BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Setiap manusia pada hakikatnya memiliki keinginan untuk mempunyai rumah, rumah bukan sekadar bangunan fisik yang terdiri dari dinding dan atap, melainkan ruang dasar bagi manusia untuk berlindung, beristirahat, dan menjalani kehidupan secara layak. Di dalam rumah, seseorang menemukan rasa aman, ketenangan, serta tempat untuk membangun hubungan keluarga dan menumbuhkan nilai-nilai kehidupan. Keinginan memiliki rumah juga berkaitan erat dengan kebutuhan dasar manusia. Rumah menjadi simbol stabilitas dan kepastian hidup, karena melalui kepemilikan rumah seseorang merasa memiliki pijakan yang jelas dalam menjalani masa depan. Bagi banyak orang, rumah adalah hasil dari perjuangan panjang buah dari kerja keras, pengorbanan, dan perencanaan yang matang. Namun, realitas sosial dan ekonomi menunjukkan bahwa tidak semua orang mampu memiliki rumah secara tunai. Harga tanah dan bangunan yang terus meningkat sering kali tidak sebanding dengan kemampuan finansial masyarakat. Dalam kondisi demikian, kepemilikan rumah melalui mekanisme kredit menjadi solusi yang rasional dan relevan. Kredit pemilikan rumah (KPR) hadir sebagai sarana untuk menjembatani kebutuhan dasar manusia akan rumah dengan keterbatasan kemampuan ekonomi yang dimiliki.[1]

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) atau yang sering kita dengar dengan nama "KPR Subsidi" merupakan salah satu bentuk nyata kehadiran negara dalam menjamin hak masyarakat atas tempat tinggal yang layak sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Melalui program ini, pemerintah berupaya membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar

[1] R Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum," *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Sosiety* 1, no. 3 (2021): 252–62.

dapat memiliki rumah dengan skema pembiayaan yang terjangkau, bunga tetap, dan jangka waktu yang panjang.[2] Kebijakan perumahan nasional tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam rangka menjamin ketersediaan rumah yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan bagi masyarakat.[3] Lebih lanjut Berikut ini adalah data dari TB Tapera untuk realiasi Program Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari tahun 2020 sampai dengan 2025.[4]

No	Tahun	Realiasi
1	2020	109.253 Unit
2	2021	178.728 Unit
3	2022	226.000 Unit
4	2023	229.000 Unit
5	2024	200.300 Unit
6	2025 (posisi per 18 Desember 2025)	259.841 Unit

Tabel 1.1

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa pemerintah dalam hal telah merealisasikan Program Fasilitas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan sangat baik, walaupun pada tahun 2024 mengalami sedikit penurunan namun apabila dilihat dari keseluruhan dalam interval kurun waktu 5 tahun terakhir sangat tercermin bahwa pemerintah sangat serius dalam program tersebut hal ini dikarenakan KPR FLPP

[2] UUD 1945 Pasal 28 H Ayat 1, "Negara Republik Indonesia Tahun 1945," *Warga Dan Negara* 1945 (1945): 1–166.
[3] Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," 2011.
[4] TB Tapera, "Penyaluran Dana FLPP Capai 259.841 Unit Rumah & BP Tapera Bakal Gandeng 43 Bank Untuk Tahun 2026," 2025, https://www.tapera.go.id/2025/12/penyaluran-dana-flpp-capai-259-841-unit-rumah-bp-tapera-bakal-gandeng-43-bank-untuk-tahun-2026.

menjadi instrumen kebijakan publik yang strategis dalam menekan angka *backlog* perumahan serta meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat sesuai apa yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang Pasal 28H ayat 1 tentang hak tempat tinggal yang layak.

Melalui program KPR FLPP keinginan memiliki rumah tidak lagi harus menunggu terkumpulnya dana dalam jumlah besar. Masyarakat dapat menempati rumah sejak awal, sementara kewajiban pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan finansialnya. Skema ini tidak hanya memberikan akses yang lebih luas terhadap kepemilikan rumah, tetapi juga mencerminkan upaya negara dan lembaga keuangan dalam menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas tempat tinggal yang layak.[5] Maka dari itu, kepemilikan rumah melalui kredit bukan sekadar hubungan keperdataan antara debitur dan kreditur, melainkan wujud pemenuhan kebutuhan dasar manusia yang berlandaskan prinsip keadilan dan kemanfaatan. Rumah yang diperoleh melalui kredit tetap memiliki makna yang sama sebagai tempat berlindung dan membangun masa depan, sekaligus menjadi simbol perjuangan dan tanggung jawab dalam menjalani kehidupan yang lebih stabil dan berkelanjutan.

Pemerintah dalam implementasinya tidak menyalurkan KPR subsidi secara langsung kepada masyarakat, melainkan melibatkan lembaga perbankan sebagai bank penyalur. Keterlibatan bank penyalur ini dilakukan melalui skema kerja sama antara pemerintah dan bank pelaksana, antara lain melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diatur dalam berbagai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.[6] Dalam konteks inilah peran bank sebagai penyalur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi sangat penting. Bank hadir sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menjembatani kebutuhan masyarakat akan rumah dengan kemampuan ekonomi yang terbatas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor

[5] Nur Pratiwi, "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Pt. Bank Tabungan Negara, Tbk. KCP. MAROS," *PAY Jurnal Keuangan Dan Perbankan* 1 (2019). hlm 3
[6] PP no 35 tahun 2021, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," 2021.

10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam konteks ini, bank memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk menyalurkan kredit, melakukan analisis kelayakan debitur, mengelola risiko kredit, serta menyusun dan melaksanakan perjanjian kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian *(prudential banking principle)*. Melalui penyaluran KPR, bank menyediakan fasilitas pembiayaan bagi masyarakat untuk memperoleh rumah dengan sistem pembayaran secara bertahap dalam jangka waktu tertentu.

Keterlibatan bank penyalur dalam program KPR subsidi didasarkan pada kerja sama dengan pemerintah melalui kementerian atau lembaga terkait, seperti Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), keberadaan BP Tapera dimaksudkan untuk menghimpun dan mengelola dana pembiayaan perumahan secara berkelanjutan guna mendukung program perumahan nasional, termasuk KPR subsidi bagi golongan yang masuk kedalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).[7] Dalam skema ini, pemerintah memberikan berbagai bentuk dukungan, antara lain subsidi bunga, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), maupun jaminan tertentu, sedangkan bank tetap bertindak sebagai pelaksana teknis pembiayaan kepada debitur.

Kredit Pememilikan Rumah FLPP merupakan program pemerintah namun dalam pelaksanaan teknisnya bank penyalur tetap memikul tanggung jawab hukum secara penuh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dengan debitur. Bank tidak hanya bertanggung jawab dalam penyaluran kredit, tetapi juga dalam menjamin kepastian hukum, transparansi, serta perlindungan hak-hak debitur sebagai konsumen jasa keuangan. Hal ini sejalan dengan prinsip perlindungan konsumen dan asas kepercayaan *(fiduciary relationship)* yang menjadi dasar hubungan antara bank dan nasabah. Hubungan hukum yang terjalin antara bank dan nasabah didasarkan pada perjanjian kredit, yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Bank berkewajiban

[7] Presiden Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat," 2016, 1–50.

menyalurkan dana secara bertanggung jawab, sedangkan debitur berkewajiban memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.[8]

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah, skema pembiayaan ini tidak terlepas dari risiko, khususnya risiko wanprestasi. Wanprestasi dianggap sebagai ingkar ataupun cedera janji yang lahir dari kata *wan* dalam bahasa Belanda yang berarti ketidakadaan dan kata *prestasi* dalam bahasa Belanda yang berarti kewajiban. Dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan prestasi yang tidak bagus ataupun kewajiban yang tidak dipenuhi oleh orang yang melakukan perjanjian. Dapat juga dikatakan sebagai ketiadaan prestasi. Pengertian prestasi dalam KUHPerdata pasal 1234 adalah seorang individu yang melakukan penyerahan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.[9] Wanprestasi umumnya terjadi ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit, baik berupa keterlambatan pembayaran angsuran, pembayaran yang tidak penuh, maupun sama sekali tidak memenuhi kewajiban pembayaran.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berisiko wanprestasi tidak hanya dapat terjadi dari pihak debitur, tetapi juga berpotensi dilakukan oleh bank sebagai kreditur. Setelah seluruh kewajiban debitur dipenuhi dan kredit dinyatakan lunas, bank memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan kembali dokumen-dokumen perjanjian dan jaminan, termasuk sertipikat hak atas tanah dan atau bangunan yang sebelumnya dijaminkan. Perlu kita ketahui bahwa kasus tersebut merupakan kasus yang sudah sering dan sangat banyak terjadi, hal ini dibuktikan berdasarkan data yang di muat pada halaman kompas, pada halaman tersebut menyebutkan bahwa total permasalahan penerbitan sertipikat rumah terhitung mulai tahun 2019 sampai dengan 2025 terdapat sedikitnya 120.000 rumah KPR yang bermasalah pada sertipikat, dari sekian

[8] Hendro Prasetyo Adhi, "Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Di Bni Syariah Surakarta" (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012) hlm 6.
[9] Nurlaila Isima and Syahrul Mubarak Subeitan, "Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya," *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law* 1, no. 2 (2021): hlm 15.

banyaknya kerjasama dengan bank penyalur program KPR, PT Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan penyumbang terbesar atas kasus keterlambatan penyerahan dokumen sertipikat hak atas tanah atau bangunan yang sebelumnya dijaminkan, lebih lanjut per januari 2025 tercatat sebanyak 38.144 unit rumah KPR di PT. Bank Tabungan Negara masih bermasalah dalam hal sertipikat dengan total perkiraan nilai aset sebesar Rp. 1.000.000.000.000 (satu triliun rupiah).[10]

Kewajiban bank ini merupakan konsekuensi langsung dari hapusnya perikatan kredit akibat pelunasan utang, dalam kenyataannya tidak jarang terjadi kondisi di mana bank tidak dapat atau terlambat menyerahkan kembali sertipikat kepada debitur pasca pelunasan. Keadaan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi dari pihak bank, karena bank tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit maupun ketentuan hukum yang berlaku. Ketidakmampuan atau kelalaian bank dalam mengembalikan sertipikat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan debitur, baik secara materiil maupun immateriil.[11]

Permasalahan tersebut mencerminkan adanya ketimpangan posisi hukum antara bank dan debitur, di mana debitur seringkali berada pada posisi yang lemah akibat dominasi bank dalam perjanjian baku. Keterlambatan atau kelalaian bank dalam menyerahkan sertipikat pasca pelunasan tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi merugikan debitur secara yuridis maupun ekonomis, seperti terhambatnya pemanfaatan sertipikat sebagai alat bukti hak atau sebagai jaminan dalam transaksi hukum lainnya. Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 627/PDT/2025/PT BDG, yang merupakan putusan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 623/Pdt.G/2024/PN. Bks dalam perkara gugatan antara Sdr. Agung Fatiris selaku debitur KPR FLPP dan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi atas wanprestasi perkara perjanjian kredit sejahtera FLPP.

---

[10] Kompas, "Sejak 2019, Sebanyak 120.000 Rumah KPR BTN Punya Masalah Sertipikat," 2025, https://www.kompas.id/artikel/sejak-2019-ada-120000-rumah-kpr-btn-punya-masalah-sertipikat.
[11] S H Hasim Purba, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian* (Sinar Grafika, 2023) hlm 17.

Berdasarkan hasil amar putusan perkara tersebut, Pengadilan Tinggi Bandung menegaskan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (BTN) telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) meskipun kredit telah dilunasi oleh debitur. Putusan ini sekaligus menguatkan pertanggungjawaban PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya pasca pelunasan kredit. Menariknya, meskipun Pengadilan Tinggi tetap menyatakan adanya wanprestasi dan memerintahkan penyerahan sertipikat kepada debitur, pengadilan menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa *(dwangsom)* yang sebelumnya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bekasi. Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi menunjukkan adanya batasan yang tegas dalam penerapan konsep kerugian dan sanksi perdata dalam perjanjian kredit, khususnya terkait pembuktian kerugian nyata *(actual loss)* dan karakter perjanjian kredit sebagai perjanjian utang-piutang.[12]

Perbedaan pendekatan antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam menilai akibat hukum wanprestasi PT. Bank Tabungan Negara tersebut menimbulkan persoalan yuridis yang menarik untuk dikaji lebih lanjut, khususnya mengenai sejauh mana bentuk pertanggungjawaban setiap Bank khususnya PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dalam perjanjian KPR Sejahtera FLPP pasca pelunasan kredit terhadap debiturnya, serta batasan tanggung jawab tersebut menurut hukum perdata Indonesia. Kajian ini menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan bagi debitur, serta pedoman bagi praktik perbankan dalam melaksanakan kewajiban kontraktualnya secara bertanggung jawab. Berdasarkan hasil penjelasan tersebut berkaitan dengan semua yang telah dijelaskan, peneliti berpendapat bahwasannya penelitian ini memiliki urgensitas untuk kepentingan akademik yang berjudul **:** "Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 627/PDT/2025/PT Bdg atas Kasus Wanprestasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi Dalam Penyerahan Sertipikat Pasca Pelunasan Kredit Kepemilikan Rumah Flpp" tujuan utama

[12] Direktori Putusan et al., *Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 623/Pdt.G/2024/PN. Bks*, 2024.

penelitian ini berupaya menganalisis secara yuridis pertanggungjawaban PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Bekasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah setelah debitur melunasi kewajibannya, dengan menjadikan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 627/PDT/2025/PT BDG sebagai studi kasus utama. peneliti merasa perlu melakukan penelitian ini dikarenakan permasalahan ini merupakan permasalahan yang sangat aktual sehingga memungkinkan hasil dari penelitian ini akan menjadi sebuah penelitian yang berguna untuk setidaknya menjadi solusi ditengah permasalahan yang terjadi dikemudian hari.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kontruksi Hukum Wanprestasi Dalam Kasus Penyerahan Sertipikat Pasca Pelunasan KPR FLPP?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Majelis Hakim atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam menyatakan adanya wanprestasi bank namun menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) dalam Putusan Nomor 627/PDT/2025/PT BDG?
3. Apakah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 627/PDT/2025/PT BDG Telah Sesuai dengan Prinsip Hukum Perjanjian, Jaminan, dan Perlindungan Hukum?
4. Bagaimana implikasi hukum terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 627/PDT/2025/PT BDG?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Kontruksi Hukum wanprestasi bank dalam kasus penyerahan sertipikat hak atas tanah setelah debitur melunasi Kredit Pemilikan Rumah FLPP ditinjau dari ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan prinsip perjanjian.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

2. Untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam menyatakan adanya wanprestasi bank namun menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa *(dwangsom)* dalam Putusan Nomor 627/PDT/2025/PT BDG.
3. Untuk Menganalisis Kesesuaian Prinsip Hukum Perjanjian, Jaminan dan Perlindungan Hukum Bagi Debitur atas Kasus Wanprestasi Bank dalam Penyerahan Sertipikat KPR FLPP Pasca Pelunasan Kredit.
4. Untuk Mengkaji Implikasi Hukum Atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Terhadap Pertanggungjawaban Bank Dan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah FLPP Pasca Pelunasan Kredit.

D. Manfaat Hasil Penelitian

1. Manfaat penelitian secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum perbankan, dengan cara:

a. Memperkaya kajian teoritis mengenai konsep wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan, terutama terkait kewajiban bank dalam penyerahan sertipikat hak atas tanah pasca pelunasan Kredit Pemilikan Rumah.
b. Memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai batasan pertanggungjawaban hukum bank**,** khususnya dalam konteks hubungan kontraktual antara bank dan debitur setelah berakhirnya kewajiban pembayaran kredit.
c. Menjadi referensi akademik bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji sengketa perjanjian kredit, perlindungan hukum debitur, serta penerapan asas kepastian hukum dan keadilan dalam putusan pengadilan.

2. Manfaat penelitian secara praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, yaitu:

a. Bagi perbankan**,** sebagai bahan evaluasi dan pedoman dalam melaksanakan kewajiban penyerahan sertipikat jaminan pasca pelunasan kredit, sehingga praktik penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dapat berjalan sesuai prinsip kehati-hatian, kepastian hukum, dan perlindungan konsumen.
b. Bagi debitur atau masyarakat, sebagai sarana edukasi hukum mengenai hak-hak debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, khususnya hak untuk memperoleh kembali sertipikat hak atas tanah setelah kewajiban kredit dipenuhi.
c. Bagi aparat penegak hukum dan praktisi hukum, sebagai bahan pertimbangan dalam menangani dan memutus sengketa sejenis, terutama terkait penerapan wanprestasi dan penilaian ganti rugi dalam perkara perjanjian kredit perbankan.
d. Bagi pembuat kebijakan, sebagai masukan dalam penyusunan atau penyempurnaan regulasi di bidang perbankan dan pembiayaan perumahan, guna meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

E. Kerangka Berpikir

Kerangka berfikir ini disusun secara rasional berdasarkan konsep dan teori yang ada dengan penemuan permasalahan ketika diimplementasikan. Adapun kerangka berfikir pada penelitian ini, yaitu:

1. Negara Hukum *(Grand Theory)*

Negara Hukum dalam aliran filsafat hukum terdiri dari tiga aliran utama diantaranya aliran Eropa Kontinental, aliran *Anglo Saxon*, dan Komisi Juris Internasional. Secara umum ketiga aliran tersebut sepakat menegaskan bahwa

setiap negara tidak boleh bertindak sewenang-wenang dalam membuat keputusan yang dibuatnya. Atas dasar itulah, secara historis dan praktis konsep negara hukum banyak didasari oleh Al-Quran, seperti di Indonesia sendiri yang menganut Pancasila, dan Undang-Undang Dasar 1945 dan dimana dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 secara tegas mengatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, sebagaimana dipahami dengan *rechsstaat* menurut Eropa Kontinental dan *rule of law* menurut *Anglo Saxon*.[13]

Menurut Jimly Asshiddiqie, negara hukum (*rechtstaat* atau *rule of law*) adalah konsep penyelenggaraan negara yang menempatkan hukum sebagai dasar dan pengendali utama dalam penyelenggaraan kekuasaan negara, sehingga seluruh tindakan pemerintah maupun warga negara harus berdasarkan hukum yang berlaku.[14] Dengan kata lain, kekuasaan negara tidak boleh dijalankan secara sewenang-wenang, melainkan harus tunduk pada hukum demi terciptanya keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak asasi manusia. Jimly Asshiddiqie menjelaskan bahwa konsep negara hukum modern tidak hanya menekankan pada pembatasan kekuasaan negara, tetapi juga pada perlindungan hak-hak warga negara serta penyelenggaraan pemerintahan yang demokratis dan bertanggung jawab. Oleh karena itu, hukum harus menjadi landasan dalam setiap kebijakan dan tindakan pemerintah, serta menjadi alat untuk mewujudkan keadilan dalam masyarakat. Lebih lanjut menurut Jimly Asshiddiqie, terdapat beberapa prinsip utama yang menjadi ciri negara hukum, yaitu:[15]

a. Supremasi Hukum *(Supremacy of Law)* Hukum harus menjadi kekuasaan tertinggi dalam negara. Semua pihak, baik pemerintah maupun masyarakat, wajib tunduk pada hukum.
b. Persamaan di Hadapan Hukum *(Equality Before the Law)*

[13] Teguh Prasetyo, "Rule of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia," *Refleksi Hukum* 1, no. 1 (2010): 129–48.
[14] Jimly Asshiddiqie, "Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara," 2006.
[15] S H Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia* (Sinar Grafika, 2021).

Setiap orang memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi.

c. Asas Legalitas *(Due Process of Law)* Setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
d. Pembatasan Kekuasaan Negara Kekuasaan negara harus dibatasi melalui sistem konstitusi dan pembagian kekuasaan agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan.
e. Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM) Negara wajib menjamin dan melindungi hak-hak dasar warga negara.
f. Peradilan yang Independen dan Tidak Memihak Lembaga peradilan harus bebas dari campur tangan kekuasaan lain agar dapat menegakkan hukum secara objektif.
g. Peradilan Tata Usaha Negara Adanya mekanisme hukum yang memungkinkan masyarakat menggugat tindakan pemerintah yang dianggap merugikan.
h. Transparansi dan Akuntabilitas Pemerintahan Pemerintahan harus terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.

Pemaparan konsep negara hukum dari Jimly Asshiddiqie sangat relevan dengan konsep yang digagas oleh Friedrich Julius Stahl. Friedrich Julius Stahl sendiri adalah seorang filsuf hukum dan ahli hukum tata negara asal Jerman yang dikenal sebagai salah satu tokoh penting dalam perkembangan konsep negara hukum *(Rechtsstaat)* di Eropa pada abad ke-19. Pemikirannya banyak mempengaruhi teori negara hukum modern yang kemudian berkembang di berbagai negara, salah satunya kajian hukum di Indonesia termasuk Jimly Asshidiqie

Friedrich Julius Stahl sendiri mejelaskan bahwa negara hukum adalah Negara yang menyelenggarakan pemerintahan berdasarkan hukum, dengan tujuan melindungi hak-hak asasi manusia dan membatasi kekuasaan penguasa melalui peraturan perundang-undangan. Bagi Stahl, hukum bukan

hanya alat teknis pemerintahan, tetapi merupakan sarana untuk menjamin keadilan dan perlindungan hak warga negara.[16] Berikut adalah penjelasan rinci unsur-unsur *Rechtsstaat* menurut Friedrich Julius Stahl :

a. Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM) adanya jaminan konstitusional atas hak-hak dasar warga negara dari tindakan sewenang-wenang penguasa.
b. Pembagian atau Pemisahan Kekuasaan untuk mencegah tirani, kekuasaan negara dibagi atau dipisahkan (misalnya legislatif, eksekutif, dan yudikatif) agar tidak terpusat pada satu tangan.
c. Pemerintahan Berdasarkan Peraturan (*Wetmatigheid van Bestuur*) setiap tindakan pemerintah harus memiliki dasar hukum tertulis yang jelas, peraturan perundang-undangan harus mendahului tindakan pemerintah.
d. Peradilan Administrasi dalam Perselisihan adanya lembaga peradilan khusus (peradilan tata usaha negara) yang mandiri untuk menyelesaikan sengketa antara warga negara dan pemerintah (administrasi negara).

Menurut Robert Maclver negara hukum adalah negara yang kekuasaan pemerintahannya dibatasi oleh hukum dan dijalankan berdasarkan norma hukum yang berlaku, bukan atas dasar kehendak penguasa semata. Robert Maclver menambahkan bahwa inti negara hukum adalah sebagai alat pemaksa mereka sendiri mematuhi peraturan-peraturan agar tercapai keinginan bersama.[17] Konsep pokok dari negara hukum adalah adanya pembatasan oleh hukum, maknanya bahwa setiap sikap tingkah laku, dan perbuatan, baik yang dilakukan oleh penguasa maupun oleh warga negaranya terbebas dari tindakan sewenang-wenang dari para penguasa negara.

[16] Zahermann Armandz Muabezi, "Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaats) Bukan Kekuasaan (Machtsstaat)," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 6, no. 3 (2017): hlm 46.
[17] Mardona Siregar, "Teori Hukum Progresif Dalam Konsep Negara Hukum Indonesia," *Muhammadiyah Law Review* 8, no. 2 (2024) hlm 12.

Albert Venn Dicey negara hukum *(rule of law)* adalah suatu sistem pemerintahan di mana kekuasaan negara harus tunduk pada hukum, bukan sebaliknya hukum tunduk pada kekuasaan.[18] Albert Venn Dicey sendiri adalah seorang ahli hukum tata negara Inggris yang memperkenalkan konsep *Rule of Law* (Negara Hukum) dalam karyanya *Introduction to the Study of the Law of the Constitution* (1885). Sejak itulah *The Rule Of Law* mulai menjadi bahan kajian dalam pengembangan negara hukum, bahkan menyebar ke setiap negara yang memiliki sistem berbeda-beda. Konsep inti dari pemikiran Albert Venn Dicey tersebut menjelaskan bahwa *The Rule Of Law* mengandung tiga unsur penting, diantaranya : *Supremacy Of Law*, *Equality Before The Law* dan *Constitution Based On Human Rights.* Unsur *Supremacy Of Law* mengandung arti bahwa tidak ada kekuasaan yang sewenang-wenang (*arbitrary power*), baik rakyat yang diperintah maupun raja yang memerintah, kedua-duanya tunduk pada hukum (*regular law*).[19] Prinsip ini menempatkan hukum dalam kedudukan sebagai panglima. Hukum dijadikan sebagai alat untuk membenarkan kekuasaan, termasuk membatasi kekuasaan itu. Jadi yang berkuasa, berdaulat dan *supreme* adalah hukum, dan bukan kekuasaan. Seiring berjalannya waktu konsep tentang negara hukum mengalami pertumbuhan menjelang abad 20 yang ditandai dengan lahirnya konsep negara hukum modern *(welfareestate)*, di mana tugas negara sebagai penjaga malam dan keamanan mulai berubah. Konsepsi *nachwachterstaat* bergeser menjadi welfarestate. Negara tidak boleh pasif tetapi harus aktif turut serta dalam kegiatan masyarakat, sehingga kesejahteraan bagi segenap warganya terjamin.

Apabila kita merujuk konsep hukum masa kini, maka bangunan dasar negara harus merespons realitas sosial *(sosial reality)*, dan respons terhadap

[18] Prasetyo, "Rule of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia." hlm 21.
[19] Muabezi, "Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaats) Bukan Kekuasaan (Machtsstaat)." hlm

realitas sosial agar teratur atau memiliki keteraturan adalah dengan menggunakan hukum untuk mengikat mereka. Keterikatan warga negara pada hukum merupakan upaya untuk menemukan kembali esensi negara didirikan. Bahwa negara didirikan adalah untuk melindungi kemerdekaan individu, dan untuk melindungi kemerdekaan individu itu, negara membuat hukum sebagai "alat bantu sosial" untuk menciptakan keteraturan. Sebab itu, tipe tindakan negara hukum harus merujuk pada dimensi-dimensi hakiki masyarakat, bahwa masyarakat sebagai basis sosial harus dijadikan sebagai subyek sosial di satu sisi dalam arti mereka adalah pelaku-pelaku yang berpotensi untuk menegakkan keteraturan sosial tetapi pada sisi lain, bahwa masyarakat juga bisa menjadi "objek", mereka akan dijerat oleh sanksi yang dibuat untuk keteraturan tersebut. Dalam terminologi hukum ketatanegaraan sampai saat ini konsep negara yang baik dan responsif diarahkan kepada tipe negara kesejahteraan, terutama tipe negara hukum materiil yang semakin menjauhdari tipologi negara hukum sebagai penjaga malam *(nachtwachter staat)* atau negara hukum formal atau *formile rechtsstaat*.[20]

Tugas negara dalam konteks ini bukan lagi sebagai pengatur tata lalu lintas masyarakat. Negara bukan hanya sekedar polisi, jaksa, dan hakim yang bertugas menghukum dan menindak, akan tetapi tugas negara adalah menciptakan kesejahteraan sosial.

2. Hukum Perlindungan Konsumen *(Middle Theory)*

Hukum Perlindungan Kosumen yang berlaku di Indonesia memiliki payung hukum dan telah ditetapkan oleh pemerintah dengan adanya hak dasar hukum yang pasti, perlindungan terhadap hak-hak kosumen bisa dilakukan dengan sebagaimana mestinya.

