

ABSTRAK

Dalam pengajuan KPR bank memiliki ketentuan yaitu menggunakan kredit dengan jaminan, dimana yang dijadikan sebagai jaminan ialah sertifikat hak milik atas rumah tersebut yang nantinya sesuai dengan perjanjian kredit, jaminan atau agunan tersebut akan diberikan kepada nasabah setelah kredit nasabah kepada bank dinyatakan lunas. Namun bagaimana dengan kasus terkait pengembalian agunan kepada nasabah yang terjadi di BTN Cabang Kebon Jeruk Jakarta dimana setelah nasabah melakukan pelunasan kredit, bank tidak memberikan sertifikat rumah kepada nasabah dan tidak memberikan kepastian terhadap pengembaliannya, dalam hal ini apakah tindakan BTN Kebon Jeruk tersebut dapat dibenarkan dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan nasabah terhadap tindakan BTN Kebon Jeruk.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan bahan penelitian terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), serta analisa bahan hukum menggunakan analisis preskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan BTN Kebon Jeruk Jakarta yang tidak memberikan sertifikat rumah pasca pelunasan KPR dan tidak memberikan kepastian terhadap pengembalian agunan tidak dapat dibenarkan, karena dalam perjanjian kredit telah disebutkan bahwa bank wajib memberikan bukti kepemilikan agunan kepada nasabah setelah kredit nasabah dinyatakan lunas oleh bank, hal ini juga dijelaskan dan dipertegas dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Pasal 26 Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan. Dengan demikian dalam hal nasabah menuntut atas pemenuhan haknya, nasabah dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan menggunakan jalur non litigasi dan jalur litigasi. Apabila nasabah menggunakan jalur non litigasi maka nasabah dapat melakukan alternatif penyelesaian sengketa dengan cara mediasi, adjudikasi, dan arbitrase seperti yang di atur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan. Namun apabila nasabah menggunakan jalur litigasi atau melalui pengadilan maka nasabah dapat mengajukan gugatan atas dasar gugatan wanprestasi.

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah, Pengembalian Jaminan, Upaya Hukum.

ABSTRACT

In filing a bank mortgage it has a provision that is using collateral loans, which are used as collateral are certificates of ownership of the house which later in accordance with the credit agreement, the guarantee or collateral will be given to the customer after the customer's credit to the bank is declared paid off. But what about the case related to the return of collateral to customers that occurred at BTN Kebon Jeruk Jakarta Branch where after the customer made a repayment of the loan, the bank did not provide a home certificate to the customer and did not provide certainty on the return, in this case whether the BTN Kebon Jeruk action was justified and how the customer can do the BTN Kebon Jeruk action.

This study uses a type of normative legal research with research material consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, using the statute approach, and legal material analysis using prescriptive analysis.

The results of this study indicate that the BTN Kebon Jeruk Jakarta action that does not provide a home certificate after repayment of the mortgage and does not provide certainty on the return of collateral cannot be justified, because in the credit agreement it was stated that the bank must provide proof of ownership of collateral to the customer after the customer's credit is paid off bank, this is also explained and confirmed in the Financial Services Authority Regulation Article 26 Number 1 / POJK.07 / 2013 concerning Financial Services Consumer Protection. Thus, in the event that the customer demands for the fulfillment of his rights, the customer can make a dispute resolution effort by using a non-litigation path and litigation path. If the customer uses a non-litigation path, the customer can make alternative dispute resolution by means of mediation, adjudication and arbitration as regulated in the Financial Services Authority Regulation Number 1 / POJK.07 / 2014 concerning Alternative Institutions for Dispute Resolution in the Financial Services Sector. However, if the customer uses a litigation channel or through a court of feeding, the customer can file a claim on the basis of a default.

Keywords: Home Ownership Loans, Guaranteed Returns, Legal Efforts.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRAC.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii

BAB IPENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	6
1.3 Tujuan Penulisan.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.5 Keaslian Penelitian.....	8
1.6 Metode Penelitian.....	10
1.6.1 Jenis Penelitian.....	10
1.6.2 Pendekatan Penelitian	10
1.6.3 Bahan Penelitian	11
1.6.4 Analisis Bahan Hukum	12

BAB II ASPEK HUKUM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

2.1 Devinisi dan Dasar Hukum Kredit	13
2.2 Unsur-Unsur Kredit.....	14
2.3 Prinsip-Prinsip Kredit.....	16
2.4 Jenis-Jenis Kredit.....	19
2.5 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	24
2.5.1 Pengertian Perjanjian KPR.....	24
2.5.2 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Kredit	26
2.5.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam KPR.....	28
2.5.4 Perjanjian KPR Dengan Jaminan Hak Tanggungan	32
2.5.5 Berakhirnya Perjanjian KPR Dengan Hak Tanggungan	34

**BAB III ANALISIS HUKUM DAN UPAYA HUKUM ATAS TINDAKAN
BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) YANG TIDAK
MENGEMBALIKAN SERTIFIKAT RUMAH PASCA
PELUNASAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

3.1 Analisis Tindakan BTN Kebon Jeruk Yang Tidak Mengembalikan Sertifikat Pasca Pelunasan KPR	37
3.1.1 Kronologi Kasus	37
3.1.2 Analisis Tindakan BTN yang Tidak Mengembalikan Sertifikat Pasca Pelunasan KPR 38	
3.2 Upaya Debitur Terhadap Tindakan BTN Yang Tidak Mengembalikan Sertifikat Pasca Pelunasa KPR	54
3.2.1 Upaya Non Litigasi	54
3.2.2 Upaya Litigasi	59

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	65
4.2 Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA	68
-----------------------------	-----------

BIODATA PENULIS.....	70
-----------------------------	-----------