

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam hirarki kebutuhan Maslow rumah dikelompokkan sebagai kebutuhan fisiologis disamping makanan, pakaian, udara dan sebagainya¹. Karena merupakan kebutuhan fisik atau dasar maka permintaan akan rumah cenderung bertambah sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan bertumbuhnya ekonomi serta pendapatan per kapita masyarakat.

Menurut Undang-Undang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman pasal 1 ayat 7, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian pembinaan keluarga”², sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 1 Ayat 2, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Bertitik tolak dari pengertian diatas maka rumah dan perumahan dijadikan kebutuhan dasar bagi setiap orang, karena rumah dan perumahan merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma

¹ (Maslow, A.H., Motivation & Personality, New York, Harper & Row, 1970)

² Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidak mengherankan bila masalah Rumah dan Perumahan menjadi masalah yang penting bagi setiap individu³.

Tingginya permintaan akan rumah dan perumahan menjadi peluang usaha bagi perusahaan yang bergerak dibidang perumahan (pengembang) untuk membangun rumah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Permasalahan dalam hal ini untuk mendapatkan rumah tidaklah mudah karena butuh biaya yang relatif besar, dan untuk mengatasi masalah tersebut maka masyarakat dalam membeli rumah dapat membayar secara tunai atau melalui angsuran. Bagi masyarakat yang tidak dapat membayar tunai dapat memiliki rumah dengan cara kredit melalui bank atau dalam masyarakat dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu cara bagi setiap orang untuk mendapatkan rumah selain pembelian dengan cara tunai ataupun angsuran bertahap.

Kredit kepemilikan rumah itu sendiri secara umum mempunyai pengertian sebagai salah satu perbuatan pinjam meminjam uang untuk membeli rumah dari seseorang kepada bank. Pemerintah menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bekerja sama dengan bank yang ditunjuk baik bank milik pemerintah seperti Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Mandiri, Bank BNI 1946, maupun bank-bank milik swasta seperti Bank International Indonesia (BII), Bank Panin, Bank Central Asia (BCA) dan Bank NISP. Sektor perumahan sangat dipengaruhi oleh penyaluran kredit dari sektor perbankan, apabila penyaluran kredit pemilikan rumah berjumlah

³ Budihardjo, Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Alumni, Bandung, 1992, Hal 145.

cukup besar maka jumlah permintaan akan rumah menjadi tinggi, sebaliknya apabila kredit yang disalurkan kecil maka permintaan terhadap rumah menjadi sedikit.

Dalam kredit pemilikan rumah biasanya para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli/debitur, pengembang sebagai penjual, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak diatas dalam transaksi pengadaan rumah melalui kredit pemilikan rumah adalah konsumen sebagai pembeli, membeli rumah dengan pengembang (penjual) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/kredit melalui bank, oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian disalurkan/dicairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah.

Setelah konsumen membayar uang muka kepada pengembang, selanjutnya konsumen mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah kepada bank yang ditunjuk oleh pengembang. Kemudian setelah bank menyetujui permohonan dari konsumen/debitur, maka antara konsumen dengan pengembang menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), secara bersamaan bank dan konsumen/debitur melaksanakan akad kredit, yaitu penandatanganan perjanjian kredit/pengakuan hutang dengan kuasa atas hak perjanjian pengikatan jual beli dimaksud. Cara tersebut dilakukan mengingat rumah yang menjadi objek jual beli belum selesai dibangun (pembelian dengan cara indent) dan sertipikat masih berstatus sertipikat induk (belum dipecah per kavling).

Selanjutnya hubungan hukum antara konsumen dengan pengembang dapat ditingkatkan dengan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila rumah sudah selesai didirikan dan siap diserahterimakan oleh pengembang kepada konsumen dan sertipikat pecahan per kavling sudah terbit. Proses tersebut juga diikuti dengan penandatanganan surat kuasa membebani hak tanggungan (SKMHT) dan/atau akta pemberian hak tanggungan (APHT) atas obyek jaminan (rumah) antara konsumen/debitur dengan bank. Selanjutnya dana pinjaman/kredit yang diberikan bank kepada konsumen/debitur disalurkan langsung kepada pengembang, Sedangkan penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen dilaksanakan setelah akad kredit dilakukan dan pengembang telah menerima dana kredit dari Bank.

