

2023



Tesis

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Magister Hukum

**PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) (ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049
PDT.G/2020/PN SBY)**

AROFI FITRADANI
2110622007



**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S-2 ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**



**PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN SBY)**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Hukum**

AROFI FITRADANI

2110622007

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Arofi Fitradani

NIM : 2110622007

Tanggal : 17 Juli 2023

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataannya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 17 Juli 2023

Yang Menyatakan,



Arofi Fitradani

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arofi Fitradani
NIM : 2110622007
Program Studi : Magister Hukum Perdata Bisnis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN SBY)**. Beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta Selatan

Pada tanggal : 17 Juli 2023

Yang Menyatakan



Arofi Fitradani



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM

Jalan RS. Fatmawati No. 1 Pondok Labu Jakarta Selatan 12450 Telp. 021-7656971, Fax. 021-7656904
Website: <http://www.upnvj.ac.id>, Email: upnvj@upnvj.ac.id

TESIS

PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (ANALISIS STUDI KASUS
PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN SBY)

AROFI FITRADANI

2110622007

Telah disetujui untuk Ujian Tesis

Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.kn

Jakarta, 25 Juli 2023

Mengesahkan,

Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H., M.H., M.Tr.Adm.Kes.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM

Jalan RS. Fatmawati No. 1 Pondok Labu Jakarta Selatan 12450 Telp. 021-7656971, Fax. 021-7656904
Website: <http://www.upnvj.ac.id>, Email: upnvj@upnvj.ac.id

PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Arofi Fitradani

Nim : 2110622007

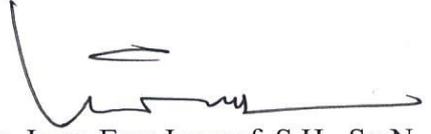
Program Studi : Program Studi Hukum Program Magister

Judul Tesis : PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049
PDT.G/2020/PN SBY)

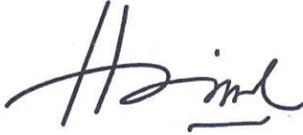
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji serta telah diterima sebagai bagian pernyataan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran".


Dr. Suherman, S.H., LL.M.
Ketua Penguji


Dr. Atik Winanti, S.H., M.H
Penguji/Pembimbing I


Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.kn
penguji/Pembimbing II


Dr. Suherman, S.H., LL.M.
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Handar S.B, SH., MH., M.Tr. Adm.Kes
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 15 Juli 2023

**PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN
SBY)**

AROFI FITRADANI

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun pada praktiknya PPJB dapat dijadikan jaminan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Bank dalam transaksi antara pembeli dan developer, hal ini menimbulkan permasalahan yuridis yang terjadi pada perkara No. 1049 Pdt.G/2020/PN Sby. Penelitian ini dianalisa dengan Teori Keadilan Korektif dan Teori Kepastian Hukum. Menggunakan metode penelitian yuridis dan pendekatan peraturan perundang - undangan serta pendekatan kasus, bersifat dekriptif analitis, sumber bahan hukum digunakan adalah bahan hukum primer, skunder dan tersier. Dalam perkara tersebut, ditemukan pertimbangan hukum yang kurang tepat diantaranya, PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tidak disertakannya kuasa menjual atas PPJB yang menyebabkan tidak adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada Penggugat, adanya klausa pengambil alihan kembali (buyback) dalam PPJB yang menjadi dasar subrogasi antara Tergugat I dan II merupakan perbuatan yang dilarang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dan Pencairan KPR antara Penggugat dan Tergugat II mengabaikan prosedur pencairan KPR yang diatur dalam SEBI Indonesia No. 12/ 38 /DPNP.

Kata Kunci: PPJB, KPR, Subrogasi

**DISBURSEMENT OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT WITH A
GUARANTEED SALE PURCHASE BINDING AGREEMENT
(CASE STUDY ANALYSIS OF DECISION NO.1049
PDT.G/2020/PN SBY)**

AROFI FITRADANI

ABSTRACT

The binding sale and purchase agreement (PPJB) basically has not resulted in the transfer of ownership of an object from the seller to the buyer. This stage is only an agreement and must be followed by a leveraging agreement, namely the signing of the Sale and Purchase Deed (AJB) before the Land Deed Making Officer (PPAT). However, in practice PPJB can be used as collateral for mortgage financing (KPR) by banks in transactions between buyers and developers. 1049 Pdt.G/2020/PN Sby. This research is analyzed by Corrective Justice Theory and Legal Certainty Theory. Using a juridical research method and a statutory and statutory approach as well as a case approach, it is analytically descriptive in nature, the sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. In this case, inappropriate legal considerations were found including, the PPJB which was signed by the Plaintiff and Defendant I did not include the power of attorney to sell PPJB which resulted in no legal protection and legal certainty for the Plaintiff, the existence of a buyback clause in the PPJB which became the basis of subrogation between Defendants I and II is an act that is prohibited based on the Supreme Court Jurisprudence and the KPR disbursement between the Plaintiff and Defendant II ignores the KPR disbursement procedure regulated in SEBI Indonesia No. 12/ 38 /DPNP.

Keywords: PPJB, KPR, subrogation

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, atas berkah, rahmat, taufik dan hidayah-nya. Penulis diberikan kemudahan melakukan penulisan tesis yang berjudul **PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (ANALISIS STUDI KASUS PUTUSAN NO.1049 PDT.G/2020/PN SBY)**. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dalam penyusunan tesis ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.kn, selaku dosen pembimbing tesis penulis, yang telah meluangkan banyak tenaga, waktu dan pikirannya dengan penuh kesabaran dalam membimbing, mengarahkan dan memberi saran serta nasehat yang sangat berharga bagi penulis selama proses penulisan tesis ini.

Tesis ini tidak lepas dari jeri payah kedua orang tua penulis, yaitu Bapak Siman Hardani Putra dan Ibu Eroh Ropiah, yang telah mendidik dan membesarkan penulis dan tanpa hentinya memberikan dorongan dan motivasi berupa nasehat serta doa dan materil yang diberikan sehingga, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dan tak lupa adik penulis yaitu Muhammad Firdaus.

Lebih dari itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih sebanyak – banyaknya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
2. Bapak Dr. Suherman, SH., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
3. Bapak Dr. Beniharmoni, SH., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

4. Bapak Dr. Slamet Tri Wahyudi, SH., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
5. Bapak Taupiqqurrahman, SH., M.KN., selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
6. Bapak Dr. Handar Subhandi Bakhtiar, S.H., M.H., M.Tr. Adm.Kes, selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
7. Bapak Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.kn., selaku dosen pembimbing Tesis penulis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
8. Ibu Dr. Atik Winanti, SH, MH., selaku dosen Penguji Sidang Tesis penulis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
9. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mendidik dan mengajar penulis selama mengemban pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
10. Seluruh staf sekretariat dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang membantu dan memperlancar segala keperluan administrasi penulis.
11. Keluarga dari kaka dan adik ibu Penulis yaitu bapak Agus Sugianto, Ibu Siti Hasanah, Bapak Cecep Prayoga, Ibu Rusiana dan Ibu Junengsih. Terimakasih telah memberikan dukungan moril maupun materil, sehingga penulis dapat menulis tesis ini.
12. Teruntuk partner yang penulis sayangi Anisa Nurul Qoumi, S.H., M.H, beserta keluarga Bapak Faturachman, Ibu Andi Zilviani dan Sharifah

Lela Ratnasari yang selalu memberikan dorongan motivasi, semangat, perhatian yang tiada hentinya dalam membantu penyusunan tesis ini.

13. Teruntuk rekan kerja penulis, Ibu Dian Miranti, Ibu Diana, Bapak Gito Listianto, Ibu Isrin Marpaung, Ibu Dian Elona, Ibu Dessi Isnaini, Bapak Agus Riyanto, Chellsa Afridhamita, Muhammad Faisal, Reza Oktavian serta rekan – rekan karyawan Bank Mandiri KCP Jakarta Graha Mitra.
14. Teruntuk sahabat penulis secara khusus Dimas Indira Anggora, S.E., Fitrah Khairunnisa, S.E., Abqari Muhammad Al Fatih, S.H., S.I.Kom, M.H, dan Kusnady Amirullah, S.H., M.H. serta rekan – rekan kelas bisnis Angkatan 2021.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, yang mungkin dalam penulisannya terdapat kekhilafan. Oleh, karena itu diperlukan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaannya. Semoga tesis ini dapat menjadi sarana referensi dan diskusi bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Jakarta, 17 Juli 2023



(Arofi Fitradani)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PERSETUJUAN TESIS	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	11
1.3. Tujuan Penelitian	11
1.4. Manfaat Penelitian	12
1.5. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	12
1.5.1. Kerangka Teoritis	12
1.5.2. Kerangka Konseptual	14
1.6. Literatur Review	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah	18
2.1.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	18
2.1.2. Jenis – Jenis Kredit Pemilikan Rumah	19
2.1.3. Subjek Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	20
2.1.4. Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	21
2.1.5. Syarat Kredit Pemilikan Rumah	22
2.1.6. Jenis – Jenis Bunga dalam Kredit Pemilikan Rumah	24
2.1.7. Prosedur Pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank	25
2.2. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	27
2.2.1. Berakhirnya Kredit Pemilikan Rumah	30
2.3. Jaminan Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	37
2.3.1. Pengertian Jaminan	38
2.3.2. Macam – Macam Jaminan	39
2.3.3. Jenis – jenis jaminan	42
2.3.4. Hak – Hak yang Memberi Jaminan	45
2.3.5. Jaminan Yang Dapat Dibebankan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ...	49
2.4. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	51
2.4.1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	53

2.4.2.	Prosedur Pengikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	54
2.4.3.	Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	57
2.4.4.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Jaminan	60
BAB III METODE PENELITIAN.....		67
3.1.	Jenis Penelitian.....	67
3.2.	Pendekatan Penelitian	67
3.3.	Sifat Data.....	68
3.4.	Analisis Penelitian.....	68
3.5.	Sumber Bahan Hukum	68
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		72
4.1.	Analisis Pertimbangan Hakim dalam mensahkan Legalitas Subrogasi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Putusan No.1049 Pdt.G/2020/PN Sby	72
4.1.1.	Kasus Posisi	74
4.1.2.	Analisa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan No. 1049 Pdt.G/2020/PN Sby dan Putusan No. 578 K/Pdt/2022	80
4.2.	Legalitas Pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	95
BAB V PENUTUP.....		97
5.1.	Kesimpulan	97
5.1.1.	Kesimpulan atas pertimbangan – pertimbangan hukum majelis hakim dalam menganalisa perkara dengan menggunakan pendekatan Kitab Undang – undang Hukum Perdata.	97
5.1.2.	Kesimpulan atas Legalitas Pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	98
5.2.	Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA		100
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		106
DAFTAR LAMPIRAN.....		107
Lampiran 1	Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1049 /Pdt.G/2020/PN Sby	107
Lampiran 2	Putusan Mahkamah Agung Nomor 578 K/Pdt/2022.....	153