



TESIS

Judul:

Tanggung Jawab Developer dan Bank Terkait
Sertifikat Yang Belum Di Balik Nama
Sampai Terjadi Pelunasan Kredit Dalam Perspektif
Kepastian Hukum

Disusun oleh:

DUMA SINTA ULI
NIM. 217231045

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DAN BANK TERKAIT
SERTIFIKAT YANG BELUM DI BALIK NAMA SAMPAI
TERJADI PELUNASAN KREDIT DALAM PERSPEKTIF
KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh :
DUMA SINTA ULI MUNTHE
NIM : 217231045

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

Pengesahan

Nama : DUMA SINTA ULI
NIM : 217231045
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Tanggung Jawab Developer dan Bank Terkait Sertifikat Yang Belum Di Balik Nama Sampai Terjadi Pelunasan Kredit Dalam Perspektif Kepastian Hukum
Title : Legal Liability of Developers and Banks Concerning Certificates That Have Not Been Transferred Until Loan Settlement In The Perspective Of Legal Certainty

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

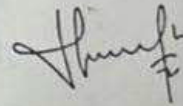
Tim Penguji:

1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

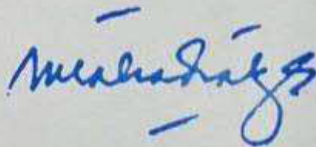
Pembimbing:

MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

Persetujuan

Nama : DUMA SINTA ULI
NIM : 217231045
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Tanggung Jawab Developer dan Bank Terkait Sertifikat
Yang Belum Di Balik Nama Sampai Terjadi Pelunasan
Kredit Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 31-Desember-2024

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



ABSTRAK

Dalam kehidupan sehari-hari manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai salah satu dari tiga kebutuhan pokok untuk menunjang kehidupannya. Manusia membutuhkan rumah sebagai tempat berlindung untuk memberikan rasa aman. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga menjamin mengenai pemenuhan tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap orang. Namun, tidak semua orang memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah, maka hadirlah bank sebagai alternatif yang menawarkan fasilitas bantuan berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam praktiknya, transaksi KPR tidak selalu berjalan mulus, terkadang ada kendala atau sengketa yang dihadapi oleh para pihak. Salah satunya adalah ketika debitur sudah melunasi kreditnya di bank namun debitur tidak kunjung mendapatkan sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah diangsurnya selama bertahun-tahun. Penyebabnya bisa bermacam-macam, salah satunya karena belum dilakukan balik nama atas sertifikat tersebut. Hal ini tentu membawa dampak kerugian bagi debitur. Penelitian ini membahas tanggung jawab developer dan bank terkait sertifikat yang belum dibalik nama sampai terjadi pelunasan kredit serta akibat hukum bagi debitur KPR yang telah melunasi angsuran KPR-nya namun sertifikat masih belum dapat dikuasai oleh debitur padahal sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan bangunan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif-empiris, yakni mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat yang belum diserahkan kepada debitur karena belum dilakukan balik nama dapat merugikan debitur secara hukum karena debitur tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya sehingga bank dan developer wajib bertanggungjawab untuk memenuhi hak debitur selaku konsumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci : Debitur, Developer, Bank, Perjanjian, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sertifikat, Balik Nama, Tanggung Jawab Hukum, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

In everyday life, humans need a place to live as one of the three basic needs to support their lives. Humans need a house as a shelter to provide a sense of security. The 1945 Constitution of the Republic of Indonesia also guarantees the fulfillment of a decent and healthy place to live for everyone. However, not everyone has the financial ability to buy a house, so banks are present as an alternative that offers assistance facilities in the form of Home Ownership Credit (KPR).

In practice, KPR transactions do not always run smoothly, sometimes there are obstacles or disputes faced by the parties. One of them is when the debtor has fully repaid their credit at the bank but the debtor has not received a certificate for the land and building that have been paying for over the years. The causes vary, one of which is because the name on the certificate has not been transferred to the debtor's name. This certainly has a detrimental impact on the debtor. This research discusses the legal liability of developers and banks regarding to the certificates that have not been transferred to the debtor's name until the credit is paid off and legal consequences for KPR debtors who have paid off their installments but still do not have control over the certificate whereas certificate is a valid evidence and provides legal certainty regarding an individual's ownership of their property.

The research method used is a normative-empirical legal research method, which examines the implementation of positive legal provisions (legislation) and written documents in action (factual) on a specific legal event that occurs in society. The research result show that certificates that have not been submitted to debtors because they have not been transferred can be detrimental to debtors legally due to the debtor does not have legal certainty over the land he has purchased. So that, both the bank and the developer are obliged to fulfill the rights of the debtor as a consumer and the debtor can request compensation and accountability from the developer and bank in accordance with the provisions of laws and regulations, especially Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

Keywords: *Debtor, Developer, Bank, Agreement, Home Ownership Credit (KPR), Certificate, Name Transferred, Legal Liability, Legal Protection*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat dan Karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Tanggung Jawab Developer dan Bank Terkait Sertifikat Yang Belum di Balik Nama Sampai Terjadi Pelunasan Kredit Dalam Perspektif Kepastian Hukum”** dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pascasarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa tanpa doa, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak Penulis belum tentu dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor Universitas Tarumanagara juga Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Mella Ismelina Farma Rahayu, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan juga sangat pengertian kepada mahasiswa selama proses penulisan tesis ini sejak awal hingga selesai;
3. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Ketua Dosen Penguji dalam Ujian Seminar Proposal Tesis Semester Ganjil 2024/2025 yang telah memberi masukan dan saran yang sangat berharga bagi penulis untuk penyempurnaan tesis.
4. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn, selaku Dosen Penguji pada Sidang Proposal Penulis yang telah memberikan masukan dan saran yang sangat berharga bagi penulis untuk penyempurnaan tesis ini.
5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada Penulis sebagai mahasiswa sehingga ilmu dapat digunakan dalam pembuatan tesis ini;
6. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., Ibu Della dan Seluruh staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis selama perkuliahan dan dalam kelancaran penulisan tesis ini