Kondisi diatas saat ini hampir banyak diaplikasikan atau diterapkan dalam bisnis penjualan rumah, dimana atas penjualan rumah dengan cara indent (pemesanan) dapat dilaksanakan akad kredit dengan alas hak perjanjian pengikatan jual beli.⁴

Berdasarkan penjelasan diatas maka para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli rumah adalah konsumen, pengembang dan bank pemberi kredit. Ditinjau dari titel perjanjian yang di buat antara konsumen dengan pengembang, antara konsumen dengan bank, serta antara pengembang dengan bank, maka secara garis

⁴ Hasilwawancara dengan Bapak Irwan Felix, jabatan Chief Corporate Legal, Padahariselasa, 08 januari 2013, di PT Premier Kualitas Indonesia, Mid Plaza I, 19th Floor, JL. Jend. Sudirman Kav. 10-11, Jakarta 10220.

besar hubungan hukum/perjanjian seperti yang di maksud di atas dapat dikategorikan ke dalam bentuk sebagai berikut :

- 1 Hubungan antara konsumen dengan pengembang adalah hubungan jual beli (dalam hal ini adalah jual beli rumah)
- 2 Hubungan antara konsumen/debitur dengan bank adalah pinjam meminjam (dalam hal ini adalah kredit pemilikan rumah)
- 3 Hubungan antara pengembang dengan bank adalah penanggungan (dalam hal ini jaminan membeli kembali *Buy Back Guarantee* oleh pengembang).

Buy Back Guarantee adalah istilah bahasa Inggris yang secara harfiah berarti *jaminan membeli kembali*.Sejauh ini tidak ada literature atau referensi yang menulis tentang pertama kalinya penggunaan istilah *Buy Back Guarantee* untuk mengartikan atau jaminan dari pengembang atas kredit yang diterima oleh konsumen/debitur dari bank dalam perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah di Indonesia.*Buy Back Guarantees*angat erat kaitannya dengan kredit pemilikan rumah.⁵

Hampir semua perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah antara pengembang dengan bank selalu mengatur atau memperjanjikan mengenai *Buy Back Guarantee* (jaminan membeli kembali).*Buy Back Guarantee* diadakan untuk mengatur apabila:

⁵Hasil wawancara dengan Ibu Nurhayati, Jabatan Customer Service, pada hari Rabu 23 Februari 2013, di Bank Permata, Jl. MH Thamrin Blok B.1 no 1 Sektor VII Bintaro Jaya Tangerang.

1. Debitur tidak dapat meneruskan lagi pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah hingga debitur mengalami kredit macet berdasarkan perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang sudah ditandatangani oleh debitur dengan bank/kreditur, dikaitkan dengan belum diterimanya sertipikat rumah atas nama konsumen oleh bank dari pengembang dan sertipikat tersebut belum/tidak dapat dipasang hak tanggungan.
2. Pengembang (*Developer*) tidak dapat menyerahkan atau terlambat menyerahkan rumah (dalam hal ini *developer* telah wanprestasi) kepada konsumen atau melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.

Implementasi *Buy Back Guarantee* sering menimbulkan permasalahan antara pengembang dengan bank dan antara pengembang/bank dengan konsumen/debitur disebabkan kurang jelasnya atau rincinya pengaturan *Buy Back Guarantee* dalam perjanjian, sehingga masing-masing pihak menafsirkan sendiri-sendiri (multi tafsir) keinginannya agar tidak dirugikan.

Dalam kenyataannya tidak semua kredit yang telah diberikan dapat berjalan lancar, sebagian ada yang kurang lancar dan sebagian menuju kemacetan. Pada kondisi kredit macet inilah penafsiran yang berbeda terjadi antara bank dengan pengembang dalam menentukan mekanisme pembayaran *Buy Back Guarantee*. Pengembang mensyaratkan kepada bank untuk mengosongkan rumah terlebih dahulu dari pemiliknya sebelum di *Buy Back*, sebaliknya menurut bank pengosongan atau

eksekusi rumah adalah urusan pengembang sebagai pihak yang menerima subrogasi dari bank. Dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi rumah yang kreditnya macet inilah yang seringkali menjadi permasalahan dengan konsumen sebagai pemilik rumah.

