

ABSTRAK

Dalam praktek perbankan, rumah yang dibeli dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih dibingkai dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Dengan pembiayaan KPR, notaris membuat perjanjian kredit yang objek jaminannya merupakan tanah dan bangunan yang perolehannya hanya dibingkai dengan PPJB. Hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan PPJB yang dibuat oleh notaris tidak dapat didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dikarenakan perolehan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit bank serta upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer (penjual) bila debitur (pembeli) wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum penelitian yuridis normatif, yaitu dengan pendekatan *statute approach* dan pendekatan *conceptual approach* yang selanjutnya dianalisis kualitatif dan dideskripsikan.

Temuan yang diperoleh dari penelitian ini adalah: (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit bank, karena PPJB belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit yang diperoleh melalui jual beli harus dibuat oleh PPAT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama dari pihak penjual ke pihak pembeli. Setelah dilakukan balik nama, maka pembeli (debitur) telah memiliki kewenangan untuk menjaminkan hak atas tanah tersebut. (2) Upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer (penjual) bila debitur (pembeli) wanprestasi adalah dengan mengajukan permohonan penyitaan harta benda debitur (nasabah) ke Pengadilan Negeri dengan gugatan bahwa debitur (nasabah) telah melakukan wanprestasi atas perjanjian pinjaman yang telah dibuat.

ABSTRACT

In banking practice, the house was bought by the Housing Credit Financing is still framed by the Sale and Purchase Agreement. With the Housing Loan Financing, notary make credit agreements guarantee that the object is the acquisition of land and buildings only frmaeed by binding sale and purchase agreement. Land rights acquired under the agreement binding sale and purchase made by a notary public can not be registered shift right at the District Land Office / Municipality, due to the acquisition of land acquired through the purchase can only be registered if proven by deed made by Officer Deed Land authorities.

The study aimed to analyze the sale and Purchase Agreement of land rughts as collateral bank loan and the bank's efforts to land rights still belong to the developer (seller) when the debtor (purchaser) defaults.

This research uses normative juridical research legal approach, by statute approach and conceptual approach are then analyzed qualitatively and described.

The findings obtained from this study are: (1) Binding Sale and Purchase agreement of land rights can not be pledged as collateral for bank credit, because the Binding Sale and Purchase Agreement of land rights have not resulted in transfer of land rights. Land rights to be pledged as collateral for loans obtained through the purchase must be made by the Officer of the Land Deed is then registered at the local Land Office to be done behind the name of the seller to the buyer. Having done behind the name, then the buyer (debtor) has the authority to ensure the land rights. (2) The bank's efforrs to land rights still belong to the developer (seller) when the debtor (buyer) default is to apply for the confiscation of property of the debtor (costumer) to the District Court with a lawsuit that the debtor (customer) hs been in default on the loan agreement has been made.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Tesis yang berjudul “Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”, dapat terselesaikan guna memenuhi salah satu syarat dalam penyelesaian studi untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menghadapi berbagai macam kendala, rintangan dan hambatan, namun berkat bantuan, bimbingan maupun motivasi dari berbagai pihak, pada akhirnya tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ibu **Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.** selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk membimbing penulis.

Terkhusus tesis ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua tercinta, yakni Ayahanda **Remmy Horax** dan Ibunda **Go Liang Kim** yang selama ini memberikan cinta dan kasih sayang serta pengorbanan moral dan materil yang begitu besar dalam membesarkan penulis hingga dapat menjadi seperti sekarang ini, penulis menyampaikan hormat dan terima kasih yang paling dalam dari lubuk hati. Tak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada saudara penulis, yakni **Kevin Monthiego Horax** dan **Thierry Dicky Horax** yang senantiasa memotivasi penulis dalam penyusunan tesis ini.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Fasich, Apt., selaku Rektor Universitas Airlangga beserta jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Zaidun, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga beserta jajarannya.
3. Bapak Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga sekaligus selaku ketua tim penguji ujian tesis.

ADLN – PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

4. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., dan Bapak Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., selaku anggota tim penguji tesis.
5. Para Bapak dan Ibu dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Para staff Tata Usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, terkhususnya Bapak Munif, Bapak Iswanto dan Bapak Rudy Prasetyawan yang telah banyak membantu penulis dalam segala urusan administrasi dan akademik.
7. Bapak Dr. Tandyo Hasan, S.H., M.H., M.Kn. dan Ibu Dr. Inge Soesanto, S.H., M.Kn. yang telah membantu dan memotivasi penulis dalam penyusunan tesis ini.
8. Para sahabat yang selalu mendukung dan menemani penulis dikala susah maupun senang, terkhusus Chitra Dewi Surya, S.Kom., Giovanny Philander Phie dan Wiwi Halim.
9. Para sahabat dan teman seperjuangan penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga angkatan 2013 semester gasal, khususnya Ketvanny Sartika Tanalessy, Stella Tubalawony dan Ingrid Maria Lake yang telah menjadi keluarga baru bagi penulis selama menempuh studi.
10. Saudara Arie Winardi, S.H., M.H., yang tak hentinya mendukung penulis selama penyusunan tesis ini.
11. Segenap para pihak yang telah membantu penulis yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis sadar bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun demi perbaikan dan penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Terima Kasih.

Surabaya, 30 Juli 2015

Penulis