7. Kepada Papa tercinta yang sekarang sudah di surga, Terimakasih Pah untuk doa Papa. I Miss You. Terkhusus untuk Mama yang selalu mendoakan aku, memberi dukungan, menjadi penyemangat dalam penyusunan tesis ini dan terutama selalu jadi support system terbaikku. Terimakasih Mah.
8. Kepada Suami Tercinta (Randy Pison Hutajulu, S.T., M.T) yang selalu mendoakan dan mensupport penulis dalam setiap proses penulisan tesis ini serta memberikan ruang khusus bagi penulis agar bisa segera menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Teman-Teman seperjuangan Penulis di Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan semangat dan kebersamaan selama masa studi berlangsung, Terkhusus Teman-Teman “Yang Asik-Asik Aja” dan “Banyak Wacana” Semoga Pertemanan kita akan tetap terjalin sampai seterusnya. Amin.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam bentuk apapun selama penulisan tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat saya harapkan guna memberikan masukan dan perbaikan dalam Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam hal perlindungan konsumen dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amin.

Jakarta, 6 Januari 2025

Penulis

Duma Sinta Uli Munthe

Pernyataan

Nama : DUMA SINTA ULI
NIM : 217231045
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Tanggung Jawab Developer dan Bank Terkait Sertifikat Yang Belum Di Balik Nama Sampai Terjadi Pelunasan Kredit Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 31-Desember-2024
Yang menyatakan



DUMA SINTA ULI
NIM. 217231045

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
ORISINALITAS	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR SINGKATAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
1. Tujuan Penelitian	11
2. Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	14
E. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	25
2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Jenis dan Sumber Data	26
4. Teknik Pengumpulan Data	28
5. Teknik Analisis Data	28
F. Sistematika Penulisan	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Kerangka Teoritis	31
a. Teori Perjanjian	31

b. Teori Tanggung Jawab Hukum	35
c. Teori Kepastian Hukum	36
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	38
C. Tinjauan Umum Mengenai Developer	50
D. Tinjauan Umum Mengenai Bank	54
E. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebagai Produk Bank	63
F. Tinjauan Umum Mengenai Konsumen Pembeli Rumah	85
G. Tinjauan Umum Mengenai Sertifikat dan Proses Balik Nama	92
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	106
A. Kasus Posisi	106
B. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Rokan Hilir Kelas II Pada Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Rhl	109
C. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Rokan Hilir Kelas II Nomor 4/ Pdt.G/2020/PN Rhl	116
D. Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia Terkait Pemenuhan Tempat Tinggal Bagi Masyarakat	117
E. Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia Terkait Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	118
F. Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia Terkait Jaminan, Sertifikat, Pendaftaran Tanah, dan Hak Tanggungan	121
G. Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia Terkait Perlindungan Hak Debitur Sebagai Konsumen Dalam Transaksi KPR di Perbankan	122
H. Hasil Wawancara Peneliti Dengan Narasumber	124
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	140
A. Tanggung Jawab Hukum <i>Developer</i> dan Bank Dalam Hal Sertifikat Kepemilikan Tanah dan Bangunan Belum di Balik Nama Sampai Fasilitas KPR Sudah Dilunasi Oleh Debitur (Pembeli) Dikaitkan Dengan Undang- Undang Perlindungan Konsumen	140

B. Akibat Hukum Bagi Debitur (Pembeli) Yang Sudah Melunasi Fasilitas KPR Namun Masih Belum Bisa Memiliki Sertifikat Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah dan Bangunan Yang Telah Diangsurnya Selama Bertahun-tahun	164
BAB V PENUTUP	172
A. Kesimpulan	172
B. Saran	177
DAFTAR PUSTAKA	175
LAMPIRAN	179

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	: Bagan Kerangka Konseptual	23
Gambar 2	: Gambar Hubungan Antara Perikatan, Perjanjian, dan Kontrak	35
Gambar 3	: Skema Hubungan Antara Pembeli, Penjual, dan Bank	76

DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BCA	: Bank Central Asia
BNI	: Bank Negara Indonesia
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BNP	: Badan Pertanahan Nasional
BPSK	: Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
BRI	: Bank Rakyat Indonesia
BTN	: Bank Tabungan Negara
BTPN	: Bank Tabungan Pensiunan Nasional
DP	: <i>Down Payment</i>
GWM	: Giro Wajib Minimum
HGB	: Hak Guna Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
Kepmen PUPR	: Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
KUH Perdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
L/C	: Letter of Credit

MBR	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NPOP	: Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPTKP	: Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PBI	: Peraturan Bank Indonesia
PBG	: Persetujuan Bangunan Gedung
PMH	: Perbuatan Melawan Hukum
POJK	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPh	: Pajak Penghasilan
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
REI	: <i>Real Estate</i> Indonesia
RUPS	: Rapat Umum Pemegang Saham
SBI	: Sertifikat Bank Indonesia
SEBI	: Surat Edaran Bank Indonesia
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
UUPK	: Undang-Undang Perlindungan Konsumen
UKM	: Usaha Kecil dan Menengah

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Keputusan Dekan Tentang Pembimbing Proposal dan Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	: Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 7	: <i>Letter of Acceptance (LoA)</i> Sinta 3
Lampiran 8	: Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran 9	: Putusan Pengadilan Negeri Rokan Hilir Kelas II Nomor 4/Pdt.G/2020/PN RHI