Menurut Inosentius Hukum Perlindungan Konsumen merupakan kelesuruhan peraturan perudang-udangan serta putusan hakim yang

[20] Afrinald Rizhan, "Konsep Negara Hukum Profetik," *Kodifikasi* 3, no. 1 (2021): hlm 74.

subtatnsinya mengatur mengenai kepentingan konsumen.[21] Adapun yang dimaksud dengan perlindungan konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 Ayat 1 adalah Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[22] Selain dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 aturan khusus yang mengatur perlindungan konsumen dalam hal pelaku jasa keuangan yaitu peraturan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 tahun 2023 yang didalamnya mengatur ruanglingkup, pengawasan perilaku usaha jasa keuangan, prinsip dan standar perlindungan konsumen, hak dan kewajiban konsumen dan PUJK, mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa serta penawasan dan penilaian kepatuhan.[23]

Undang-undang perlindungan kosumen dan peraturan otoritas jasa keuangan tersebut sangat mudah dipahami dan mencakup banyak hal tentang jaminan perlindungan terhadap konsumen, dalam pasal dan ayat tersebut sangatlah jelas menyatakan kepastian hukum yang diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenang para pelaku usaha yang akan mengakibatkan kerugian bagi para konsumen. Lebih lanjut mengenai asas hukum perlindungan konsumen tercantum pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menyebutkan bahwa perindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum. Kepastian hukum sendiri menurut Gustav Radbruch adalah kepastian tentang hukum itu sendiri atau berasal dari produk hukum atau lebih tepatnya dari undang-undang. Gustav Radbruch menambahkan bahwa kepastian hukum wajib

[21] Aulia Muthiah, *HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN Dimensi Hukum Positif Dan Ekonomi Syariah* (PUSTAKA BARU PRESS, 2021) hlm 7.
[22] UU No.8, "Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen," *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, no. 8 (1999): 1–19, https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/45288/uu-no-8-tahun-1999.
[23] Dewan Komisioner and Otoritas Jasa, "Peraturan Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Pelaku Jasa Keuangan," 2023.

memenuhi unsur kepastian diantaranya sebagai berikut; [24]

1. Hukum positif maksudnya adalah Perundang-undangan.
2. Hukum harus berdasarkan oleh fakta dan kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Berdasarkan penjelasan tersebut hakikat hukum dapat digarisbawahi sebagai perintah dan sistem aturan. Sehingga, hukum itu mempunyai sifat mengatur dan memaksa. Hukum itu mengatur tingkah laku manusia dalam bermasyarakat untuk menciptakan kepastian hukum, yang pada muaranya mewujudkan ketertiban.[25]

3. Perlindungan Hukum Represif *(Application Theory)*

Menurut Philipus Mandiri Hadjon, perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi harkat dan martabat manusia serta hak-hak asasi yang dimilikinya dari tindakan sewenang-wenang penguasa maupun pihak lain. Perlindungan hukum bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat.[26]

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

---

[24] H Margono, "Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim," 2019 hlm 51.
[25] Endrik Safudin et al., *Memahami Teori Hukum: Percikan Pemikiran Ilmu Hukum Lintas Mazhab* (Q Media, 2022) hlm 9.
[26] M Hadjon Philipus, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia," *Bina Ilmu, Surabaya* 25 (1987): hlm 21.

Menurut Philipus Mandiri Hadjon perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum, perlindungan ini diwujudkan melalui mekanisme penegakan hukum, terutama melalui lembaga peradilan. Lebih lanjut untuk bentuk perlindungan hukum represif diantaranya dengan melakukan pengajuan gugatan kepengadilan, putusan hakim yang meyatakan adanya pelanggaran hukum dan pemberian ganti rugi atau perintah untuk pemenuhan kewajiban. Perlindungan hukum represif memiliki beberapa karakeristik diantaranya

1. Dilakukan setelah ada pelanggaran
2. Melibatkan Lembaga penyelesaian sengketa
3. Bertujuan memberikan pemulihan *(remedy)*
4. Dapat berupa sanki admistratif, perdata ataupun pidana

Perlindungan hukum represif mencakup beberapa mekanisme yang dapat ditempuh salahsatunya melalui penyelesaian pengadilan, bisa berupa gugatan perdata apabila terjadi unsur perbuatan melawan hukum, bisa pula gugatan ke pengadilan tata usaha negara jika terkait keputusan administrasi dan proses pidana apabila terdapat unsur tindak pidana, dasar konstutisionalnya terdapat dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, khususnya Pasal 24 tentang kekuasaan kehakiman. Adapun selain melalui pengadilan penyelesaian sengketa untuk perlindungan hukum represif dapat pula diselesaikan di luar pengadilan atau non litigasi bisa melalui mediasi, abritrase dan lembanga alternatif penyelesaian sengketa secara khusus untuk sektor jasa keuangan mekanisme ini diperkuat oleh peraturan otoritas jasa keuangan nomor 22 tahun 2023.[27]

Sanksi yang diberikan oleh otoritas jasa keuangan kepada sektor jasa

[27] Pahrudin Azis, Muhamad Kholid, and Nasrudin Nasrudin, "Perbandingan Lembaga Penyelesaian Sengketa: Litigasi Dan Non-Litigasi," *Qanuniya: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (2024): 11–21.

keuangan bisa berupa teguran tertulis, denda administratif atau bahkan pencabutan izin usaha karena pada dasarnya tujuan dibentuk peraturan tersebut adalah untuk memulihkan hak korban, menegakan keadilan, memberikan efek jera dan menjamin kepastian hukum. Maka bentuk perlindungan hukum represif yang dapat ditempuh bagi pengguna sektor jasa keuangan diantaranya bisa mengajukan ke Otoritas Jasa Keuangan atau bisa juga dengan mengajukan sengketa melalui LAPS SJK.[28]

F. Hasil Penelitian Terhadulu

1. Aldo Putra Darmawan (2024) *"Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Buku Kendaraan Bermotor*".[29]

   Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit perbankan serta mekanisme penyelesaian wanprestasi antara kreditur dan debitur berdasarkan hukum perdata, Metode Penelitian yang dipakai adalah Penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual**,** menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, untuk hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian kredit dapat diselesaikan melalui upaya hukum perdata sesuai dengan ketentuan perjanjian dan KUH Perdata. Kreditur maupun debitur dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai memenuhi prestasinya. Penelitian ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Adapun perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian ini tidak membahas Kredit Pemilikan Rumah, tidak mengkaji penyerahan sertipikat pasca pelunasan, dan tidak menggunakan studi putusan pengadilan tingkat banding.

---

[28] Komisioner and Jasa, "Peraturan Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Pelindungan Pelaku Jasa Keuangan."

[29] Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia*. (2021) hlm 12.

2. Noor Saptanti (2024) "*Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah."*[30]

   Tujuan penelitian ini bertujuan membahas wanprestasi dalam perjanjian KPR di Bank BTN, termasuk konsekuensi hukum atas kredit macet. Penelitian empiris terkait wanprestasi bank di konteks Kredit Pemilikan Rumah. Untuk hasil penelitian ini menunjukan wanprestasi dalam perjanjian KPR umumnya dilakukan oleh debitur berupa keterlambatan atau kegagalan pembayaran angsuran, yang berimplikasi pada sanksi perdata. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah fokus penelitian ini pada wanprestasi debitur, bukan wanprestasi bank dalam penyerahan sertipikat pasca pelunasan, serta tidak menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan.
3. Muhamad Lukman Albaihaqi dan Herma Setiasih (2022) "*Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan."*[31]

   Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penegakan hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan tanah dan bangunan serta akibat hukum yang ditimbulkan. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian menunjukkan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian kredit terbukti melakukan wanprestasi, maka pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Bank sebagai kreditur juga dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya, termasuk kewajiban terkait jaminan. Namun

[30] Clarissa Vania Verianti and Noor Saptanti, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Solo," *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik* 2, no. 1 (2024): hlm 398–414.

[31] Muhammad Lukman Albaihaqi and Herma Setiasih, "PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN:(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 7/PDT. G/2021/PN. UNH)," *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 2022, hlm 91–101.

penelitian ini tidak mengkaji konteks KPR secara khusus dan tidak menggunakan analisis putusan pengadilan. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji konteks khusus KPR FLPP dan tidak menggunakan pendekatan studi putusan pengadilan tingkat banding sebagai objek utama.

4. Suwintha Rizkika Maghfira (2023) *"Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitur KPR Yang Telah Melunasi Kredit"*[32]

   Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi debitur KPR yang telah melunasi kewajibannya, Mengidentifikasi kewajiban bank setelah debitur melunasi seluruh kewajiban kreditnya (misalnya pengembalian sertipikat dan roya Hak Tanggungan), Menilai apakah terdapat pelanggaran atau wanprestasi oleh pihak bank apabila terjadi keterlambatan penyerahan dokumen jaminan, Memberikan rekomendasi hukum guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi debitur. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa debitur berhak memperoleh kembali sertipikat jaminan setelah pelunasan kredit, dan bank berkewajiban menyerahkannya sebagai bentuk perlindungan hukum. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji wanprestasi bank melalui analisis putusan pengadilan dan tidak menelaah pertimbangan hakim dalam menolak ganti rugi dan *dwangsom.*

5. Jamalum Sinambela (2021) *"Take Over Kredit Rumah Tanpa Sertipikat."*[33]

   Penelitian ini bertujuan menganalisis aspek hukum take over kredit rumah tanpa sertipikat berdasarkan ketentuan hukum perdata dan perbankan di

[32] Suwintha Rizkika Maghfira, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Kpr Lunas Yang Belum Mendapatkan Sertipikat," *Lex LATA*, 2023 hlm 19.
[33] Jamalum Sinambela, "TAKE OVER KREDIT RUMAH TANPA SERTIPIKAT," *Fiat Iustitia: Jurnal Hukum*, 2025, hlm 161–72.

Indonesia, Mengidentifikasi risiko hukum yang timbul bagi para pihak (debitur lama, debitur baru, dan bank) apabila pengalihan dilakukan tanpa penyerahan atau balik nama sertipikat, Menilai keabsahan perjanjian take over di bawah tangan yang tidak melalui prosedur resmi perbankan maupun notaris atau PPAT dan Memberikan solusi atau rekomendasi hukum guna mencegah sengketa di kemudian hari. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa *take over* tanpa sertipikat tidak memiliki kepastian Hukum yang Kuat, perjanjian di bawah tangan beresiko tinggi, sangat berpotensi terjadi wanprestasi dan sengketa. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini menkaji objek penelitian take over kredit, bukan pelunasan KPR serta tidak membahas atau menganalisis putusan pengadilan.

6. Khairunnisya Efendi Rangkuti Dkk (2024) *"Perlindungan Hukum Nasabah Kpr Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*"[34]

   Penelitian ini bertujuan Menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi nasabah KPR bersubsidi FLPP sebagai konsumen jasa keuangan, Mengidentifikasi tanggung jawab bank pelaksana dan pengembang (developer) dalam pelaksanaan KPR FLPP, Menilai efektivitas regulasi pemerintah dalam melindungi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai penerima fasilitas FLPP, Menguraikan mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran hak nasabah. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa Perlindungan hukum terhadap nasabah KPR FLPP masih belum optimal yang seharusnya Nasabah FLPP Memiliki Hak Perlindungan Ganda diantarnya dari hukum perbankan, hukum

[34] Khairunnisya Efendi Rangkuti, "Perlindungan Hukum Nasabah Kpr Bersubsidi Flpp Dengan Akad Murabahah Bil Wakalah Atas Rumah Yang Belum Siap," *Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan* 4, no. 12 (2025): hlm 6.

perlindungan konsumen dan regulasi khusus perumahan subsidi. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji wanprestasi bank dalam pengembalian sertipikat serta tidak membahas putusan pengadilan tinggi.

7. Khaidir Nasution, Ahmad Fauzi, Ramlan (2022), *"Pembebanan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Perbankan.*"[35]

   Penelitian ini membahas dan Menganalisis mekanisme pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit perbankan menurut ketentuan hukum yang berlaku, Menjelaskan kekuatan hukum Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan dalam menjamin pelunasan utang debitur, Mengidentifikasi akibat hukum apabila prosedur pembebanan Hak Tanggungan tidak dilakukan sesuai ketentuan, dan Menilai perlindungan hukum bagi kreditur (bank) dan debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa sertipikat menjadi jaminan utama dalam kredit perbankan selain itu pembebanan hak tanggungan harus memenuhi prosedur formil yang meliputi adanya perjanjian, pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT, pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan dan diterbitkanlah sertipikat hak tanggugan. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini membahas pembebanan jaminan baik itu regulasi, ketentuan, kepastian hukum serta akibat hukum dan tidak membahas pengembalian sertipikat atau jaminan pasca pelunasan kredit oleh debitur.

[35] Khairunnisya Efendi Rangkuti. Perlindungan Hukum Nasabah Kpr Bersubsidi Flpp Dengan Akad Murabahah Bil Wakalah Atas Rumah Yang Belum Siap (2024) hlm 34.

8. Aditya Dwiputranto & Tjempaka (2020), "*Legalitas Transaksi Tanah Dengan Sertipikat Yang Masih Dibebani Hak Tanggungan.*"[36]

   Penelitian ini Menganalisis keabsahan transaksi jual beli tanah yang sertipikatnya masih dibebani Hak Tanggungan, Menilai akibat hukum terhadap pembeli dan kreditur apabila terjadi peralihan hak tanpa pelunasan utang terlebih dahulu, Menjelaskan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek yang telah dialihkan kepada pihak ketiga dan memberikan solusi hukum agar transaksi tetap sah dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa tanah tidak dapat dialihkan secara aman apabila hak tanggungan belum dihapus. Namun Jual Beli Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Secara Perdata Tetap Dapat Dilakukan, hak kreditur tetap melekat adapun kepastian hukumnya adalah roya. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji wanprestasi bank dalam pengembalian sertipikat, tidak menganalisis putusan pengadilan tingkat tinggi, namun penelitian ini relevan secara perjanjian kredit dan sertipikat tanah.
9. Dian Hanani Dan Putu Samawati Saleh (2022), *"Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah Subsidi."*[37]

   Penelitian ini bertujuan untuk Menganalisis peran dan kewenangan notaris dalam proses alih kredit (*take over)* KPR subsidi, Menilai keabsahan perjanjian alih kredit rumah subsidi yang dilakukan melalui notaris dibandingkan dengan perjanjian di bawah tangan, Mengidentifikasi kendala hukum dalam praktik alih kredit KPR subsidi, khususnya yang berkaitan

[36] S H Azmi, M H Muhammad, and Sri Banun, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP SERTIPIKAT INDUK YANG DIHIPOTEKKAN PADA BANK," *JURNAL HUKUM, MANAJEMEN, DAN HUMANIORA (JHMH)* 1, no. 1 (2026): hlm 28.
[37] Dian Hanani and Putu Samawati Saleh, "Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah Subsidi," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 12, no. 2 (2023): hlm 198.

dengan ketentuan subsidi pemerintah dan Menjelaskan perlindungan hukum bagi para pihak (debitur lama, debitur baru, dan bank) dalam proses alih kredit. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa notaris memiliki Peran Strategis dalam Menjamin Legalitas Alih Kredit karena memiliki peran sebagai akta pembuat perjanjian, memberikan penyuluhan hukum, memastikan penjanjian memenuhi syarat sah serta menghindari sengketa di kemudian hari. Alih kredit KPR subsidi tidak dapat dilakukan sembarangan karena rumah subsidi merupakan bagian dari program pemerintah yang memungkinkan resiko kredit dibawah tangan. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji wanprestasi bank melalui analisis putusan pengadilan dan tidak menelaah pertimbangan hakim dalam menolak ganti rugi dan *dwangsom.*

10. Nabila Khoirunnisa Dkk (2024), *"Penyelesaian Kredit Macet Yang Dijamin Hak Tanggungan.*"[38]

    Penelitian ini bertujuan untuk Menganalisis mekanisme penyelesaian kredit macet dalam perbankan yang dijamin dengan Hak Tanggungan, menjelaskan prosedur eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, mengidentifikasi perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam proses penyelesaian kredit bermasalah, menilai efektivitas upaya non-litigasi dan litigasi dalam penyelesaian kredit macet. Metode penelitian ini meupakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Untuk hasil penelitian ini mengemukakan bahwa penyelesaian kredit bermasalah (wanprestasi) dilakukan secara bertahap, jadi sebelum melakukan eksekusi bank wajib melakukan upaya *rescheduling* (penjawalan

[38] Nabila Khoirunnisa et al., "Mekanisme Dan Prosedur Penyelesaiaan Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Yang Dijual Secara Sukarela Pada PT BRI Sidempuan," *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 6, no. 1 (2024): hlm 52–65.

ulang), *Reconditioning* (persyaratan kembali), dan *Restructuring* (penataan kembali kredit) adapun untuk perlindungan hukum bagi debitur diantaranya hak mengajukan keberatan atau perlawanan di pengadilan, ha katas transparasi proses lelang dan hak memperoleh sisa penjualan setelah pelunasan utang. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang teliti lakukan adalah penelitian ini tidak mengkaji wanprestasi bank melalui analisis putusan pengadilan dan tidak menelaah pertimbangan hakim dalam menolak ganti rugi dan *dwangsom.*

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG