

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan peningkatan atas permintaan terhadap penyediaan rumah yang mengakibatkan terjadinya pertumbuhan pesat di sektor perumahan. Adapun penyedia perumahan di Indonesia disebut Perusahaan Pembangunan Perumahan yang didefinisikan sebagai suatu perusahaan yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembangunan tempat tinggal dengan kuantitas yang banyak pada suatu area pemukiman dengan ditunjang berbagai sarana – sarana kebutuhan hidup para penghuninya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Ayat (1) Permandagri No. 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan - Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. (Selanjutnya disebut Permendagri 5/1974)

Perusahaan Pembangunan Rumah Secara umum dikenal dengan istilah Developer yang berasal dari bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan.¹ Karena bentuknya perusahaan maka Developepor diklasifikasi sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Selanjutnya disebut UU PK) adalah individu atau badan hukum, yang berada dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia yang bertindak secara individu maupun kolektif berdasarkan perjanjian untuk melakukan kegiatan usaha dalam berbagai sektor perekonomian.

Developer dalam menjalankan usaha jual – beli properti hunian dengan konsumen bersifat transparan dan tunai. Transparan artinya terbuka dan

¹ Yohanes Aristianto, *Kamus Bahasa Inggris*, Kamusbahasainggris.com (20 November 2022), hlm. 200

tunai artinya dibayar semuanya seketika termasuk pajak yang melekat beserta pembuatan akta jual beli (AJB) kemudia dilakukan pendaftarannya ke kantor pertanahan setempat.²

Namun, terdapat sebab – sebab tidak dapat dilakukan pembuatan AJB, diantaranya dikarenakan salah satu dari penjual atau pembeli tidak dapat hadir, objek AJB dalam jaminan pihak ketiga ataupun objek AJB belum sempurna atau masih dalam proses pemecahan. Namun karena derasnya kebutuhan akan hunian tempat tinggal, ditemukan solusi untuk menjawab permasalahan tersebut yakni dengan membuat suatu perjanjian yang membuat penjual dan pembeli terikat, pada umumnya perjanjian ini disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB).³ Menurut Herlien Budiono, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yangmana akan dibuat perjanjian utamanya atau pokoknya dikemudian hari.⁴

Dengan demikian PPJB diklasifikasikan sebagai perjanjian obligatoir, dimana penjual setuju untuk memberikan rumah yang dijual kepada pembeli. Namun secara hukum PPJB tidak menyebabkan perpindahan hak antara penjual dan pembeli, karena PPJB hanyalah suatu persetujuan, dimana untuk perpindahan suatu hak harus dilakukan suatu penyerahan (*levering*), melalui penandatanganan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPT).⁵ Adapun PPJB tersebut harus dibuat secara sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat,

² Mhd. Taufiqurrahman, dkk, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan*, Universitas Darma Agung, Jurnal Rectum, Vol. 3, No. 2, Juli 2021, hlm. 240

³ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.7

⁴ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 632

⁵ Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hlm. 7

- a. Persetujuan antara para pihak yang membuatnya;
- b. Para pihak yang membuatnya sudah dewasa atau cakap secara hukum;
- c. Perjanjian dibuat karena adanya sesuatu yang disetujui;
- d. Objek perjanjian tidak boleh objek yang dilarang oleh undang - undang.

Pelaksanaan PPJB termuat dalam Undang - undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Selanjutnya disebut UU PKP) dan diatur lebih lanjut pada Permen PUPR No. 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum (Selanjutnya disebut Permen PUPR 16/2011), yang memungkinkan dibuatnya suatu perjanjian persetujuan jual beli rumah. Tujuan dibuatnya PPJB ditegaskan dalam SEMA No. 4 Tahun 2016, pada umumnya dibuat untuk mempermudah atau mempercepat developer menjual properti hunian kepada pembeli, dimana perjanjian utamanya yakni pembuatan AJB dilakukan dikemudian hari. Sehingga PPJB dimaksudkan untuk membuat suatu persetujuan jual beli rumah antara penjual dan pembeli sembari menyiapkan perjanjian utamanya yaitu AJB.

Mengingat harga rumah yang mahal dan meningkat tiap tahunnya menjadi faktor sulitnya membeli rumah secara tunai maka pembelian rumah kepada developer secara kredit melalui Lembaga perbankan dengan mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) menjadi alternatif bagi pembeli untuk membayar secara mencicil umumnya disebut kredit. Maka dalam hal ini posisi bank merupakan perwujudan *agent of development* yang berperan dalam kegiatan distribusi kredit.⁶ Sejalan dengan perannya

⁶ Trisadini dan Shomad, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 9

dalam perekonomian nasional yakni bank sebagai penampung dan penyalur dana masyarakat.⁷

Pengertian kredit dirumuskan dalam pasal 1 butir 11 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyedia dana bagi masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pinjaman, yang menimbulkan kewajiban bagi peminjam untuk mengembalikan uang yang dipinjam dalam tempo waktu tertentu berserta bunga yang menyertainya, serta menimbulkan hak tagih dari bank untuk menagih uang yang dipinjam tersebut kepada peminjam. Atas pengertian tersebut hubungan hukum antara peminjam (debitur) dan pemberi pinjaman (kreditur) adalah perjanjian pinjam meminjam atau hutang – piutang atas dasar kesepakatan atau perjanjian nilai yang dipinjam, tempo waktu pembayaran, serta bunga yang disepakati.⁸

Dalam keperluan pembelian rumah, bank menyediakan fasilitas pinjaman dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12 / 38 / DPNP tentang Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi (Selanjutnya disebut SEBI No. 2 / 38 / DPNP) KPR didefinisikan sebagai kredit yang diperuntukkan untuk pembelian properti oleh debitur perorangan, dimana properti yang dibeli menjadi agunan dan nilai pinjaman yang diberikan tidak melebihi nilai properti yang dibeli. Dapat dipahami bahwa KPR merupakan suatu perjanjian kredit yang bersifat rill. Dimana mensyaratkan suatu pemberian atas benda yang dijadikan jaminans sehingga jaminan tersebut adalah

⁷ Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 55

assessor-nya, keberadaan perjanjian tersebut bergantung pada perjanjian pokoknya.⁹

Perjanjian kredit oleh bank umumnya bersifat baku (*standard contract*), artinya perjanjian tersebut dibuat oleh salah satu pihak yaitu pihak bank, sehingga tidak dimungkinkan bagi debitur untuk menawar atau merundingkan isi perjanjian tersebut, debitur hanya dapat mempelajari untuk menerima atau menolak isi perjanjian tersebut.¹⁰

Oleh karena dibuat sepihak, UU PK membatasi ketentuan – ketentuan yang tidak boleh termuat dalam perjanjian baku diantaranya:¹¹

- a. Ketentuan yang menerangkan bahwa pelaku usaha tidak bertanggung jawab atas objek yang diperjanjikan
- b. Ketentuan yang menerangkan bahwa larangan pengembalian objek yang dibeli oleh konsumen
- c. Ketentuan yang menyertakan suatu kuasa dari konsumen
- d. Ketentuan yang menghilangkan hak konsumen
- e. Ketentuan yang mengatur konsumen untuk patuh terhadap peraturan lainnya
- f. Ketentuan yang menerangkan kuasa kepada untuk menjaminkan barang yang dibeli oleh konsumen terhadap pelaku usaha.

Selain itu, UU PK juga mewajibkan pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang dapat dibaca dan dipahami oleh konsumen.

Selanjutnya dalam proses pencairan KPR, debitur diwajibkan untuk,

- 1) Menyerahkan Sertifikat hak atas tanah, PPJB atau AJB, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh calon debitur

⁹ *Ibid.*, hlm. 66

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 66

¹¹ Pasal 18 ayat (1) Undang - undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- 2) Menandatangani perjanjian pengikatan jaminan
- 3) Mengkuasakan kepada notari atau PPAT untuk menyerahkan berkas pengikatan jaminan seperti akta hak tanggungan maupun akta fidusia
- 4) Membuat rekening tabungan bank yang dituju dan megkuasakan pendebitan rekening dalam rangka pembayaran angsuran
- 5) Melakukan pembayaran angsuran KPR hingga lunas.¹²

Dengan demikian KPR dapat terealisasi apabila objek rumah yang dibayai oleh bank atau yang dibeli oleh debitur telah dilakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT dan didaftarkan sertifikatnya atas nama debitur agar dapat dijaminan dengan cara pembebanan hak tanggungan.¹³ Sehingga kedudukan hukum debitur pemberi jaminan dan kedudukan bank sebagai penerima jaminan atau kreditur preferen yang didahulukan atas jaminan tersebut sebagai upaya menjamin pelunasan fasilitas KPR yang diterima oleh debitur.¹⁴ Dalam jual beli tanah menggunakan fasilitas KPR memungkinkan pembeli tidak membayar secara tunai, Bank berperan melakukan pembiayaan dengan membebaskan kredit kepada debitur.¹⁵

Adapun macam – macam hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sebagai jaminan hutang terurai dalam berpacu pada Undang - undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) Jo. Undang - undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS) diuraikan pada pasal 4 Jo. Pasal 21 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

¹² Lampiran Surat Edaran Nomor 12 / 38 / DPNP tentang Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi, Bank Indonesia, 2010

¹³ Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 181

¹⁴ Frieda Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak yang Memberikan Jaminan Jilid 2*, CV Indhill CO, Jakarta, 2009, hlm. 143

¹⁵ Abdul Kadir, *Op. Cit.*, hlm. 181

Tanggungan atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan penyelesaian umum (Selanjutnya disebut UU HT), hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan diantaranya:

1) Hak Milik (HM)

Hak milik adalah sebagai hak yang kepemilikannya bersifat turun-temurun, paling kuat dan paling terpenuhi. Hak milik dimiliki oleh seseorang harus memiliki fungsi sosial. Adapun hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain atau dapat dijadikan sebagai jaminan untuk melunasi hutang-hutangnya sebagaimana dalam Perjanjian yang disepakati oleh Para pihak. Dengan dijadikannya jaminan utang maka Sertifikasi Hak Milik dapat dibebani hak tanggungan. Namun tentu pembebanan hak tanggungan harus disertai dan dilanjutkan dengan proses pendaftaran hak tanggungan sehingga dapat memiliki kekuatan hukum.

2) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna bangunan adalah hak kepemilikan atas bangunan diatas tanah milik orang lain, sehingga yang menjadi objek kepemilikan hanyalah bangunannya saja. Sehingga Hak Guna Bangunan tidak berdiri sendiri melainkan dapat berdiri diatas hak milik, hak guna usaha maupun hak pakai atas tanah negara dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

3) Rumah susun (RS)

Rumah susun dapat dibebankan hak tanggungan apabila berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara.

4) Hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS)

Hak milik atas satuan rumah susun pada konsepnya sama dengan hak guna bangunan, dimana tidak berdiri sendiri melainkan berdiri diatas hak guna bangunan, hak milik dan hak pakai atas tanah

negara, pembagian hak milik atas satuan rumah susun atas suatu bangunan yang dibagi atas sekat – sekat ruangan.¹⁶

Pada hakikatnya suatu perjanjian kredit akan berjalan lancar bilamana dilakukan pembayaran sesuai yang diperjanjikan. Berakhirnya kontrak karena pembayaran diartikan secara sempit merupakan pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur.¹⁷ Definisi pembayaran diartikan secara luas dalam Pasal 1382 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pembayaran tidak hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang ditunjuk dalam perjanjian utang – piutang melainkan dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang bertindak atas kepentingan debitur.¹⁸

Sebagaimana disebutkan diatas, sudah disinggung adanya kemungkinan menggantikan hak – hak seorang berpiutang, dinamakan subrogasi.¹⁹ Pengaturan tentang subrogasi dimuat pada Pasal 1400 KUH Perdata, yang mengartikan subrogasi sebagai penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga.²⁰ Tujuan Subrogasi adalah untuk memperkuat posisi pihak ketiga yang telah melunasi utang – utang debitur dan untuk meminjamkan uang kepada debitur. Subrogasi menimbulkan beralihnya hak tuntutan dan kedudukan kreditur kepada pihak ketiga. Peralihan kedudukan itu meliputi segala hak dan tuntutan termasuk hak privilege.²¹

Subrogasi atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dilakukan melalui peralihan Hak Tanggungan²². Peralihan tersebut terjadi karena hukum,

¹⁶ *Ibid*, hlm. 153 - 158

¹⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Cetak Keempat belas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 175

