

TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN PENYEDIA KPR TERHADAP PEMBELI PERUMAHAN ATAS PENGGUNAAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI AGUNAN BANK (STUDI KASUS PERUMAHAN VIOLET GARDEN)

ABSTRACT: Banks cannot provide mortgage facilities without collateral from developers because banks in providing credit facilities must apply collateral supply obligations. Explained in Article 8 of Law No. In the case of Violet Garden housing, it is known that the bank in providing mortgage facilities to residential buyers does not hold a certificate belonging to the buyer who is doing a mortgage where the debtor should submit the certificate to be used as collateral in the distribution of mortgages because the developer has guaranteed the certificate at another bank. So that for buyers who have paid off payments both in cash and mortgages can not make demands to process AJB in accordance with PPJB For the act, the form of developer liability on housing buyers for home certificates used to other banks to get the loan of funds is classified in the form of liability wanprestasi. Thus the developer must immediately redeem the home certificate or pay off the loan and compensate the losses incurred by the buyer, then in an effort to get the certificate of the aggrieved housing buyer can demand compensation with costs and interest by applying as a concurrent creditor to the curator by using ppjb evidence in accordance with Article 115 point 1 of Law No. 37 of 2004 on Bankruptcy and PKPU.

Keywords: Liability, Developer, Collateral



Copyright © 2021 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Damayanti, Nengah Erlina Wahyu, "*Tanggung Gugat Developer dan Penyedia KPR Terhadap Pembeli Perumahan atas Penggunaan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Bank (Studi Kasus Perumahan Violet Garden)*" (2021) 2:2 *Journal of Private and Economic Law* 140-161. DOI: <https://doi.org/10.19184/jpel.v1i1.28137>

Submitted: 13/04/2021 Reviewed: 14/04/2021 Revised: 15/05/2021 Accepted:
16/05/2021

I. PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan. Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak

dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sekarang ini, kebutuhan manusia terhadap tanah menjadi suatu hal yang semakin mendesak. Bukan hanya dikarenakan jumlahnya yang kian terbatas, tetapi juga dikarenakan banyaknya manusia yang semakin bertambah tiap tahunnya menjadikan tanah kian sulit diperoleh. Di Indonesia, kebutuhan akan perumahan mengalami kenaikan pesat, khususnya di masyarakat perkotaan karena jumlah penduduk yang besar. Selain fungsi rumah sebagai tempat tinggal yang memberikan perlindungan pada penghuninya dan merupakan kebutuhan dasar, sekarang perumahan sudah menjadi gaya hidup (*lifestyle*), dan memberi rasa nyaman serta memperlihatkan karakter ataupun sifat pemiliknya. Sehingga, tanah perumahan menjadi suatu alternatif yang sangat memungkinkan.

Aturan mengenai Perumahan diatur dalam Undang – Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa “Perumahan ialah sekumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak untuk dihuni.” Perumahan pun sebagai suatu bentuk perwujudan sebuah pembangunan yang mana pembangunan ialah upaya dalam mewujudkan kemakmuran serta kesejahteraan rakyat.

Hal tersebut dipergunakan secara baik oleh developer yang menjadi pengusaha di bidang perumahan, untuk mengambil laba semaksimal mungkin. Penawaran rumah yang bahkan masih dalam tahap perencanaan atau belum dibangun sudah banyak di buru pembeli dikarenakan pemasaran yang sangat gencar oleh pihak developer. Hal – hal inilah yang menyebabkan usaha perumahan membutuhkan perhatian khusus dari pemerintah guna memberi jaminan kepentingan masyarakat umum yang menjadi target dari pihak developer.

Pasal 42 ayat 2 Undang – Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menunjukkan developer boleh mengadakan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB/Perjanjian Perikatan Jual Beli) jika telah melengkapi beberapa syarat, yang salah satunya yaitu paling sedikit 20% bangunan setelah dibangun. Tetapi, realitanya masih ditemukan developer yang menyalahgunakan kebijakan. Selain itu, developer biasanya sering mengulur waktu dalam melaksanakan AJB (Akta Jual-Beli), terdapat juga KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang bank BUMN danai hanya

mempergunakan agunan *cover note* (surat keterangan yang didapat dari Notaris pada pihak bank yang memuat keterangan telah dilaksanakan penandatanganan akta pemberian jaminan dan akta perjanjian kredit antara pihak bank dan debitor, ataupun keterangan yang lain), sedangkan sertifikatnya di agunkan kembali oleh developer di bank lain untuk modal proyek lainnya.

Hal tersebut juga ditemukan pada kasus Perumahan Violet Garden di Kelurahan Kranji, Bekasi, Jawa Barat. Ratusan warga terancam diusir di perumahan tersebut. Dikarenakan pihak developer, PT. Nusuno Karya telah menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) milik warga ke PT. Bank Maybank Indonesia Tbk. Faktanya sampai saat ini terdapat warga yang telah melaksanakan kewajiban dan melunasi semua kewajibannya kepada developer dan bank penyedia fasilitas KPR tapi proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh developer belum pernah dilakukan. Sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan juga belum diberikan pihak bank BTN serta BRI selaku penyedia fasilitas KPR kepada pembeli yang sudah melunasi cicilan. Perkembangan terakhir developer telah diputus pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Putusan nomor 03/Pdt.sus-Pembatalan Perdamaian/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 22 Juli 2020 atas gugatan pihak Maybank. Adanya putusan pailit tersebut, nasib sertifikat rumah warga mejadi semakin tidak menentu karena akan dimasukkan dalam *boedel* pailit dan terancam di lelang oleh kurator yang ditunjuk hakim pengawas.¹ Berdasarkan hal tersebut, jika developer lalai dalam memenuhi kewajiban dalam perjanjian jual beli, maka pembeli membutuhkan developer untuk memikul pentingnya tanggung jawab atas penjualan rumah tersebut. Namun, belum ada peraturan hukum terutama yang mengatur tentang tanggung jawab developer dalam perjanjian jual beli perumahan. Dari pemaparan tersebut, penulis berminat untuk menganalisis bagaimana developer bertanggung jawab atas penjualan rumah di Violet Garden antara developer dan pembeli. Oleh sebab itu penulis mengambil judul tentang “TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN PENYEDIA KPR TERHADAP PEMBELI PERUMAHAN ATAS PENGGUNAAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI AGUNAN BANK (STUDI KASUS PERUMAHAN VIOLET GARDEN)”.

Rumusan Masalah

¹ Muhammad Shiddiq, *Perkara Warga Violet Garden Bekasi vs Pengembang dan Bank Bergulir di Pengadilan*, GressNews.com, 17 Juni 2020, h. 1-6.

Berdasar pemaparan sebelumnya, pada penelitian ini masalah pokok yang akan dibahas ialah:

1. Apakah bank dapat memberikan fasilitas KPR tanpa adanya agunan dari developer?
2. Apa bentuk tanggung gugat developer terhadap pembeli atas sertifikat rumah yang diagunkan oleh developer pada bank lain untuk mendapat pinjaman dana?
3. Apa upaya penyelesaian yang bisa dilakukan oleh pembeli perumahan agar mendapatkan kembali hak nya?

II. METODE PENELITIAN

Peneliti yang menyelesaikan penelitian ilmiah tentunya memiliki metode sendiri-sendiri yaitu menggunakan metode penelitian. Peneliti dapat menemukan, merumuskan dan memahami masalah yang terjadi dengan tepat. Selaras dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari, maka pada penulisan skripsi ini yang dipergunakan ialah penelitian hukum. Penjelasan diatas membuat peneliti dalam menulis skripsi ini menetapkan jenis penelitian, sumber bahan hukum, metode pendekatan permasalahan, cara pengumpulan bahan hukum, serta analisis bahan hukum yang akan dipergunakan.

III. PEMBERIAN FASILITAS KPR OLEH BANK TANPA ADANYA AGUNAN DARI DEVELOPER

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang di inginkan adalah melalui kredit bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa :

bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud

dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitor walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit. Namun secara rasional demi terciptanya suatu persetujuan antara kedua belah pihak yang menginginkan adanya kegiatan yang saling menguntungkan dan demi terciptanya perekonomian masyarakat yang sehat maka pihak-pihak atau lembaga pemberi kredit harus melakukan

penelitian terhadap debitor selaku penerima kredit pada faktor-faktor yang harus dimiliki debitor sebelum menerima kredit, faktor-faktor tersebut lazim disebut dengan *The five C's of credit Analysis* sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitor tentang kesanggupan debitor agar dapat mengembalikan pinjamannya dalam suatu permohonan kredit.