Dalam *Buy Back Guarantee*, para pihak yang memperjanjikan untuk membeli kembali rumah adalah antara pengembang dengan bank(kreditur), bukan antara pengembang dengan konsumen. Bahkan perjanjian *Buy Back Guarantee* dibuat tanpa sepengetahuan konsumen. Pola pembayaran inilah yang merupakan kendala utama dalam penyelesaian *Buy Back Guarantee*. Secara sepihak pengembang dan bank dalam melaksanakan *Buy Back* atas rumah tidak mengembalikan uang pengembalian rumah yang sudah dibayarkan konsumen, baik uang yang sudah dikeluarkan sebagai uang muka kepada pengembang maupun angsuran kredit pemilikan rumah kepada bank. Padahal harga *Buy Back* yang dilakukan pengembang dari bank adalah sesuai sisa hutang (*out standing*) kredit pemilikan rumah yang terakhir di bank. Berarti *Buy Back* yang dilakukan oleh pengembang adalah harga rumah saat pembelian dikurangi biaya uang muka rumah yang sudah di terima oleh pengembang serta angsuran kredit pemilikan rumah yang sudah di terima bank.

Hal diatas tersebut dimaksudkan bahwa setelah dilakukan *Buy Back* oleh pengembang kepada bank/kreditur, konsumen/debitur tidak mendapatkan apa-apa. Hal ini akan menjadi masalah, jika harga jual rumah mengalami kenaikan akibat renovasi atau *apresiasi value* (meningkatnya nilai rumah karena adanya pembayaran

cicilan hutang yang mengurangi kewajiban dan faktor inflasi yang membuat harga barang dan jasa mengalami kenaikan termasuk rumah)dibanding pada saat rumah yang dibeli oleh konsumen dari pengembang.Ini berarti selisih nilai harga jual saat pembelian awal dengan harga *Buy Back* tidak dinikmati atau diterima oleh konsumen/debitur. Melainkan menjadi keuntungan pengembang yang selanjutnya dapat menjual lagi rumah tersebut kepada orang lain dengan harga baru yang lebih tinggi. Untuk membahas lebih lanjut pelaksanaan *Buy Back Guarantee* dan dampaknya kepada konsumen, penulis menuangkan dalam skripsi dengan judul :

“DAMPAK YURIDIS TERHADAP KONSUMEN ATAS *BUY BACK GUARANTEE* YANG DILAKSANAKAN OLEH BANK KEPADA PENGEMBANG ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG MACET.(STUDI KASUS PT PREMIER QUALITAS INDONESIA DENGAN PT BANK PERMATA Tbk)”.

B. POKOK PERMASALAHAN

Pokok-pokok pembahasan dalam penelitian ini terbatas pada masalah :

- a. Apakah konsumen dapat menolak *Buy Back Guarantee* yang dimintakan oleh bank kepada pengembang atas kredit yang macet?
- b. Apakah konsumen berhak mendapatkan kembali uang muka yang sudah dibayarkan kepada pengembang (*developer*) ?
- c. Upaya hukum terhadap perlindungan nasabah ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai :

- 1 Perjanjian Kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan pola *Buy Back Guarantee* antara pengembang dan bank.
- 2 Dampak Yuridis terhadap konsumen atas *Buy Back Guarantee* yang dilaksanakan oleh bank kepada pengembang atas kredit pemilikan rumah (KPR).
- 3 Untuk mengetahui hak konsumen (debitur) terhadap *Buy Back Guarantee*.

D. DEFINISI OPERASIONAL

Untuk memberikan gambaran dan persepsi yang sama dalam memahami, perlu diketengahkan beberapa pengertian sebagai berikut :

1. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
2. Jaminan adalah keyakinan atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan perjanjian.
3. Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, termasuk atau tidak termasuk

benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain.

4. Kredit adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
5. Kredit Macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.
6. Pengembang (*developer*) adalah Badan Usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan diatas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni pemukiman.
7. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam. Pinjam meminjam adalah Persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.
8. Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah(KPR) adalah perjanjian kerjasama yang dibuat antara bank dengan pengembang

untuk mempermudah pembeli dalam mengajukan atau mengurus kredit pemilikan rumah. Disamping itu pembuatan perjanjian kerjasama tersebut juga dimaksudkan untuk mempermudah atau memperlancar bisnis antara pengembang dengan bank.

9. *Buy Back Guarantee* adalah jaminan dari pengembang untuk membeli kembali rumah dari bank rumah yang dijualnya kepada konsumen menjadikannya kredit pemilikan rumah.⁶
10. Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.
11. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah akta yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;⁷
12. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditor untuk membebankan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.

⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Irwan Felix, jabatan Chief Corporate Legal, Padahariselasa, 08 Januari 2013, di PT Premier Kualitas Indonesia, Mid Plaza I, 19th Floor, JL. Jend. Sudirman Kav. 10-11, Jakarta 10220.

⁷ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Pasal 1 Nomor 5.

13. Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris PPAT dan merupakan syarat dalam pembuatan akta tanah
14. PPJB (Perjanjian pengikatan Jual Beli) adalah perjanjian ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan (akta non otentik).

E. METODE PENELITIAN

Metode yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Tipe Penelitian

Tipe Penelitian Hukum yang penulis gunakan adalah Tipe Penulisan Normatif Empiris yang dimana dalam tulisan ini akan dijelaskan pengertian dasar sistematis dari segi yuridis yang meliputi; subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, serta obyek hukum. Dan menggunakan Penelitian Empiris.⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang hal-hal berikut seperti manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Umumnya penelitian ini terutama untuk

⁸Valerine J.L Kriekhoff, "Penelitian Kepustakaan Dan Lapangan Dalam Penulisan Skripsi." Pedoman Penulisan Skripsi Bidang Hukum, UPT Penerbitan Universitas Tarumanegara 1996, Hal 18-19.

mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru⁹.

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan sebagai bahan skripsi adalah data bahan hukum primer dan bahan hokum sekunder serta wawancara yang terdiri dari :¹⁰

a. Bahan hukum primer :

- 1) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 TentangPerumahan Dan Permukiman
- 2) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 PerubahanAtasUndang-Undang No 7 Tahun 1992 TentangPerbankan
- 3) Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya, Undang-Undang No 4 Tahun 1996
- 4) Serta peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian

b. Bahan Hukum Sekunder :yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, diantaranya yang berasal dari hasil karya para Sarjana

⁹ SoerjonoSoekanto, *PengantarPenelitianHukum*, cet. 3, (Jakarta : UI-Press, 1986), Hal. 10.

¹⁰ Henry Arianto, "*MetodePenelitianHukum*". ModulKuliahMetodePenelitianHukum, UniversitasIndonusaEsaUnggul, Jakarta : 2006) Hal. 19.

Hukum, jurnal, serta buku-buku kepustakaan yang dapat dijadikan referensi dalam penelitian ini¹¹.

c. Wawancara¹²

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah memahami penulisan ini, penulis memberikan suatu sistematika penulisan yang disusun, sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Penulisan mengemukakan mengenai :latarbelakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian serta sistematika penulisan skripsi yang akan menjelaskan urutan penulisan.

BAB II : KETENTUAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Penulis akan menguraikan kerangka teori mengenai Ketentuan Umum tentang Kredit, Ketentuan Umum tentang Perjanjian Kredit dan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, serta Ketentuan Umum tentang Kredit Macet.

¹¹ Valerie, *Op. Cit*, Hal 19

¹² *Ibid*, Hal. 24

**BAB III : JAMINAN DAN *BUY BACK GUARANTEE* SERTA
PERLINDUNGAN NASABAH (SEBAGAI KONSUMEN)**

Penulis akan menguraikan mengenai Ketentuan Umum Tentang Jaminan dan Hak Tanggungan, *Buy Back Gurantee*, Hubungan Antara Konsumen Dengan Pengembang (*Developer*), Perjanjian Jual Beli Rumah antara Kunsumen, Pengembang dan Bank, serta Perlindungan Konsumen sebagai Nasabah dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

BAB IV : DAMPAK YURIDIS TERHADAP KONSUMEN ATAS *BUY BACK GUARANTEE* YANG DILAKSANAKANOLEH BANK KEPADA PENGEMBANG ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG MACET.

Penulis akan menguraikanmengenai :

A. Gambaran Umum Perusahaan:

1. Profil PT, Bank Permata Tbk.
2. Profil PT. Premier Kualitas Indonesia

B. Kronologis Permasalahan.

C. AnalisaKasus membahas mengenai :

1. Penolakan *Buy Back Guarantee* dari nasabah yang dimintakan oleh bank kepada pengembang atas kredit macet.
2. Hak Nasabah untuk mendapatkan kembali uang muka yang

sudah dibayarkan kepada pengembang (*Developer*).

3. Upaya hukum terhadap perlindungan Nasabah.

BAB V : PENUTUP

Penulis akan menguraikan tentang hasil analisis yang merupakan perumusan dari pembahasan yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya, yang merupakan Kesimpulan dan Saran dari penulis sehubungan dengan permasalahan yang telah diuraikan dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN