

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Populasi penduduk negara Indonesia berdasarkan Worldmeter telah mencapai sebanyak 279.788.890 penduduk per 30 Juni 2024.¹ Hal ini memiliki pengaruh terhadap peningkatan kewajiban pemerintah Indonesia dalam menyediakan layanan yang membantu penduduknya dalam memenuhi kebutuhan individu untuk keberlangsungan hidup. Untuk memenuhi kebutuhan individu, hal ini bergantung pada usaha diri sendiri individu untuk memenuhi kebutuhan kehidupannya. Kebutuhan yang harus dipenuhi oleh individu ini telah dibagi menjadi beberapa jenis kebutuhan, yakni kebutuhan primer, sekunder, dan tersier.² Kebutuhan primer umumnya merupakan bentuk kebutuhan yang wajib dipenuhi oleh individu agar dapat bertahan hidup, berbeda dengan kebutuhan sekunder yang berfungsi sebagai pelengkap bagi kebutuhan lainnya, serta kebutuhan tersier adalah kebutuhan yang tidak wajib dipenuhi jika individu belum memenuhi kedua kebutuhan di atas sebelumnya.³

Pada kehidupan sehari-hari, individu memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi, dan termasuk sebagai kebutuhan pokok adalah kebutuhan primer. Kebutuhan

¹ Worldometer, "Indonesia Population (2024)," <https://www.worldometers.info/world-population/indonesia-population/>, diakses pada 30 Juni 2024.

² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Pertama. (Jakarta: Kencana, 2013), https://www.google.co.id/books/edition/Perjanjian_Utang_Piutang/qK5oDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=objek+jaminan&printsec=frontcover, hal. 1.

³ Novia Aisyah, "Jenis Kebutuhan Manusia Menurut Intensitas, Waktu, Subjek, Sifat & Contohnya," <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5689712/jenis-kebutuhan-manusia-menurut-intensitas-waktu-subjek-sifat-contohnya>, diakses pada 30 Juni 2024.

primer berupa sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal).⁴ Tempat tinggal merupakan rumah, sebagaimana menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang berbunyi:

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

Rumah berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ini terdiri dari beberapa jenis rumah, yaitu rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara. Pada umumnya, individu hanya dapat membeli rumah yang sesuai dengan definisi Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yaitu jenis rumah umum dan rumah komersial. Jenis rumah yang dapat dibeli individu memiliki perbedaan dalam harga, lokasi, pembiayaan, dan tujuan pembangunan rumah tersebut. Rumah umum didirikan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sementara itu, rumah komersial yang didirikan bertujuan untuk memperoleh keuntungan dengan menyewakan atau menjualnya dengan harga yang tinggi.⁵

Pembangunan rumah umum dilaksanakan oleh pengembang properti (*developer*) dengan menerima bantuan subsidi dari pemerintah, berbeda dengan

⁴ Sahabat Pegadaian, “Kenali Kebutuhan Primer, Sekunder, Tersier Beserta Contohnya,” <https://sahabat.pegadaian.co.id/artikel/keuangan/kebutuhan-primer-sekunder-tersier>, diakses pada 30 Juni 2024.

⁵ Dian Saputra, “Perbedaan Rumah Subsidi dan Rumah Komersial, Wajib Tahu!,” <https://www.detik.com/properti/berita/d-7049249/perbedaan-rumah-subsidi-dan-rumah-komersial-wajib-tahu>, diakses pada 1 Juli 2024.

pembangunan rumah komersial yang dilaksanakan oleh *developer* juga tetapi menggunakan pembiayaan dana yang cukup besar tanpa bantuan subsidi dari pemerintah.⁶ Biaya yang diperlukan oleh pihak *developer* dalam membangun ini tentunya tidak sepenuhnya diperoleh dari perusahaan *developer*, melainkan perusahaan *developer* akan melakukan peminjaman dalam bentuk pembiayaan dengan pihak bank. Bank sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, berbunyi:

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

Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank dapat menyalurkan dana dengan memberikan kredit kepada nasabah, menyediakan pembiayaan dan penempatan dana, serta penempatan dana ke dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI).⁷ Bank dapat menyalurkan kredit dalam beberapa jenis, yakni dalam bentuk pinjaman kredit tanpa agunan, kartu kredit, kredit kepemilikan rumah, kredit kendaraan bermotor, kredit usaha, dan pembiayaan perumahan melalui perusahaan pembiayaan sekunder perumahan.⁸

⁶ Rizkie Fauzian, “Pengertian Developer Perumahan, Jenis, hingga Tugasnya,” Desember 20, 2023, <https://www.medcom.id/properti/news-properti/8N00My7K-pengertian-developer-perumahan-jenis-hingga-tugasnya>, diakses pada 27 Oktober 2024.

⁷ Otoritas Jasa Keuangan, “Yuk, Mengenal Jenis Kegiatan Usaha Bank,” <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20623>, diakses pada 1 Juli 2024.

⁸ Otoritas Jasa Keuangan, “Jenis Kredit Dan Pembiayaan,” <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/43>, diakses pada 8 September 2024.

Kegiatan perbankan dalam memberikan layanan kredit ini tidak hanya membantu dana pembangunan rumah bagi *developer* dalam memenuhi kebutuhan primer penduduk negara Indonesia. Bank juga memberikan bantuan kepada individu dalam bentuk kredit kepemilikan rumah agar individu dapat memiliki rumah dan menikmati tempat tinggal yang layak dihuni serta nyaman. Hal ini dikarenakan penghasilan masing-masing individu masih belum tentu dapat membantu mereka untuk membeli rumah. Dengan adanya layanan kredit kepemilikan rumah yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya, ini membantu pemerintah dan negara dalam mencapai kesejahteraan masyarakat.

Dengan adanya layanan kredit kepemilikan rumah ini, membantu individu secara finansial yang masih belum dapat mencukupi dananya untuk membeli sebuah rumah. Layanan ini juga memberikan opsi bagi individu yang secara finansial mampu membeli rumah secara tunai. Hal ini dikarenakan biaya untuk membeli rumah pada zaman sekarang tidak murah dan membutuhkan dana yang sangat besar, sehingga banyak individu yang memilih untuk melakukan pembayaran dengan sistem cicilan atau kredit, walaupun individu tersebut mampu membeli rumah secara tunai. Layanan kredit kepemilikan rumah merupakan opsi yang menguntungkan bagi setiap individu yang tidak mau menghabiskan uangnya sekaligus pada suatu objek yang tidak dapat memberikan keuntungan. Dengan pengajuan kredit kepemilikan rumah ini, individu diberikan waktu untuk dapat mengolah uang yang awalnya hendak digunakan untuk membeli rumah ke tempat yang lebih produktif, sehingga individu dapat menghasilkan keuntungan dari uang

tersebut.⁹ Individu dapat mengajukan kredit kepemilikan rumah (KPR) kepada bank konvensional milik negara, swasta, maupun bank syariah.¹⁰

Kredit kepemilikan rumah di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yakni kredit kepemilikan rumah subsidi dan kredit kepemilikan non-subsidi.¹¹ Kredit kepemilikan rumah subsidi umumnya adalah kredit pembelian rumah umum, sedangkan kredit kepemilikan rumah non-subsidi adalah kredit pembelian rumah komersial. Kredit kepemilikan rumah ini dapat diajukan oleh individu ke bank yang dipilih. Pada umumnya, pengajuan kepemilikan rumah ini akan melewati beberapa proses hingga disetujui oleh pihak bank pengajuan kredit kepemilikan rumah tersebut. Pada pengajuan ini terdapat syarat yang harus dipenuhi oleh individu (nasabah), yakni:¹²

1. “KPR Rumah Subsidi harus memenuhi beberapa syarat yang wajib diserahkan kepada bank, yakni Warga Negara Indonesia dan yang tinggal di Indonesia, usia minimal 21 (dua puluh satu) tahun, memiliki pekerjaan ataupun membuka usaha yang minimal telah berjalan selama 1 (satu) tahun, belum memiliki rumah pribadi, bukan merupakan individu yang menerima subsidi kepemilikan rumah dari pemerintah, memiliki penghasilan minimal Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk rumah tapak dan minimal Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk rumah susun, memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan memiliki PPH (Pajak Penghasilan). KPR Rumah Subsidi hanya tersedia untuk individu yang berprofesi tertentu, yakni sebagai karyawan dan tenaga profesional.
2. KPR Rumah Non Subsidi berlaku bagi siapa saja baik individu maupun badan usaha. Syarat untuk pengajuan KPR Rumah Non Subsidi terdiri dari beberapa syarat tergantung dengan pengajuannya oleh siapa, yakni:

⁹ Otoritas Jasa Keuangan, “Kredit Pemilikan Rumah,” <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47>, diakses pada 1 Juli 2024.

¹⁰ Iswi Hariyani, “View of Tanggung Gugat Developer dan Penyedia KPR Terhadap Pembeli Perumahan atas Penggunaan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Bank (Studi Kasus Perumahan Violet Garden),” *Universitas Jember* (n.d.), <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JPEL/article/view/28137/12127>, diakses pada 1 Juli 2024.

¹¹ Otoritas Jasa Keuangan, “Kredit Pemilikan Rumah,” *Op.Cit.*, diakses pada 1 Juli 2024.

¹² Sahabat Pegadaian, “Kenali Syarat KPR Rumah dan Cara Pengajuannya yang Tepat,” n.d., <https://sahabat.pegadaian.co.id/artikel/keuangan/syarat-kpr-rumah>, diakses pada 1 Juli 2024.

- a. KPR Rumah Non Subsidi yang diajukan oleh individu atau perorangan ini memiliki beberapa syarat yang wajib diserahkan kepada bank, yakni *fotocopy* KTP (Kartu Tanda Penduduk) pemohon dan disertakan dengan *fotocopy* KTP suami/istri pemohon, *fotocopy* KK (Kartu Keluarga), *fotocopy* surat nikah atau surat cerai, *fotocopy* NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pribadi, surat keterangan penghasilan minimal 1 (satu) bulan terakhir, *fotocopy* rekening koran, surat rekomendasi dari perusahaan, dan akta pisah harta yang dilegalisasi oleh notaris (jika ada dibuat surat pranikah).
- b. KPR Rumah Non Subsidi yang diajukan oleh badan usaha ini memiliki beberapa syarat yang wajib diserahkan kepada bank, yakni *fotocopy* KTP (Kartu Tanda Penduduk) pemohon disertakan dengan *fotocopy* KTP suami/istri pemohon, *fotocopy* KK (Kartu Keluarga), *fotocopy* surat nikah atau surat cerai, *fotocopy* NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) pribadi, *fotocopy* SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), *fotocopy* Akta Pendirian Perusahaan, *fotocopy* rekening koran atau tabungan selama 3 (tiga) bulan terakhir dan surat pernyataan asli tentang KPR.”

Syarat pengajuan KPR di atas merupakan syarat pada umumnya, dimana mungkin akan terdapat sedikit perbedaan pada syarat pengajuan KPR di beberapa bank karena terdapat penambahan ataupun pengurangan yang tergantung pada pihak bank. Syarat pengajuan KPR yang telah disiapkan oleh pemohon dapat langsung diajukan kepada bank yang dipilih. Sebelum mengajukan KPR, pemohon juga harus terlebih dahulu menentukan rumah yang hendak dibeli dan memastikan spesifikasi rumah dengan melakukan survei lokasi rumah tersebut, serta menyediakan uang muka untuk digunakan saat pengajuan KPR. Pengajuan KPR ke bank ini umumnya dapat dibantu oleh pihak *developer*, tetapi pembeli juga dapat melakukannya sendiri. Tahap pengajuan KPR yang telah dilakukan oleh pemohon, yang disertakan dokumen yang merupakan syarat pengajuan KPR, akan diproses oleh bank sebelum memberikan informasi kepada pemohon bahwa KPR yang diajukan diterima atau ditolak.

Pada tahap konfirmasi, bank diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-

hatian yang terdiri dari 5C, yakni *Character* (Karakter), *Capacity/Cashflow* (Kapasitas/Keuangan), *Capital* (Modal), *Conditions* (Kondisi), dan *Collateral* (Agunan).¹³ Bank yang menerapkan prinsip kehati-hatian 5C ini dapat membantu mencegah terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh nasabahnya/pemohon KPR. Jika pengajuan KPR disetujui oleh pihak bank maka pihak bank akan memberikan Surat Persetujuan Kredit (SPK) yang berisi rincian jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu KPR, dan kondisi lainnya.¹⁴ Pada perjanjian KPR, umumnya pemohon KPR harus memberikan agunan kepada bank.

Agunan yang diberikan kepada bank dalam kredit kepemilikan rumah umumnya merupakan dokumen-dokumen kepemilikan rumah yang hendak dilakukan pengkreditan. Dokumen tersebut berupa sertifikat hak milik ataupun sertifikat hak guna bangunan. Dokumen kepemilikan rumah yang diserahkan kepada bank ini akan dicek terlebih dahulu apakah memiliki hak tanggungan pada dokumen tersebut. Jika terdapat hak tanggungan pada dokumen tersebut, maka dokumen kepemilikan rumah itu tidak dapat dijadikan sebagai jaminan.

Pada praktik di lapangan sering menggunakan agunan sementara agar dapat terlaksanakan akad kredit, yakni dengan penggunaan *covernote*. *Covernote* merupakan bentuk surat keterangan yang dibuat oleh notaris.¹⁵ *Covernote* yang

¹³ Bank Adi Jaya, "Mengenal Prinsip 5C Pemberian Kredit," <https://bpradijaya.com/mengenal-prinsip-5c-pemberian-kredit/>, diakses pada 27 Oktober 2024.

¹⁴ CimbNiaga, "Memahami Syarat KPR Rumah Komersil dan Subsidi," <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/pinjaman/memahami-syarat-kpr-rumah-komersil-dan-subsidi>, diakses pada 1 Juli 2024.

¹⁵ Azizah Putri Nurhidayah, "Fungsi Cover Note Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah Melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru" (2020): 1–146.

diterbitkan oleh notaris pada dasarnya hanya sebagai pernyataan atau keterangan dan bukan akta autentik yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.¹⁶ Penggunaan *covernote* dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah ini hanya sebagai sebuah jaminan sementara agar proses perjanjian kredit kepemilikan rumah dapat berjalan.¹⁷ Hal ini dapat disebabkan oleh nasabah yang membeli rumah di perumahan yang masih dalam tahap pembangunan, ataupun dokumen kepemilikan rumah yang dibeli nasabah masih dalam satu dokumen kepemilikan rumah yang belum dipecahkan oleh *developer*. Untuk dapat melaksanakan KPR, pihak *developer* akan membantu dengan mengajukan penggunaan *covernote* yang diterbitkan oleh notaris dari pihak *developer*.

Covernote dalam KPR tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga jika terjadi sengketa dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, ini hanya akan memiliki kekuatan pembuktian yang berfungsi sebagai petunjuk dalam pembuktian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1881 ayat (2) KUH Perdata.¹⁸ Penggunaan *covernote* ini sering disalahgunakan oleh pihak *developer*. Salah satunya pada kasus Perumahan Violet Garden di Bekasi, dimana konsumen dari PT Nusuno Karya mengajukan KPR di Bank BTN dan Bank BRI. Pada perjanjian KPR di Bank BTN dan Bank BRI ini, pihak *developer* hanya memberikan agunan yang

¹⁶ Riani Sembiring, “Kedudukan *Covernote* yang Dibuat oleh Notaris” 4, no. 5 (2024): 1213–1221.

¹⁷ I Made Ari Nurjaya, *et.al.*, “Kewenangan Notaris terhadap Pembuatan *Covernote*,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 421–425.

¹⁸ R Juli Moertiono, “Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum,” *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society* 1, no. 3 (September 27, 2021): 252–262, <https://j-las.lemkomindo.org/index.php/AFoSJ-LAS/article/view/109>, diakses pada 9 September 2024.

berupa *covernote*.

Dimana pada saat pemberian agunan kepada kedua bank BUMN ini, pihak PT Nusuno Karya memberikan sertifikat asli yang masih belum dipecahkan untuk pihak bank mengecek terlebih dahulu. Pihak PT Nusuno Karya akan meminta notarisnya untuk membuat *covernote* yang menerangkan bahwa sertifikat kepemilikan rumah pembeli akan diserahkan setelah dilakukan pemecahan sertifikat kepemilikan tersebut. Pada realitanya, pihak PT Nusuno Karya setelah melakukan pemecahan sertifikat kepemilikan tersebut tidak melakukan penyerahan sertifikat kepemilikan kepada pihak bank tempat konsumennya melakukan KPR. Pemecahan sertifikat kepemilikan rumah yang telah selesai tersebut, justru dijadikan sebagai agunan dalam peminjaman uang sebesar kurang lebih 52 miliar dengan pihak Bank Maybank oleh pihak PT Nusuno Karya.¹⁹

Peninjauan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 48 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

- “(1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-surat ukur, buku tanah, dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan/atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui

¹⁹ Republika, “Cerita Warga Violet Garden Bekasi Cari Hak Sertifikatnya,” Juli 18, 2021, <https://republika.co.id/berita/qdo15t349/cerita-warga-violet-garden-bekasi-cari-hak-sertifikatnya>, diakses pada 9 September 2024.

penghapusan beban yang bersangkutan.”

Melalui uraian pasal di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tindakan pemecahan sertifikat kepemilikan yang hendak dilakukan wajib terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari kreditor dan konsumennya. Tidak hanya diatur dalam Pasal 48 saja, melainkan juga telah diatur dalam peraturan pelaksanaannya pada Pasal 133 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal di atas merupakan salah satu tahap perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditor dan konsumen. Dimana berdasarkan penjelasan terhadap Pasal 48 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tanggungan tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.”

Penjelasan Pasal 48 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini dapat dilihat kembali pada perjanjian hak tanggungan yang berlaku. Isi perjanjian hak tanggungan tersebut menyatakan bahwa apabila terjadi pemecahan sertifikat kepemilikan, maka seluruh hasil pemecahan tersebut akan terbebani hak tanggungan. Hal ini, jika tidak diperjanjikan di awal, maka setelah pemecahan sertifikat kepemilikan tersebut, tidak ada yang

dicantumkan hak tanggungan sebagaimana yang telah ada pada sertifikat awalnya.²⁰ Pembebanan hak tanggungan ini dapat dibebankan pada hasil pemecahan sertifikat kepemilikan jika kreditor memiliki surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang wajib dibuat oleh notaris dalam bentuk akta yang sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Surat kuasa membebankan hak tanggungan yang berlaku dalam perjanjian ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Jangka waktu berlakunya SKMHT dalam kredit ini telah diatur dalam Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selama 6 (enam) bulan. SKMHT yang telah berada di tangan kreditor tidak disertai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan, akan batal demi hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²⁰ I Putu Gian Favian Adhi Pradana, *et.al*, “Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan,” *Jurnal Preferensi Hukum* 1, no. 2 (2020): 128–132.

Pasal 15 ayat (1) dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ini diterapkan dalam kasus Perumahan Violet Garden di Bekasi, maka dapat terlaksana Pasal 48 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan diberikan surat persetujuan tertulis oleh pihak bank dengan isi perjanjian yang sesuai dengan Pasal 1313, 1320, 1338 ayat (1), dan 1792 KUH Perdata.²¹ Dimana, pada realitanya PT. Nusuno Karya hanya memberikan sebuah *covernote*, dimana secara hukum tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan hanya memiliki kekuatan pembuktian selama notaris yang membuat tidak menyangkal.²²

Konsumen dari PT. Nusuno Karya yang melakukan KPR melalui Bank BTN dan Bank BRI tidak dapat melakukan Akta Jual Beli bagi konsumen yang sudah melunasi KPR-nya. Hal ini juga terjadi pada konsumen yang sedang melakukan pelunasan, dimana kreditor dan konsumen tidak menerima kepastian mengenai keberadaan sertifikat kepemilikan rumah yang dibeli dari pihak bank dan pihak *developer*. Pembayaran melalui KPR yang dilakukan oleh konsumen dengan PT. Nusuno Karya, baik melalui Bank BTN maupun Bank BRI, berlandaskan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang memiliki makna perjanjian yang terjadi karena adanya kesepakatan antara pihak yang mengikat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang bersangkutan, sebagaimana tercantum dalam Pasal

²¹ I Putu Gian Favian Adhi Pradana, *et.al*, “Pemecahan Sertifikat Hak atas Tanah yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan,” *Op.Cit.*, hal. 297

²² Gusti Ayu Putu, *et al.*, “Kedudukan Hukum Covernote Notaris Terhadap Perlindungan Hukum Bank dalam Perjanjian Kredit” (n.d.), <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas>, diakses pada 1 Oktober 2024.

1338 ayat (1) KUH Perdata.

Pada saat terjadi penyimpangan pelaksanaan kewajiban oleh salah satu pihak, pihak tersebut dapat dituntut untuk pertanggungjawabannya ataupun menuntut ganti rugi sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pada kasus PT Nusuno Karya, konsumennya berhak untuk menuntut ganti rugi akibat tindakan pihak PT Nusuno Karya yang tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan telah melakukan tindakan yang beritikad tidak baik terhadap konsumen, sebagaimana tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.²³

Tindakan pertanggungjawaban PT. Nusuno Karya selaku pelaku usaha dalam kasus ini berlandaskan pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini jika pelaku usaha tidak menanggapi atau menolak tuntutan konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), (2), (3), dan (4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka konsumen dapat mengajukan gugatan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang pada penelitian ini maka rumusan masalah

²³ Mianisa Utami, *et.al*, "Jurnal Kritis Studi Hukum," *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Di Lakukan Oleh Developer Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah* 9, no. 2 (2024): 14–27.

adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap objek jaminan kredit kepemilikan rumah yang berupa *covernote*?
2. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum *developer* PT Nusuno Karya terhadap konsumen atas objek jaminan dalam kredit kepemilikan rumah dalam perkara kepailitan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt.Sus-Pailit/2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang pada penelitian ini maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap objek jaminan kredit kepemilikan rumah yang berupa *covernote*.
2. Untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban hukum *developer* PT Nusuno Karya terhadap konsumen atas objek jaminan dalam kredit kepemilikan rumah dalam perkara kepailitan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sejumlah manfaat yang meliputi:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan, informasi dan kontribusi dalam perkembangan hukum positif di Indonesia pada instansi yang berwenang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perbankan, objek jaminan, pendaftaran tanah dan hak tanggungan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak berikut:

1. Penulis

Memberikan pemahaman dan pengalaman empiris mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum *developer* terhadap konsumen dalam hal terjadi wanprestasi atau pailit, khususnya dalam konteks objek jaminan KPR. Penulis juga memperoleh pemahaman mendalam mengenai penerapan asas kepastian hukum, perlindungan konsumen, serta dinamika hukum perjanjian dan hukum jaminan di Indonesia.

2. Masyarakat umum

Penelitian ini memberikan wawasan masyarakat, khususnya konsumen properti, mengenai pentingnya memperhatikan aspek legalitas dalam transaksi jual beli rumah melalui skema KPR, serta memahami risiko hukum yang dapat terjadi apabila *developer* wanprestasi atau pailit, termasuk pemahaman tentang kekuatan hukum dokumen seperti *covernote* dan PPJB.

3. Instansi pemerintah

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan atau mengevaluasi kebijakan hukum di bidang perlindungan konsumen

properti dan pembiayaan perumahan. Selain itu, penelitian ini juga memberikan kontribusi dalam mendorong perbaikan regulasi agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan lebih terhadap konsumen dalam transaksi kredit kepemilikan rumah.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini disusun untuk memudahkan penulis dalam melakukan penelitian terhadap rumusan masalah yang hendak diteliti, yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang berkaitan dengan topik penelitian. Tinjauan teori yang diterapkan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab hukum. Untuk tinjauan konseptual membahas mengenai perbankan, kredit, kredit kepemilikan rumah, objek jaminan kredit, perjanjian, dan pailit.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara pengumpulan data, jenis pendekatan, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menguraikan hasil penelitian dan analisis peneliti yang mencakup kepastian hukum terhadap objek jaminan kredit kepemilikan rumah, dan tanggung jawab hukum *developer* bagi konsumen pada Kasus PT.Nusuno Karya yang dinyatakan pailit dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt.Sus-Pailit/2020.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan kesimpulan yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan saran yang dapat dijadikan pertimbangan di masa yang akan datang.

