dari Jual Beli menurut Kitab Undang Undnag Hukum Perdata, dan Jual Beli

menurut Undang Undang Pokok Agraria. Uraian lain adalah tentang Tinjauan Umum Mengenai Jaminan Kredit, dan Pengolongan Jaminan Kredit, Hal lain yang diuraikan adalah Tinjauan Umum Mengenai Notaris dan Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta diuraikan mengenai Jaminan, serta Tinjauan Mengenai Proses Pendaftaran Tanah.

BAB III : Metode Penelitian

Bab ini akan membahas mengenai Metode Penelitian atau Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini, Teknik Pengumpulan Bahan yang akan digunakan dalam penelitian ini, dan Metode Analisa yang akan digunakan dalam penelitian sehingga dapat menjawab pertanyaan dan permasalahan yang ada.

BAB IV : Analisis Dan Pembahasan

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang akan diuraikan tentang proses persetujuan kredit dari Bank sebagai dasar diberikannya fasilitas KPR kepada debitur, selain itu akan dibahas juga mengenai peran Notaris/PPAT dalam proses perolehan tanah untuk pembangunan perumahan, dan peran Notaris/PPAT dalam proses Pembuatan Akta atas tanah yang sudah bersertipikat dan Peran Notaris/PPAT dalam proses Pembuatan Akta atas tanah yang belum bersertipikat. Untuk Peran Notaris/PPAT dalam proses Pembuatan Akta atas Tanah

yang sudah bersertipikat dibagi dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli, Proses Penandatanganan Perjanjian Kredit, dan Proses Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan untuk Peran Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta atas tanah yang belum bersertipikat terdiri dari Peran Notaris/PPAT dalam penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara debitur dengan pengembang (*developer*), dan proses pengikatan jaminan dimana atas rumah (tanah dan bangunan) yang dibeli belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli.

BAB V : Penutup

Merupakan Bab terakhir atau bab penutup dari penulis tesis ini, berisi mengenai Kesimpulan dari hasil penelitian yang mengacu pada pencapaian tujuan penulis dan saran yang berguna.

Daftar Pustaka

Lampiran