# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Kebutuhan rumah di Indonesia terus meningkat, sehingga diperlukan dana yang besar untuk membangunya. Mengingat perannya sebagai kebutuhan pokok, masyarakat memiliki opsi untuk membeli rumah secara tunai maupun kredit. Masyarakat dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki dana yang nilainya sama dengan harga rumah yang akan dibeli. Seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi maka pembelian rumah secara tunai sulit dilakukan oleh kalangan masyarakat menengah ke bawah. Hal inilah yang membuat pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik.[1]

Kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mampu mencapai tingkat kesejahteraan yang memadai akibat keterbatasan ekonomi, sehingga kemampuan untuk membeli rumah sesuai kebutuhan semakin berkurang. Guna memenuhi hak tersebut, terutama bagi masyarakat menengah ke bawah, pemerintah menetapkan kebijakan untuk mendorong hak atas rumah yang layak dengan membuat program rumah subsidi yang tertuang dalam Surat Menteri Keuangan RI No. B-

[1] Rifki Khoirudin, "Determinan Yang Mempengaruhi Jumlah Permintaan Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*, No. 2, Vol. 17, 2017, hlm. 105-120.

49/MK/I/1974. Kebijakan inilah yang menjadi titik awal sistem kepemilikan rumah atau yang dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Disinilah peran bank dalam mendukung kegiatan perekonomian sangat besar.

Salah satu fasilitas kredit pembiayaan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat adalah Kredit Pemilikan Rumah. Melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah subsidi dan non subsidi, masyarakat dapat memiliki rumah dengan skema kredit yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial masing-masing. Kredit Pemilikan Rumah subsidi tidak ditempatkan sebagai prioritas utama karena diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sebaliknya, Kredit Pemilikan Rumah non subsidi menyasar kelompok masyarakat dengan tingkat pendapatan lebih tinggi yang umumnya memiliki tujuan untuk melakukan investasi jangka panjang dalam bentuk kepemilikan properti berupa rumah.[2]

Program Kredit Pemilikan Rumah terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah nasabah sebagai pembeli (debitur), pengembang (*developer*) sebagai penyedia lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur.[3] Program Kredit Pemilikan Rumah tidak hanya memberikan dampak langsung bagi masyarakat dalam meningkatkan taraf kesejahteraan, tetapi juga memiliki peran penting dalam mendorong

[2] Elfrida Putri Ananda dan Ajat Sudrajat, "Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Tabungan Negara (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Karawang)," *Journal Of Social Science Research*, No. 3, Vol. 3, 2023, hlm. 6282-6286.

[3] Nasrun Tamin, *Kiat Menghindari Kredit Macet*, PT. Dian Rakyat, Jakarta, 2012, hlm. 28.

pertumbuhan ekonomi nasional. Disamping itu, Kredit Pemilikan Rumah juga berkontribusi dalam menjaga stabilitas sistem keuangan melalui peningkatan aset produktif perbankan.[4]

Bank sebagai lembaga intermediasi, memiliki fungsi sebagai perantara keuangan. Dalam peranannya, terdapat hubungan antara bank dan nasabah didasarkan pada dua unsur yang saling terkait yaitu hukum dan kepercayaan. Berdasarkan kepercayaan masyarakat tersebut, bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan di banknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit.[5]

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".[6] Fasilitas kredit yang diterima debitur tidak luput dari berbagai persyaratan dari pihak bank, dan selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian kredit.

---

[4] Ayang Fristia Maulana et al., "Analisis Hukum Bagi Nasabah Dalam Mengajukan Kredit Pemilikan Rumah Ditinjau Dari Perspektif Hukum Jaminan," *Jurnal Prisma Hukum*, No. 12, Vol. 8, 2024, hlm. 139-146.

[5] Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, ed. oleh Ahmad Kurniawan, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 3.

[6] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 8 angka 1.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank umumnya berbentuk perjanjian baku (*standard contract*) yang dirancang secara sepihak, sehingga tidak menyediakan kesempatan negosiasi yang seimbang bagi nasabah yang pada akhirnya menempatkan nasabah pada posisi tawar yang lebih lemah.[7] Perjanjian baku merupakan perjanjian yang ketentuannya telah disusun dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pihak kreditur (bank) dengan syarat-syarat yang dibakukan dan ditawarkan kepada debitur. Dibubuhkannya tanda tangan debitur pada formulir perjanjian baku tersebut, debitur dianggap telah menerima dan menyetujui seluruh isi perjanjian.

Kelemahan posisi nasabah akibat penandatanganan perjanjian baku tersebut paling nyata terlihat ketika terjadi permasalahan hukum dalam proses Kredit Pemilikan Rumah. Sering kali, nasabah sudah terikat proses akad kredit dan diharuskan membayar angsuran, namun rumah yang diperjanjikan belum selesai dibangun atau terhenti akibat *developer* mengalami kepailitan. Pada kondisi inilah nasabah dirugikan dengan adanya berbagai klausul sepihak dalam perjanjian kredit justru membatasi hak-haknya. Kenyataannya, fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) atau Rumah Susun sering kali menjadi pilihan utama masyarakat untuk memiliki rumah, di mana nasabah mengandalkan kredibilitas bank sebagai

[7] Kusman Hasan dan Roy Marthen Moonti, "Perlindungan Hukum Bagi Nasabah dalam Perjanjian Kredit Bank," *Mahkamah : Jurnal Riset Ilmu Hukum*, No. 3, Vol. 2, 2025, hlm. 179-193.

institusi yang membiayai dan mengawasi legalitas proyek. Namun, risiko besar sering menghantui debitur ketika pihak *developer* mengalami pailit.

Salah satu contoh kasus nyata terjadi pada proyek Apartemen Malioboro Park View, di mana pembangunan terhenti sejak tahun 2019 dan Perusahaan pengembang (PT Malioboro Ensu Sejahtera) resmi dipailitkan oleh pengadilan pada tahun 2021. Permasalahan hukum ini berakar dari dugaan wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) antara Agus Nugroho selaku debitur dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta selaku kreditur, yang disepakati pada 22 Januari 2018.

Pembeli yang beriktikad baik, Agus Nugroho telah memenuhi seluruh kewajiban prestasinya dengan membayar angsuran pokok dan bunga secara tertib hingga kredit tersebut dinyatakan lunas pada tanggal 19 Februari 2024. Namun, sengketa ini muncul karena pihak bank selaku kreditur gagal memenuhi kewajibannya (wanprestasi) untuk menyerahkan sertifikat jaminan apartemen saat debitur hendak mengambilnya pasca pelunasan. Pihak bank berdalih bahwa sertifikat tersebut belum atau tidak ada dikarenakan pihak *developer* (PT Malioboro Ensu Sejahtera) telah berhenti membangun apartemen sejak 2019 dan secara resmi dipailitkan oleh putusan Pengadilan Niaga pada tahun 2021.[8]

Pembeli apartemen telah membayar secara lunas, tetapi para pembeli tidak mendapat hak berupa unit apartemen maupun sertifikat

[8] Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Yyk.

kepemilikan.[9] Kewajiban pembayaran angsuran tetap melekat pada nasabah, meskipun proyek pembangunan terhenti atau *developer* telah dinyatakan pailit. Hal ini menciptakan ketidakadilan kontrak, di mana debitur dipaksa tetap memenuhi prestasi (pembayaran), sementara haknya atas objek hunian dan sertifikat jaminan menjadi tidak pasti. Kondisi ini diperparah dengan adanya klausul baku dalam perjanjian kredit yang cenderung memisahkan tanggung jawab bank dari risiko kegagalan pembangunan oleh *developer*.

Fakta muncul bahwa proyek Malioboro Park View diduga belum memiliki izin yang lengkap hingga saat ini.[10] Bank yang berpengalaman, semestinya melakukan evaluasi mendalam dan verifikasi legalitas terhadap *developer* sebelum menyalurkan kredit kepada nasabah. Pihak bank tetap memandang bahwa hubungan hukum mereka dengan nasabah murni hanya sebatas utang-piutang (Perjanjian Kredit) yang tidak terkait dengan proses jual beli apartemen. Hal ini menunjukkan bahwa bank cenderung berlindung di balik kemandirian perjanjian kredit, tanpa mempedulikan hilangnya manfaat ekonomi yang dialami nasabah akibat proyek yang terhenti.

---

[9] Yosef Leon, "Tuntut Penyelesaian Masalah Apartemen, Korban Malioboro Park View Mengadu ke DPRD DIY," *Harian Jogja*, https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2025/01/22/510/1201741/tuntut-penyelesaian-masalah-apartemen-korban-malioboro-park-view-mengadu-ke-dprd-diy, diakses pada tanggal 11 Maret 2026.

[10] Ivan, "Pemilik Apartemen Malioboro Park View Terancam Kehilangan Hak," *KRJOGJA.com*, https://www.krjogja.com/sleman/1242496150/pemilik-apartemen-malioboro-park-view-terancam-kehilangan-hak, diakses pada tanggal 28 Februari 2026.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian dengan judul "Perlindungan Hukum Nasabah Debitur Beriktikad Baik Terhadap Kepailitan *Developer* Pasca Pelunasan (Studi Kasus Jual Beli Apartemen Malioboro Park View)" ini menjadi sangat penting untuk dilakukan. Penelitian ini akan berfokus pada analisis mendalam mengenai kekuatan mengikat perjanjian kredit pemilikan rumah susun dalam kondisi objek yang dibiayai tidak pernah terwujud akibat kelalaian atau kepailitan *developer*.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan bentuk perlindungan hukum yang ideal bagi nasabah debitur beriktikad baik terhadap kepailitan *developer* pasca pelunasan. Melalui kajian ini, diharapkan ditemukan solusi yuridis terkait perlindungan yang lebih optimal bagi nasabah debitur dalam pembiayaan properti yang melibatkan pihak *developer* serta memperkuat implementasi prinsip kehati-hatian perbankan dalam melindungi nasabah dari risiko proyek yang terhenti.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan mengikat perjanjian kredit pemilikan rumah susun antara nasabah dan bank dalam hal *developer* dinyatakan pailit?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen Malioboro Park View beriktikad baik terhadap status objek jual beli dalam kepailitan *developer*?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kekuatan mengikat perjanjian kredit pemilikan rumah susun antara nasabah dan bank dalam hal *developer* dinyatakan pailit.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen Malioboro Park View beriktikad baik terhadap status objek jual beli dalam kepailitan *developer*.

## D. Orisinalitas Penelitian

| Identitas Penelitian | Judul Penelitian | Hasil Penelitian |
|---|---|---|
| Skripsi yang ditulis oleh Fania Athaya Salsabila pada Universitas Islam Indonesia (2020) | Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi Kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)[11] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa belum adanya tanggung jawab yang diberikan oleh pihak pengembang, mestinya pengembang memberikan tanggung jawab berupa ganti rugi pengembalian uang yang sejenis atau setara nilainya. Perlindungan hukum bagi konsumen apartemen sebagai kreditur konkuren |

[11] Fania Athaya Salsabila, "Tanggung Jawab Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen (Studi kasus: Jual Beli Apartemen Malioboro City)", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2020.

| | | |
|---|---|---|
| | | apabila pengembang dinyatakan pailit yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. |
| Skripsi yang ditulis oleh Nisfyandika Shidqi Asy Syahro pada Universitas Islam Indonesia (2025) | Perlindungan Hukum bagi Konsumen Terhadap Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi pada Perusahaan Pengembang Perumahan PT. Tri Manunggal Utama Cirebon)[12] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa konsumen sering menghadapi kendala berupa kurangnya pemahaman terhadap isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), keterlambatan penyerahan rumah maupun sertifikat, ketidaksesuaian kualitas bangunan. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dapat dilakukan secara preventif melalui pengaturan kewajiban *developer* agar transparan dan bertanggung jawab maupun secara represif |

[12] Nisfyandika Shidqi Asy Syahro, "Perlindungan Hukum bagi Konsumen Terhadap Pelaksanaan Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah (Studi pada Perusahaan Pengembang Perumahan PT. Tri Manunggal Utama Cirebon)", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2025.

| | | |
|---|---|---|
| | | melalui penyelesaian sengketa litigasi maupun non litigasi guna menjamin pemenuhan hak konsumen beserta ganti kerugian yang layak. |
| Skripsi yang ditulis oleh Brilliant Farrel Gunawan pada Universitas Islam Indonesia (2024) | Analisa Yuridis Akibat Hukum *Developer* yang tidak melakukan Buyback Guarantee dan *Developer* Pailit[13] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pihak PT. Pelangi Putera Mandiri telah melakukan perbuatan wanprestasi yang terbukti menimbulkan sebuah kerugian dan wajib untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak Bank Cimb Niaga sesuai dengan Pasal 1247 KUHPerdata. Perlindungan hukum kepada pihak konsumen terkait *developer* perumahan yang pailit, sebagai kreditur konkuren maka akan mendapat perlindungan hukum dan menerima |

[13] Brilliant Farrel Gunawan, "Analisa Yuridis Akibat Hukum *Developer* yang tidak melakukan Buyback Guarantee dan *Developer* Pailit", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2024.

| | | |
|---|---|---|
| | | haknya berupa pembayaran piutang yang dimilikinya terhadap PT. Pelangi Putera Mandiri sebagai *developer*, yang pemenuhan haknya dilakukan oleh kurator sebagai pihak yang mengurus dan membereskan harta pailit *developer* sesuai dengan Pasal 189 Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. |
| Skripsi yang ditulis oleh Ghea Iffat Zayyan Perwiro pada Universitas Islam Sultan Agung (2023) | Perlindungan Konsumen yang Terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Apartemen Candiland)[14] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pengembang dikatakan pailit dan konsumen mengajukan perlindungan melalui proses litigasi ke Pengadilan Negeri Semarang dan Mahkamah Agung. Dalam penyelesaian di Pengadilan Negeri Semarang, unit |

[14] Ghea Iffat Zayyan Perwiro, "Perlindungan Konsumen yang Terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila Pengembang (*Developer*) Apartemen Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Apartemen Candiland)", Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2023.

| | | |
|---|---|---|
| | | Apartemen Candiland yang telah dibayar lunas oleh konsumen dianggap terpisah dari objek sengketa yang dijadikan jaminan oleh pengembang kepada BTN. Konsumen berpendapat tidak ada alasan bagi bank untuk mengeksekusi unit apartemennya karena Perjanjian Kredit tidak ada hubungannya dengan mereka. Hambatan dalam perlindungan konsumen muncul karena lemahnya regulasi yang mengatur posisi konsumen. Keadaan konsumen dalam kepailitan tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, Undang-Undang Kepailitan, atau Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Konsumen Apartemen Candiland dianggap sebagai kreditur karena |

| | | |
|---|---|---|
| | | mempunyai piutang dari perjanjian tersebut. |
| Skripsi yang ditulis oleh Nurma Yulia pada Universitas Gajah Mada (2023) | Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Malioboro Park View Dikaitkan dengan Upaya Pemberesan Harta Pailit Debitur yang Dibebani Hak Tanggungan[15] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa kepailitan debitur dalam hal pemberesan terhadap harta pailit yang dibebani Hak Tanggungan akan berimplikasi terhadap pembeli apartemen karena pembeli apartemen memiliki posisi pemenuhan piutang terakhir dan berpotensi tidak mendapatkan pemenuhan piutang sama sekali. Hal tersebut menyebabkan diperlukannya perlindungan hukum, namun perlindungan hukum internal maupun eksternal terhadap pembeli apartemen masih lemah. Penjualan aset-aset debitur sebagai langkah pemberesan |

[15] Nurma Yulia, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Malioboro Park View Dikaitkan dengan Upaya Pemberesan Harta Pailit Debitur yang Dibebani Hak Tanggungan", Skripsi, Universitas Gajah Mada, 2023.

| | | |
|---|---|---|
| | | harta pailit sepatutnya dilakukan sebagai upaya terakhir apabila pengurusan harta pailit melalui *going concern* sudah tidak dapat lagi dilakukan. Dalam hal ini dibutuhkan sikap kehati-hatian, penerapan asas iktikad baik, serta pengawasan terhadap aturan perlindungan hukum pembeli apartemen untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum. |
| Jurnal yang ditulis oleh Imanuel Rahmani pada Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune (2018) | Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (*Developer*) Rumah Susun[16] | Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa dalam kasus kepailitan perusahaan pengembang, pembeli satuan rumah susun yang bangunannya belum selesai dikategorikan sebagai kreditur konkuren karena tidak memiliki hak istimewa maupun jaminan kebendaan. |

[16] Imanuel Rahmani, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Dalam Kepailitan Pengembang (*Developer*) Rumah Susun," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, No. 1, Vol. 1, 2018, hlm. 73-88.

| | | |
|---|---|---|
| | | Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah ditandatangani pembeli bukanlah bukti peralihan hak dan dinyatakan hapus demi hukum sejak putusan pailit berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU. Walaupun PPJB tersebut hapus, bentuk perlindungan hukum bagi pembeli adalah hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi dengan menyerahkan tagihan piutang beserta bukti transaksinya kepada Kurator dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas. Kendati demikian, realitas di lapangan menunjukkan bahwa harta pailit (*boedel pailit*) sering kali tidak cukup bahkan habis untuk membayar kreditur preferen dan kreditur separatis terlebih dahulu, |

| | | |
|---|---|---|
| | | sehingga pembeli selaku kreditur konkuren berisiko tidak mendapatkan pelunasan. |

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, terlihat bahwa kajian mengenai perlindungan hukum pembeli dalam transaksi jual beli properti telah cukup berkembang, khususnya terkait tanggung jawab *developer* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), wanprestasi *developer*, serta kedudukan pembeli dalam kepailitan *developer*. Beberapa penelitian juga telah membahas perlindungan hukum bagi pembeli ketika *developer* dinyatakan pailit serta akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian jual beli properti.

Pembahasan tersebut masih terdapat kesenjangan penelitian berupa belum adanya kajian yang secara spesifik membahas perlindungan hukum terhadap nasabah debitur yang beriktikad baik dalam perjanjian kredit pemilikan rumah susun ketika *developer* dinyatakan pailit, khususnya dalam kondisi ketika debitur telah melunasi kewajibannya kepada bank. Penelitian terdahulu belum secara komprehensif menganalisis hubungan hukum antara nasabah debitur dan bank dalam sektor perbankan, terutama terkait kekuatan mengikat perjanjian kredit dalam pembiayaan properti yang melibatkan pihak *developer*.

Penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menempatkan nasabah debitur sebagai pihak yang beriktikad baik dalam

perjanjian kredit pemilikan rumah susun, serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada debitur ketika *developer* dinyatakan pailit setelah pelunasan kredit dilakukan. Penelitian ini juga menganalisis kekuatan mengikat perjanjian kredit antara nasabah debitur dan bank dalam perspektif hukum perbankan, khususnya berdasarkan prinsip kehati-hatian, serta perlindungan nasabah di sektor perbankan. Demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memperjelas perlindungan yang lebih optimal bagi nasabah debitur dalam pembiayaan properti yang melibatkan pihak *developer*.

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit diklasifikasikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian pinjam-meminjam didefinisikan sebagai perjanjian di mana salah satu pihak memberikan kepada pihak lain sejumlah tertentu barang konsumsi sebagai imbalan atas pengembalian oleh pihak tersebut sejumlah yang setara dengan jenis dan kondisi yang sama.

Pengertian kredit diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11 menentukan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Pada kenyataannya, peminjam diharapkan membaca dan memahami formulir kontrak yang disediakan oleh bank sebagai pemberi pinjaman. Tidak ada ruang untuk negosiasi dalam perjanjian semacam ini, satu-satunya pilihan peminjam adalah menerima atau menolak ketentuan tersebut.[17]

Perjanjian kredit sangat penting bagi pemberian, pengelolaan, dan administrasi kredit, baik bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur memberikan perhatian khusus pada perjanjian-perjanjian ini. Berhubung kepercayaan merupakan landasan utama kredit, seseorang atau organisasi yang memperoleh fasilitas kredit dari bank telah memperoleh kepercayaan dari bank pemberi pinjaman.[18]

**2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen**

Jual beli apartemen merupakan suatu perjanjian antara para pihak, di mana pihak penjual, yaitu *developer* (pengembang), berkomitmen untuk mengalihkan hak kepemilikan atas apartemen kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati kepada *developer* (pengembang).

[17] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 71.
[18] Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 95.

Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa penyelenggara pembangunan perumahan dapat memasarkan rumah tapak yang masih dalam proses pembangunan melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Menurut Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli tersebut, seperti sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.[19]

Kedudukan para pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut dapat berlaku secara sah, syarat sahnya perjanjian diatur sebagaimana Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yaitu:

a. Kesepakatan Para Pihak
b. Kecakapan Para Pihak
c. Suatu Hal Tertentu
d. Sebab yang Halal

Praktik jual beli sering didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tetapi pada Apartemen Malioboro Park View hanya menggunakan surat pesanan. Hal ini berarti pembeli sebagai nasabah beriktikad baik

[19] R. Subekti, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 75.

merasa dirugikan karena tidak mendapat hak berupa unit apartemen maupun sertifikat kepemilikan meskipun telah dibayarkan secara lunas.

## F. Landasan Teori

### 1. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik. Ridwan Khairandy menjelaskan bahwa iktikad baik sudah harus ada sejak fase pra kontrak di mana para pihak mulai melakukan negosiasi sampai mendapatkan kesepakatan, dan fase pelaksanaan kontrak.[20]

Asas iktikad baik dapat dibedakan atas iktikad baik yang subjektif dan iktikad baik yang objektif. Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yakni, keadaan batinnya pada saat perbuatan hukum tersebut dilakukan dapat digambarkan sebagai iktikad baik dalam arti subjektifnya. Sebaliknya, iktikad baik dalam arti objektifnya mengacu pada pelaksanaan suatu perjanjian, yang harus didasarkan pada norma-norma sosial atau standar kepatutan.

Iktikad baik didefinisikan sebagai iktikad baik yang objektif dengan menggunakan kriteria objektif, yaitu merujuk pada norma objektif. Standar-standar objektif yang tidak tertulis yang telah muncul dalam masyarakat harus digunakan untuk mengevaluasi perilaku para pihak

[20] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004, hlm. 190.

dalam perjanjian. Standar-standar yang tidak tertulis yang telah berkembang menjadi norma hukum sebagai sumber hukum yang terpisah merujuk pada prinsip iktikad baik. Standar-standar ini dianggap objektif karena perilaku harus sesuai dengan konsep umum iktikad baik, bukan didasarkan pada asumsi pribadi para pihak.[21]

**2. Konsep Perlindungan Hukum Dalam Kontrak**

Menurut Moch. Isnaeni Perlindungan hukum eksternal dan internal merupakan dua kategori perlindungan hukum. Pemerintah menggunakan undang-undang dan peraturan untuk memberikan perlindungan hukum eksternal. Pembuat undang-undang menciptakan perlindungan hukum untuk mencegah perlakuan tidak adil terhadap salah satu pihak dalam kontrak dan untuk mencegah pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat memanfaatkan pihak lainnya.[22]

Perlindungan hukum internal pada dasarnya dimaksudkan untuk membela kepentingan para pihak, yang tercantum dalam klausul-klausul kontrak dan disepakati bersama. Para pihak memiliki posisi tawar yang setara, perlindungan hukum internal berfungsi dengan baik. Kontrak yang baik dapat terjalin dan kepentingan para pihak terlindungi secara memadai melalui posisi tawar yang seimbang. Pada kenyataannya, para pihak dalam kontrak telah menciptakan perlindungan hukum internal mereka sendiri melalui kesepakatan bersama.[23] Konsep ini menjelaskan

[21] *Ibid*, hlm. 195.
[22] Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak,* Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm. 41.
[23] *Ibid*, hlm. 42.

bagaimana debitur harus dilindungi agar hukum dapat berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum kepada debitur.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder dengan mengkaji bahan-bahan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan berbagai literatur hukum.[24]

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif mencakup pada:

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan Perundang-undangan merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji secara komprehensif seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang memiliki keterkaitan langsung maupun tidak langsung dengan isu hukum yang menjadi objek penelitian.

[24] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 13.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual adalah metode penelitian yang dilakukan dengan menggabungkan berbagai sudut pandang para ahli dan konsep hukum yang telah terbentuk.

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus adalah metode penelitian yang dilakukan dengan menelaah putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan memiliki relevansi dengan permasalahan hukum yang diteliti.

**3. Bahan Hukum**

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, diantaranya:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2026 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan
6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman
7) Peraturan OJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan
8) Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 50/Pdt.G/2024/PN Yyk

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, literatur, dan jurnal.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah pelengkap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia.

**4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan mengacu pada Studi Kepustakaan. Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan cara penelusuran terhadap berbagai sumber tertulis yang tersedia di perpustakaan seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, catatan, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan.[25] Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

**5. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif, yakni analisis data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori,

[25] Milya Sari dan Asmendri, "Penelitian Kepustakaan (Library Research) dalam Penelitian Pendidikan IPA", *Jurnal Penelitian Bidang IPA dan Pendidikan IPA*, No. 1, Vol. 6, 2020, hlm. 41-53.

peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum atau pendapat pakar.[26]

## H. Kerangka Skripsi

Penulisan skripsi yang berjudul "Perlindungan Hukum Nasabah Debitur Beriktikad Baik Terhadap Kepailitan *Developer* Pasca Pelunasan (Studi Kasus Jual Beli Apartemen Malioboro Park View)". Nantinya akan diuraikan kedalam beberapa bab agar memperjelas pemaparan serta mempermudah gambaran keseluruhan dari hasil penelitian yang diteliti. Sistematika penelitian disusun sebagai berikut:

1. Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, landasan teori, metode penelitian, kerangka skripsi yang menjelaskan gambaran umum penelitian.
2. Bab kedua berisikan tinjauan umum tentang pengertian perjanjian kredit, tinjauan jual beli unit apartemen, serta perlindungan bagi nasabah beriktikad baik, berisi tinjauan umum yang menguraikan landasan teori yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Teori-teori dan pandangan dari beberapa ahli dan Undang-Undang yang terkait, sebagai dasar penganalisaan masalah.

[26] Ishaq, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 69.

3. Bab ketiga membahas analisis mengenai hasil penelitian mengenai Perlindungan Hukum Nasabah Debitur Beriktikad Baik Terhadap Kepailitan *Developer* Pasca Pelunasan Unit Apartemen.
4. Bab keempat merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari penelitian.