¹⁸ Pasal 1382 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

¹⁹ Subekti, *Pokok – Pokok Hukum Perdata Cetak ke Dua Puluh Sembilan*, PT Intermesa, Jakarta, 1992, hlm. 154

²⁰ Pasal 1400 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Cetak Keempat belas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 177

²² Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dengan cara dibuktikan akta peralihan piutang oleh kreditur baru.²³ Namun dalam rangka memenuhi syarat publisitas, peralihan HT wajib didaftarkan oleh kreditur baru pemegang HT di Kantor Pertanahan. Beralihnya Hak Tanggungan pada pihak ketiga baru berakibat hukum sejak tanggal yang tertera pada sertifikat HT dan sertifikat hak atas tanah bersangkutan.

Diurnya ketentuan mengenai subrogasi dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) kedalam suatu peraturan perundang – undangan tidak lain guna menjamin kepastian hukum, dengan sehingga perlindungan hukum bagi subjek hukum yang hendak melakukan perbuatan hukum dilindungi segala hak dan kewajibannya. Namun pada praktiknya seringkali terjadi penyimpangan, yang berakibat perselisihan antara kedua para pihak seperti kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya (Selanjutnya disebut PN Surabaya) register perkara Nomor 1049/Pdt.G/2020/PN Sby.

RNM (Penggugat) membeli 1 (satu) unit rumah di Surabaya, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah No. 25/ASK-PI/9/2016 kepada PT. ASK (Tergugat I), realisasi pembayaran jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat I dengan melakukan pembayaran uang muka (down payment) sebesar Rp. 1.855.652.174,- (Satu Milyar delapan ratus lima puluh lima juta enam ratus lima puluh dua ribu seratus tujuh puluh empat rupiah) dan pembayaran selanjutnya berasal dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT. BM (Bank) (Tergugat II), melalui pemindahan dana sebesar Rp. 7.422.608.696,- (tujuh milyar empat ratus dua puluh dua juta enam ratus delapan ribu enam ratus sembilan puluh enam rupiah) disamping itu disepakati juga pada PPJB tentang Pernyataan dan Jaminan bahwa ada kewajiban dari Tergugat I untuk melakukan Subrogasi piutang bilamana hal tersebut terjadi Penggugat wajib mengosongkan objek jual beli dari penghuni dan barang – barang

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 434

penghuni, kemudian menyerahkan kembali objek jual beli dalam keadaan kosong dan bersih kepada Tergugat I

Lunasnya harga jual beli dimaksud, maka pada tanggal 28 Oktober 2016 telah dilakukan serah terima tanah dan rumah oleh Tergugat 1 kepada Penggugat, seharusnya kepemilikan tanah dan rumah obyek jual beli tersebut menjadi milik Penggugat namun pada kenyataannya hingga kasus ini disengketakan Penggugat belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), alasannya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dalam proses pengurusan dan diperkirakan selesai dalam waktu 24 bulan sejak tanggal ditandatangani Akad Kredit oleh Penggugat dengan Tergugat II.

Sejak bulan Januari 2019, Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat II atas dasar pasal 4 ayat (2) huruf d PPJB tentang Pernyataan dan Jaminan ada kewajiban dari Tergugat I untuk melakukan Subrogasi Piutang. Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan Subrogasi piutang (buy back) atas fasilitas kredit pembiayaan Objek Sengketa atas nama Penggugat dalam Akta Subrogasi No. 257 tanggal 30 September 2020 yang dibuat di hadapan Notaris sebesar Rp. 6.792.000.000,- (enam milyar tujuh ratus Sembilan puluh dua juta rupiah), sehingga Hak tagih atas sisa pelunasan harga jual objek sengketa telah beralih kepada Tergugat I. Maka sesuai Pasal 5 ayat (4) huruf b PPJB jo. Perjanjian tambahan Penggugat wajib mengosongkan objek jual beli dari penghuni dan barang – barang penghuni, kemudian menyerahkan kembali objek jual beli dalam keadaan kosong dan bersih kepada Tergugat I. Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam memutuskan bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Surabaya Nomor: 25/ASK-PI/9/2016 tanggal 28 September 2016 jo. Perjanjian Tambahan Nomor: 25/ASK-PI/9/2016 tanggal 28 September 2016 di hadapan Notaris, adalah sah dan berharga.

Menurut penulis kasus ini menarik untuk dibahas mengingat berdasarkan peraturan perundang – undangan berlaku sebagaimana telah dipaparkan diatas, legalitas subrogasi atas objek jaminan kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa tanah dan bangunan dilakukan melalui peralihan Hak Tanggungan. Dengan demikian penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa pertimbangan - pertimbangan hukum hakim PN Surabaya dalam Putusan No.1049 Pdt.G/2020/PN Sby yang dikuatkan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 578 K/Pdt/2022. Sampai pada tanggal 22 Maret 2023, berdasarkan Direktori Putusan Mahkamah Agung status hukum dalam perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap. Untuk menganalisis bagaimana Seharusnya Legalitas Subrogasi yang Memberikan Jaminan dan Kepastian Hukum Dalam KPR. Melihat latar belakang permasalahan di atas, maka penulis akan membahas kasus ini dalam penulisan tesis dan dikemukakan satu judul tesis sebagai berikut : **PENCAIRAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka akan dikaji rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa Pertimbangan Hakim dalam mensahkan Legalitas Subrogasi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kasus Putusan No.1049 Pdt.G/2020/PN Sby?
2. Bagaimana Seharusnya Pencairan KPR Dengan Jaminan PPJB?

1.3. Tujuan Penelitian

Atas rumusan masalah di atas maka, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memahami Pertimbangan Hakim dalam mensahkan Legalitas Subrogasi KPR Dengan Jaminan PPJB Dalam studi Putusan No.1049 Pdt.G/2020/PN Sby.
- b) Untuk Memahami Bagaimana Seharusnya Pencairan KPR Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

1.4. Manfaat Penulisan

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka manfaat dilakukannya penelitian ini diharapkan:

1. Secara teoritis diharapkan dapat menambah sumber pengetahuan mengenai Legalitas Subrogasi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
2. Secara praktis diharapkan dapat sebagai sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang bagaimana seharusnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dicairkan beserta penyelesaiannya melalui subrogasi dan memberikan kontribusi dalam pengembangan teori keadilan korektif bagi yang ingin melanjutkan penelitian ini

1.5. Kerangka Teoritis Dan Kerangka Konseptual

1.5.1 Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang teori - teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan. Berikut teori-teori yang menjadi rujukan penulisan tesis ini:

a. Teori Keadilan Korektif

Pandangan Arisoteles tentang keadilan tersirat dalam buku *nicomachean ethics*²⁴, yang menerangkan bahwa, keadilan korektif

²⁴ Carl Joachim Friedrich, Filsafat Hukum Prespektif Historis, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, hal. 24

diorientasikan untuk mengoreksi sesuatu yang salah dan menerangkan penerapan hukum yang seharusnya diterima oleh pelaku, penerapan hukum yang salah merusak keadilan dan kesetaraan yang telah dibentuk oleh pembuat undang – undang.

Pandangan keadilan korektif oleh Arisoteles berada pada wilayah peradilan. Dalam pandangannya menekankan perlunya dilakukan pembedahan terhadap putusan pengadilan guna menjaga keadilan dan kesetaraan yang dimaksud oleh pembuat undang - undang.²⁵ Oleh karena itu, penulis mengacu pada Teori Keadilan Korektif sebagai landasan atas pemecahan masalah dengan analisis mengenai pertimbangan hukum hakim dalam memutus kasus dalam lingkup Peradilan ditinjau dari hukum positif yang berlaku di masyarakat.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Hans Kelsen, erat kaitannya dengan prinsip imputasi, yakni kepastian hukum yang didasarkan pada ketentuan yang bersumber pada nilai dan budaya yang ada pada masyarakat yang sifatnya mengatur ketertiban sosial maka karena budaya dan nilai yang mengatur tersebut diterima oleh masyarakat maka ditekstualisasikan dalam bentuk undang – undang agar berlaku mengikat atau mengatur secara umum, bila ketentuan tersebut dilanggar maka atas tindakannya akan dikenakan sanksi.

Jan Michael Otto, menafsirkan kepastian hukum dalam lingkup ke tata negaraan dimana, kepastian hukum ada karena diterbitkannya suatu aturan hukum oleh Pemerintah atas kekuasaan Negara, aturan tersebut diterima oleh warga negaranya serta diterapkan oleh lembaga - lembaga yang mengikatnya serta apabila

²⁵ The Liang Gie, *Teori – Teori Keadilan*, Super, Yogyakarta, 1979, hal. 22

aturan hukum dilanggar, maka lembaga Pengadilan mengadili atas dasar aturan hukum itu menyebutkannya serta Putusannya secara konkret dilaksanakan.²⁶

1.5.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini dimaksudkan agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam melakukan penelitian, maka disini akan dijelaskan tentang pengertian pokok yang dijadikan konsep dalam penelitian, sehingga akan memberikan batasan yang tetap dalam penafsiran terhadap beberapa istilah. Istilah-istilah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pengertian PPJB menurut Pasal 1 ayat (5) Permen PUPR No. 16 Tahun 2021 Tentang PPB merupakan persetujuan jual beli rumah atau rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris antara Developer dengan Pembeli. Sedangkan menurut Herlien Budiono, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yangmana akan dibuat perjanjian utamanya atau pokoknya dikemudian hari.²⁷

b. Konsep Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pengertian KPR berdasarkan SEBI No. 12/38/DPNP adalah kredit yang diperuntukkan untuk pembelian properti oleh debitur perorangan, dimana properti yang dibeli menjadi agunan dan nilai pinjaman yang diberikan tidak melebihi nilai properti yang dibeli. Dapat dipahami bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu perjanjian kredit yang mana perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat rill. Sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor-

²⁶ I Dewa Gede Atmadja dan Inyoman Putu Budiarta, *Teori teori hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hal. 205-206.

²⁷ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4, No. 4, Desember 2017, hlm. 632

nya, ada dan berakhirnya perjanjian bergantung pada perjanjian pokok.²⁸

c. Konsep Hak Jaminan Secara Umum

Definisi jaminan tidak dijelaskan secara tegas dalam Undang – Undang. Diberbagai literatur digunakan istilah dalam bahasa belanda yakni, *zekerheid* untuk jaminan dan *zekerheid srecht* untuk hukum jaminan. Pengaturan jamin diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang menekankan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan atas pelunasan hutang debitur apabila dalam perjanjian pinjam meminjam tidak disepakati suatu jaminan. Sedangkan menurut para ahli hukum yakni, Marium Darus Badruzaman, mendefinisikan jaminan sebagai suatu yang bernilai dimiliki oleh debitur maupun pihak ketiga untuk menjamin pelaksana prestasi dalam suatu perjanjian sedangkan Thomas Suyatno, mendefinisikan jaminan adalah pemberian harta kekayaan debitur kepada kreditur untuk melunasi hutangnya.²⁹

1.6. Literatur Review

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dan sudah dibahas di beberapa karya ilmiah lainnya diantaranya:

No	Judul	Nama Penulis	Persamaan	Perbedaan
1	PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	Alusianto Hamonangan, Mhd.	Mengkaji Perjanjian Pengikatan	Tesis Ini Membahas Lebih Lanjut Tentang

²⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 66

²⁹ Frieda Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak Hak yang Memberikan Kenikmatan Jilid 2 Cetakan ke tiga*, Ind-Hil-Co, Jakarta, 2009, hlm. 6

	(PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN	Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu	Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan	Legalitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Atas Kasus Putusan Nomor 1049/Pdt.G/2020/P N Sby
2	KREDIT PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN	Suparji, Akbar Pandu Pratamalistya	Mengkaji Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen	Tesis Ini Membahas Lebih Lanjut Dengan Membenturkan Penerapan Hukum Yang Terjadi Dalam Praktik Atas Kasus Putusan Nomor 1049/Pdt.G/2020/P N Sby
3	TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI INDONESIA	Rabina Zales	Mengkaji Pengaturan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia	Tesis Ini Membahas Lebih Lanjut Dengan Membenturkan Penerapan Hukum Yang Terjadi Dalam Praktik Atas Kasus Putusan Nomor

				1049/Pdt.G/2020/P N Sby
4	PERJANJIAN ALIH DEBITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN	Abdul Rochman	Mengkaji muatan subrogasi Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan Dengan Jaminan Hak Tanggungan	Tesis ini membahas lebih lanjut dengan membenturkan penerapan hukum yang terjadi dalam praktik atas kasus Putusan Nomor 1049/Pdt.G/2020/P N Sby