Salah satu masalah ketika sudah melakukan transaksi ialah jaminan sertifikat rumah tidak ada di bank pemberi fasilitas KPR, namun ada di bank lain yang bukan penyedia fasilitas KPR pembeli perumahan. Hal ini terjadi karena sertifikat induk perumahan terkadang digunakan sebagai agunan oleh developer untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank lainnya yang dimanfaatkan dalam membangun pembangunan unit perumahan. Selama ini pembeli perumahan melalui KPR menilai sertifikat kepemilikan rumah mereka dipergunakan sebagai agunan oleh bank pemberi KPR. Namun realitanya seringkali tidak seperti itu, banyak pembeli saat melunasi KPR harus menerima kenyataan bahwa sertifikat rumahnya tidak ada di bank yang membiayai KPR serta pihak bank tidak bisa memberi informasi yang memudahkan pembeli dalam menuntaskan permasalahan tersebut. Permasalahan lainnya yang berkaitan dengan hal ini yaitu bank tidak memberi informasi jelas pada konsumen mengenai sertifikat serta resiko hukum rumah melalui KPR.

Selama masa pelunasan KPR, pembeli harus menanggung kenyataan bahwa rumah cicilan sebelumnya bermasalah mengenai sengketa lahan, izin pembangunan, ataupun kelalaian pengembang mengenai pembangunan rumah. Mengenai ini, bank sering memantau kondisi ini serta terus menagih pembelian KPR milik pembeli. Selain mendorong masyarakat untuk membeli rumah, keterlibatan bank dalam peminjaman properti pun menjadi jaminan masyarakat atas unit properti yang diperoleh melalui KPR. Masalahnya ketika setelah transaksi salah satunya ialah jaminan sertifikat rumah bukan di bank fasilitas KPR melainkan berada di bank lain yang bukan penyedia fasilitas KPR pembeli perumahan. Hal ini terjadi karena sertifikat induk perumahan terkadang digunakan sebagai agunan oleh developer untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank lainnya yang digunakan untuk kebutuhan membangun unit rumah. Hal serupa yang terjadi kepada perumahan Violet Garden.

Pemberian fasilitas kredit tanpa adanya agunan dari developer bisa terjadi diakibatkan oleh sejumlah hal, salah satunya berdasarkan data temuan di lapangan yang diperoleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), diketahui bahwa sebagian besar bank yang diwawancarai melakukan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan developer dan agen dalam

menawarkan produk KPR.² PKS dibentuk merupakan suatu langkah kedua belah pihak dalam menjembatani ketimpangan antara sektor perbankan dan properti sebagai unsur pembiayaan. Hal tersebut dikarenakan sektor properti tidak lepas dari pembiayaan, baik dari segi produksi ataupun penjualan. Kegunaan PKS bagi developer dan bank yaitu merupakan bentuk ekspansi bisnis dalam menarik lebih banyak konsumen. Kehadiran PKS tidak diragukan lagi menarik bagi pembeli perumahan mengingat birokrasi dan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan pembelian rumah/properti lainnya. Pada SEBI No. 15/40/DKMP Tahun 2013 diterangkan bahwa terkait penyaluran KPR, bank tidak diperbolehkan menyalurkan KPR bila rumah sebagai agunan tidak tersedia sepenuhnya. Hal ini dikecualikan jika bank telah mempunyai PKS dengan developer, termasuk jaminan dalam menuntaskan pembangunan. Sesuai dengan SE tersebut, klausul terkait pelepasan tanggung jawab oleh bank tidak bisa diterima. Dikarenakan mengenia ini sudah ada hubungan hukum sebelumnya antara pengembang dan bank mengenai pembangunan perumahan. Oleh karenanya, ketika pengembang melakukan wanprestasi serta seharusnya dalam konsekuensi ini pun bisa direapkan pada pengembalian hak konsumen.

Pada lain sisi, perilaku pembeli perumahan hingga kini terlebih dahulu memilih unit rumah yang ingin ia beli daripada produk pembiayaan yang berdasarkan setiap profilnya. Kerana itu, pembeli sering terperangkap pada pilihan produk pembiayaan (KPR) yang sebelumnya telah dibatasi developer sesudah dengan PKS yang dibuat bersama bank tertentu. Keterbatasan pilihan barang menggambarkan situasi pembeli yang lemah. Tentunya posisi tersebut akan memberi pengaruh buruk, baik kepada pembeli itu sendiri maupun developer. Pengaruh buruk pada pembeli yaitu kemungkinan besar pembeli dieksploitasi developer, baik berupa perlakuan yang tidak adil misalnya pembatasan akses dan sarana informasi dari developer ataupun bank sehingga mengakibatkan pemahaman pembeli terhadap barang dan/atau jasa yang dipilih menjadi minim, ataupun kebijakan developer yang merugikan pembeli misalnya dalam suatu perjanjian tidak memuat hak dan kewajiban yang seimbang bagi setiap pihak khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran hanya terdapat sanksi bagi pembeli sedangkan bagi developer tidak ada sanksi yang jelas apabila kepengurusan dokumen kepemilikan tidak selesai sesuai jadwal padahal pembayaran telah dilunasi. Dunia internasional sendiri secara jelas sudah menentang hal tersebut, melalui prinsip *UN Guideline for Consumer*

²Sularsi et.al, *op.cit.* h.34.

Protection yang salah satunya memuat terkait kebebasan dalam menetapkan produk.³ Hak demikian pun dijamin pada 4 huruf (b) UUPK, dimana “konsumen berhak untuk memilih barang dan/atau jasa...”. pada aturan ini sudah jelas diungkapkan bahwa pembeli perumahan sebagai konsumen berhak memilih serta tidak bisa dibatasi ataupun dipaksakan pilihannya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dikaitkan dalam kasus perumahan Violet Garden, bank BRI dan BTN merupakan pihak bank yang memberikan KPR kepada pembeli perumahan tersebut dimana seharusnya pihak-pihak bank tersebut memegang sertifikat hak milik konsumen yang sedang melakukan KPR. Dapat diketahui pula dari penjelasan-penjelasan diatas bahwa yang menjadi agunan dalam penyaluran KPR oleh kedua bank tersebut yakni sertifikat yang telah siap untuk diikat hak tanggungan. Dikarenakan pihak bank tersebut tidak memegang sertifikat pembeli perumahan maka dapat diketahui bahwa PT. BRI dan BTN sebagai bank dalam memfasilitasi kredit pada konsumennya tidak mempergunakan prinsip kehati-hatian, yaitu tidak mengecek objek yang dijamin. Hal tersebut sudah jelas ditetapkan pada Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menjelaskan dengan tegas “perbankan dalam melaksanakan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

IV. BENTUK TANGGUNG GUGAT DEVELOPER TERHADAP PEMBELI ATAS SERTIFIKAT RUMAH YANG DI AGUNKAN OLEH DEVELOPER PADA BANK LAIN UNTUK MENDAPAT PINJAMAN DANA

Sebagaimana kita ketahui bersama, pembangunan di Indonesia membutuhkan dana yang sangat besar dan jumlahnya terus meningkat. Salah satu sumber pembiayaan yang sangat penting berasal dari lembaga perbankan yang kegiatannya antara lain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit perbankan ini disalurkan baik oleh Bank-bank Pemerintah maupun Bank-bank Swasta guna membantu masyarakat yang memerlukan. Bagi masyarakat, perbankan kredit tersebut membantu pemenuhan kebutuhan dan mendukung pembiayaan berbagai kegiatan mereka.

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Namun terkadang-kadang, dengan

³ *Ibid*, h. 13.

berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitur berupa properti seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.

Dengan demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA", dengan demikian sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh

kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatannya sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan izin/fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perusahaan. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Dalam sebuah kamus hukum Yan Pramudya Puspa yang dikutip M. Khoidin⁴ bahwa kata *aanspraakelijkheid* artinya tanggung gugat, yakni kewajiban seseorang dalam menuntut segala akibat dari setiap perbuatan atau hubungan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain dan orang yang dirugikan itu menuntut haknya melalui peradilan. *Aanspraakelijkheid* ialah teori atau ajaran guna menentukan siapa yang bertanggung gugat atas perbuatan melanggar hukum atau cidera janji (wanprestasi) dan siapa yang harus menerima gugatan dari suatu perjanjian. Dalam suatu perbuatan yang melanggar hukum, pihak yang bertanggung gugat yaitu pelaku perbuatan melawan hukum tersebut. Begitu juga dalam hubungan kontrak, jika terjadi wanprestasi, maka yang bertanggung gugat adalah pihak yang ingkar janji atas kontrak atau perjanjian yang telah dibuat dengan pihak lain. Dengan demikian dapat dilihat bahwa dalam hukum perdata, tanggung gugat dapat dibedakan menjadi dua yaitu tanggung gugat berdasarkan wanprestasi dan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Lahirnya tanggung gugat atas dasar wanprestasi dari hubungan kontraktual antara seseorang dengan orang lain, sementara lahirnya tanggung gugat atas dasar perbuatan melawan hukum dari perbuatan seseorang yang merugikan

⁴ M. Khoidin, *op.cit.* h. 27.

orang lain. Dalam hal tanggung gugat berdasarkan wanprestasi, apabila kewajiban dilanggar seseorang, artinya orang tersebut sudah wanprestasi sehingga pihak lain sebagai mitra kontraknya bisa menggugatnya di pengadilan. Dasar tuntutan hak atas dasar wanprestasi mengacu pada hak serta kewajiban yang terkandung dalam kontrak atau perjanjian. Seseorang tidak diperbolehkan untuk mengajukan tuntutan di luar ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian. Sementara dalam tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum seseorang dapat mengajukan gugatan hak atau petitum yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya dalam gugatan karena perbuatan melanggar hukum dimungkinkan untuk menuntut ganti rugi ribuan bahkan milyaran rupiah, diserahkan kepada nilai kerugian immateriil yang ditentukan secara subjektif oleh penggugat. Akan tetapi dalam gugatan wanprestasi ada batasan dalam menuntut ganti kerugian, yakni hanya sebatas nilai yang telah disepakati dalam perjanjian yang sebelumnya telah dibuat oleh para pihak. Terhadap tuntutan berlebih dari nilai yang sudah disepakati dalam perjanjian tersebut hakim berwenang untuk tidak mengabulkan karena dianggap sebagai suatu tuntutan yang berlebihan.

Wanprestasi dimulai dari prestasi yang tidak dipenuhi oleh seseorang. Prestasi adalah objek dari suatu perjanjian, sebab kewajiban yang harus seseorang lakukan dalam hubungan kontraktual berdasar pada prestasi yang disepakati bersama. Prestasi yaitu sesuatu yang harus para pihak tunaikan atau penuhi dalam suatu kesepakatan. Jadi tidak hanya satu pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi, tetapi keduanya harus memenuhi prestasi tersebut. Bentuk-bentuk prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu prestasi untuk memberi sesuatu, misalnya penyerahan barang dalam perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain, kemudian prestasi untuk berbuat sesuatu, misalnya melaksanakan pekerjaan tertentu, dan lain-lain, sementara prestasi untuk tidak berbuat sesuatu misalnya, tidak akan membangun gedung di atas sebidang tanah yang telah ditentukan, dan sebagainya. Dengan demikian, prestasi yaitu kewajiban timbal balik dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka bisa dinyatakan pihak tersebut sudah wanprestasi. Untuk tindakan wanprestasi, menuntut ganti rugi disertai biaya dan bunga bisa dilakukan oleh pihak yang dirugikan. Ketentuan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, sehingga wanprestasi dilihat dari sisi kewajiban yaitu apabila kewajiban kontraktualnya tidak seseorang lakukan, maka dinyatakan wanprestasi.

Menurut Subekti dalam kutipan M. Khoidin, terdapat empat macam bentuk wanprestasi:

- 1) Pertama, debitur tidak bertindak apa yang disanggupinya untuk dilakukan. Dalam kondisi ini, debitur sama sekali tidak menjalankan prestasinya meskipun sebetulnya ia mampu;
- 2) Kedua, debitur melakukan prestasi namun salah atau tidak sesuai yang diperjanjikan;
- 3) Ketiga, debitur bertindak apa yang dijanjikannya namun telat. Dalam kondisi demikian debitur telah menjalankan prestasinya dan obyeknya benar tetapi telah terlambat, maka tidak bisa dimanfaatkan oleh kreditur;
- 4) Keempat, debitur melaksanakan suatu hal yang sesuai dengan keterikatan tidak boleh dilakukan.⁵

Dalam hal kasus perumahan Violet Garden dimana developer tidak menyerahkan sertifikat kepada pembeli yang telah membayar secara tunai dan kepada pihak bank penyedia fasilitas KPR sehingga pembeli yang telah melunasi cicilan perumahan kepada bank tersebut juga tidak mendapatkan sertifikat rumah yang menjadi haknya yang dengan begitu pihak pembeli sudah melaksanakan kewajibannya tetapi tidak mendapatkan haknya berupa penandatanganan AJB guna dapat dilakukannya serah terima sertifikat hak milik, maka tindakan ini bisa dikategorikan sebagai wanprestasi. Atas tindakan tersebut maka bisa diketahui bahwa bentuk tanggung gugat dalam kasus ini yaitu tanggung gugat atas dasar wanprestasi, maka pembeli perumahan sebagai pihak yang tidak diuntungkan bisa mengklaim kompensasi dengan bunga dan biaya. Aturan ini secara tegas diatur dalam 1243 KUH Perdata, sehingga wanprestasi dilihat dari sisi kewajiban yaitu apabila kewajiban kontraktualnya tidak seseorang laksanakan maka dinyatakan wanprestasi.

⁵ *Ibid*, h.40.

V. UPAYA PENYELESAIAN YANG DAPAT DILAKUKAN AGAR PEMBELI PERUMAHAN MENDAPATKAN KEMBALI HAKNYA

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Dapat diketahui upaya penyelesaian sengketa perumahan Violet Garden ini sudah tidak dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi dikarenakan dampak dari kepailitan ialah kurator mempunyai kekuasaan dalam mengurus ataupun membereskan semua harta kekayaan developer selaku debitor pailit, yakni aset yang didapat oleh debitor pailit ketika diucapkannya putusan pailit serta harta kekayaan yang didapat selama kepailitan. Berarti, developer tidak lagi mempunyai kuasa dalam melakukan semua tindakan hukum atas aset tersebut. Hal tersebut dijelaskan secara tegas pada Pasal 24 UUK ditentukan bahwasanya dengan dingkapkannya pernyataan pailit “Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”. Debitor pailit tidak mempunyai hak lagi dalam memindah-tangankan harta pailit, seperti menyewakan, menjual, mentransfer, meminjamkan, ataupun lainnya.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Peralihan/perpindahan objek jaminan (sertifikat) rumah sebanyak kurang lebih 197 sertifikat yang seharusnya berada dalam penguasaan BRI dan BTN sebagai penyedia KPR tetapi sertifikat berada pada pihak bank lain yaitu Maybank dengan nilai totalnya sebesar Rp. 145.735.475.420,77., atas peristiwa tersebut mengakibatkan kerugian bagi pembeli (penghuni Violet Garden) baik yang sudah melunasi cicilan melalui KPR ataupun yang melunasi secara tunai kepada developer karena tidak dapat segera dilakukan penandatanganan AJB. Dalam kasus perumahan Violet Garden, dimana developer sudah dinyatakan pailit karena tidak dapat memenuhi surat perdamaian yang telah di sepakati dalam sidang permohona PKPU sebelumnya maka sertifikat yang menjadi jaminan yang dipegang oleh pihak Maybank tersebut menjadi harta developer yang masuk dalam boedel pailit.

Pengertian utang dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 6 UU Kepailitan dan PKPU bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor. Berdasarkan perumusan ini maka pengertian utang tidak dibatasi hanya utang yang berdasarkan dari hubungan hukum pinjam meminjam

saja, tetapi dalam pengertian yang luas. Batasan yang diberikan adalah bahwa utang tersebut harus dapat dinyatakan dalam jumlah uang atau memiliki nilai ekonomis. Dari pokok permasalahan tersebut terdapat upaya penyelesaian dengan jalur litigasi yang dapat pembeli perumahan lakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU bunyinya:

“Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.”

Berdasarkan aturan di atas, maka PPJB antara developer dan pembeli perumahan dihapus dan developer dianggap pailit, maka langkah yang bisa ditempuh pembeli yang merasa dirugikan adalah mengajukan diri yang menjadi kreditor konkuren agar mendapat ganti rugi dengan menggunakan bukti PPJB. Untuk menuntut ganti rugi, pembeli yang menjadi kreditor konkuren harus mengajukan tagihan. Pembeli tidak bisa mengklaim diprosesnya AJB menurut PPJB tersebut saat pengembang dianggap pailit, yang bisa dilakukan pembeli yakni mengklaim kompensasi pada developer sebagai kreditor konkuren sesuai dengan Pasal 115 butir (1) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU:

“Semua kreditor wajib menyerahkan piutangnya masing-masing kepada Kurator disertai perhitungan atau keterangan tertulis lainnya yang menunjukkan sifat dan jumlah piutang, disertai dengan surat bukti atau salinannya, dan suatu pernyataan ada atau tidaknya kreditor mempunyai suatu hak istimewa, hak gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, hak agunan atas kebendaan lainnya, atau hak untuk menahan benda.”

Dalam masa pelunasan KPR, kenyataan harus konsumen terima bahwa rumah yang hingga kini dicicil ternyata mempunyai permasalahan, baik sengketa lahan, mengenai izin pembangunan, maupun kelalaian developer mengenai pembangunan rumah. Mengenai ini, bank sering memantau situasi ini dan mengambil angsuran KPR pembeli. Selain mendorong masyarakat untuk kepemilikan rumah, keterlibatan bank dalam peminjaman properti pun menjadi jaminan bagi masyarakat terhadap unit properti yang diperoleh melalui KPR. Penghapusan PPJB tidak serta merta mengecualikan akad tersendiri, yakni akad kredit. Semua kewajiban

kontrak Kredit tetap berlaku untuk debitur dan Bank (termasuk cicilan KPR). Menurut Pasal 1243 KUHPerdara:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Sehingga, kelalaian melakukan kewajiban suatu perjanjian perlu disertai dengan pembayaran rugi, biaya, dan bunga. Tetapi, berdasarkan Pasal 1244 – 1245 KUH Perdata:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

“Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal – hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Wanprestasi yang disebabkan oleh kondisi yang memaksa tidak akan mewajibkan debitur membayar rugi, biaya, dan bunga. Menurut Mariam Darus Badruzaman⁶ dalam bukunya, terdapat 3 unsur yang harus dipenuhi untuk kondisi memaksa:

1. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur
2. Tidak memenuhi prestasi
3. Faktor penyebab tersebut sebelumnya tidak diduga serta tidak bisa dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Mengenai ini, kepailitan pengembang memenuhi semua elemen tersebut serta jika pembeli gagal membayar cicilan KPRnya, debitur (pembeli) dapat dikecualikan dari pembayaran rugi, biaya, dan bunga dalam keadaan darurat. Mengenai ini, risiko pemaksaan tersebut akan ditanggung oleh pihak pengembang berdasarkan melalui jaminan yang sebelumnya dipegang oleh pihak Bank pada kontrak kerjasama antara developer dan Bank. Justru, pembeli bisa mengklaim kompensasi pada developer dengan mengajukan diri sebagai Kreditor Konkuren seperti yang tercantum dalam

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2001), hal. 89.

Pasal 115 ayat 1 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang telah diterangkan sebelumnya.

VI. KESIMPULAN

Bank tidak dapat memberikan fasilitas KPR tanpa adanya agunan dari developer dikarenakan perbankan dalam memberikan fasilitas kredit harus menerapkan kewajiban penyediaan agunan. Dijelaskan dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa agunan sebagai suatu unsur pemberian kredit untuk dipergunakan dalam melunasi pinjaman jika debitur melakukan wanprestasi. Dikaitkan dengan kasus perumahan Violet Garden diketahui pihak bank (BRI dan BTN) dalam memberikan fasilitas KPR kepada pembeli perumahan tidak memegang sertifikat milik pembeli yang sedang melakukan KPR dimana seharusnya debitur (developer) menyerahkan sertifikat tersebut untuk dijadikan agunan dalam penyaluran KPR.

Bentuk tanggung gugat developer pada konsumen atas sertifikat rumah yang diagunkan pada bank lain untuk mendapat pinjaman dana tersebut tergolong dalam tanggung gugat wanprestasi. Ketentuan tersebut diatur secara tegas dalam Pasal 1234 KUH Perdata, jika seseorang gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya (PPJB), ia bisa dianggap sudah melakukan wanprestasi terlihat dari sisi kewajiban. Atas perbuatan tersebut, developer harus segera menebus sertifikat rumah ataupun melunasi pinjamannya dan mengganti kerugian yang ditanggung pembeli dalam upaya untuk mengambil sertifikatnya dan pembeli perumahan yang dirugikan mengklaim kompensasi dengan biaya dan bunga.

Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan agar pembeli perumahan mendapatkan kembali haknya terdapat dua cara yaitu dengan upaya penyelesaian sengketa lewat jalur non-litigasi dan litigasi, namun seperti yang sudah diketahui bahwa developer perumahan sudah dinyatakan pailit, sehingga pembeli tidak bisa melakukan tuntutan diprosesnya AJB sesuai

dengan PPJB tersebut ketika developer dianggap pailit, maka yang bisa pembeli lakukan ialah melalui jalur litigasi untuk menuntut ganti rugi kepada developer dengan mengajukan diri sebagai kreditor konkuren kepada kurator dengan menggunakan bukti PPJB. Untuk menuntut ganti rugi, pembeli yang menjadi kreditor konkuren harus mengajukan tagihan, hal tersebut sesuai berdasarkan Pasal 115 butir 1 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

REFERENSI

- Badruzaman, Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya.
- Chung, Tsai Chih. 2012. *The Sayings of Confucius: Pesan dari Sang Bijak*. Jakarta: Gramedia.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Ghazali, Djoni S & Rahmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariyani, Iswi, dkk. 2018. *Credit Top Secret*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Khairandy, Ridwan. 2016. *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta : FH UII Press.
- Khoidin, M.. 2020. *Tanggung Gugat dalam Hukum Perdata*, Yogyakarta: Laksbang Justitia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2011. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muthiah, Aulia 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen Dimensi Hukum Positif dan Ekonomi Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Ochtorina, Dyah & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Ramelan, Eman, dkk. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Starata Title/Apartmen*.Yogyakarta : Aswaja Pressindo.
- Rangkuti, Siti Sundari. 2005. *Hukum Lingkungan dan Kebijakan Lingkungan Nasional*, Edisi Ketiga, Surabaya : Airlangga University Press.
- Sularsi, et al. 2016. *Kajian mengenai Praktek Perbankan di Indonesia terhadap Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam kaitannya dengan Prinsip-prinsip Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Responsi Bank Indonesia.
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta : Renika Cipta.
- Sidabalok, Janus. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Syamsudin, M.. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono. 2002. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cet. 29*. Jakarta : Intermasa
- Subekti, Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya : Jakad Media Publishing.
- Shofie, Yusuf. 2003. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Trihandaru, Sigit & Totok Budisantoso. 2009. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widya, Gunawan & Ahmad Yani. *Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Winarta, Frans Hendra. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi*, Bank Indonesia.
- Lestari, Rika. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2, 2013.
- Fitriani, Ifa Latifa, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional”. Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-47 No.1, 2017.
- Mulyani, Sri, “Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan Di Indonesia”, Jurnal Dinamika Hukum Vol 12 No. 3, 2012.
- Nae, Fandri Entiman, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat”, Lex Privatum, Vol.I No.5, 2013.
- Nurhayati, B. Resti, “Perlindungan Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999”, Kisi Hukum Majalah Ilmiah FH Unika Soegijapranata Semarang, Edisi IX, 2001.
- Pala’langan, Deny, “Tanggung Gugat Perusahaan Penerbangan Terhadap Kehilangan Barang Bagasi Penumpang”, Lex et Societatis, Vol. V/No. 3, 2017.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek, Staatsblad* nomor 23 tahun 1847).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821) Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443) Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) Jakarta.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/Kep/Dir Tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.
- Muhammad Shiddiq. 2020. *Perkara Warga Violet Garden Bekasi vs Pengembang dan Bank Bergulir di Pengadilan*. Melalui http://www.gresnews.com/berita/isu_terkini/118161-perkara-warga-violet-garden-bekasi-vs-pengembang-dan-bank-bergulir-di-pengadilan/ diakses pada tanggal 18 Oktober 2020 Pukul 15.20 WIB.
- Arief Safari. 2020. *Dinamika Perlindungan Konsumen Perumahan*. BPKN RI Siaran Pers. Melalui <https://www.bpkn.go.id/posts/show/id/1692/> diakses pada tanggal 8 Maret 2021 Pukul 11.52 WIB.