



Mekanisme Akad Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Menggunakan Sistem KPR dari Bank

Mulvi Muhammad Ihsan¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Indonesia

Email Korespondensi: mulvi.ihsan@mhs.unsoed.ac.id, Sri.handayani@unsoed.ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 02 November 2025

ABSTRACT

This research aims to examine the legality of land sale and purchase transactions financed through bank credit, as well as to analyze the procedures involved in their implementation. The research method employed is a normative juridical approach by reviewing relevant legislation, legal literature, and doctrines, combined with an empirical juridical approach through interviews and case studies on the practice of land transactions with bank financing. The findings indicate that, from a legal perspective, land sale and purchase transactions with bank credit have a solid legal foundation based on agrarian regulations and banking laws, particularly those governing mortgage rights. The applicable procedures involve several stages, including the sale and purchase agreement, bank credit approval, the execution of the deed of sale and purchase before a Land Deed Official (PPAT), land registration, and the imposition of mortgage rights as collateral for the loan.

Keywords: Land Rights, Sale And Purchase Agreement, Mortgage

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui legalitas proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit dari bank serta untuk menganalisa prosedur yang dijalankan dalam pelaksanaan jual beli tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan Terkait, literatur, dan doktrin hukum yang relevan, serta pendekatan yuridis empiris melalui wawancara dan studi kasus terhadap praktik jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis, jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan kredit memiliki dasar hukum yang jelas melalui peraturan agrarian dan peraturan perbankan, khususnya yang mengatur Mengenai pembebanan hak tanggungan. Adapun prosedur yang berlaku melibatkan beberapa tahapan, antara lain perjanjian jual beli, persetujuan kredit dari bank, pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pendaftaran hak atas tanggungan serta pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Akad Jual Beli, Kredit Pemilikan Rumah

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai aset ekonomi yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum serta meningkatkan kesejahteraan pemiliknya. Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang paling sering terjadi. Untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah, pemerintah menetapkan berbagai bentuk hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, terutama melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memperkenalkan sistem hukum agraria nasional yang menjabarkan berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang masing-masing memiliki sifat, jangka waktu, dan subjek hukum yang berbeda. Dalam praktiknya, pemahaman terhadap hak atas tanah menjadi penting untuk menghindari konflik pertanahan, tumpang tindih kepemilikan, serta memperlancar kegiatan jual beli, pewarisan, atau pemanfaatan tanah untuk investasi. Selain itu, dengan adanya sistem pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), setiap hak atas tanah diharapkan dapat tercatat secara tertib dan memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Kepemilikan tanah di Indonesia diatur secara ketat dalam sistem hukum nasional, yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, perlindungan hak, dan tertib administrasi pertanahan. Dalam konteks ini, jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi dalam masyarakat. Agar proses tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, diperlukan sebuah dokumen resmi berupa Akta Jual Beli (AJB).

AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti hukum terjadinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Tanpa AJB yang sah, proses jual beli tanah tidak diakui secara hukum dan tidak dapat digunakan untuk melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan (BPN). Oleh karena itu, AJB memegang peran krusial sebagai penghubung antara transaksi keperdataan dan pencatatan pertanahan secara resmi. Meski perannya sangat penting, dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang kurang memahami fungsi dan prosedur pembuatan AJB, bahkan melakukan jual beli hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan, tanpa melibatkan PPAT. Hal ini dapat menimbulkan berbagai persoalan hukum, seperti sengketa tanah, penipuan, hingga kesulitan dalam proses balik nama atau pembuktian kepemilikan di kemudian hari.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan tanah dan rumah, sistem pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh bank menjadi salah satu alternatif utama. Mekanisme jual beli hak atas tanah dengan menggunakan KPR pada dasarnya melibatkan beberapa pihak, yaitu penjual, pembeli, bank sebagai pemberi fasilitas kredit, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses ini tidak hanya menimbulkan hubungan hukum perdata antara penjual dan pembeli, tetapi juga menciptakan hubungan hukum baru antara debitur (pembeli) dengan kreditur (bank) yang diwujudkan dalam

bentuk perjanjian kredit serta pembebanan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap tahap dalam mekanisme jual beli hak atas tanah dengan sistem KPR harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, baik yang mengatur hukum agraria maupun hukum perbankan.

Hukum kontrak didasarkan pada kebebasan terbuka, atau kontrak, yang merupakan kebebasan paling komprehensif yang memberikan hak kepada individu untuk membuat perjanjian yang mencakup satu hal, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan hukum moral. Artikel. Di sebelah kanan kontrak, ketentuan-ketentuan dari suatu tindakan kontrak bersifat komplementer dan para pihak dalam kontrak dapat menarik diri jika mereka menginginkannya dan, jika mereka tidak mengatur pemerintahan sendiri, mereka akan tunduk pada undang-undang ini. 1320 KHUPerdata berarti "kehendak" para pihak, karena hukum Konvensi mengatur prinsip kebebasan berkontrak, yang dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata, bahwa "semua kontrak tunduk pada hukum" dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak merupakan asas kontrak yang sangat penting. Kebebasan ini merupakan perwujudan kehendak kebebasan, hak asasi manusia. Perjanjian perjanjian yang ada tertuang dalam Buku III KUH Perdata (Burgerlijk Wetboek). Tindakan mengikat diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 KHUPerdata tersebut mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (ovreenkomst). Persetujuan itu sendiri Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 3, No. 1, 2022 | 116 berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tiada lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak (Harahap, M.Y. 1986).

Perjanjian kredit menurut KHUPerdata adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 KHUPerdata (PS, 2014). Perjanjian tersebut tidak hanya menimbulkan kesepakatan antara para pihak, tetapi juga menimbulkan akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersifat mengikat. satu atau lebih pihak lain yang berhak atas pertunjukan tersebut. Makna sesungguhnya adalah timbulnya suatu perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang bank kepada nasabah utang. Uang yang dipinjam dalam perjanjian kredit sebenarnya adalah hutang. Mengadakan perjanjian jual beli untuk jual beli suatu benda yang masih terikat dengan bank garansi. Pembeli biasanya setuju bahwa sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli, bank masih menjaminkan sebagai jaminan atas hutang penjual, sehingga dibuatlah akad jual beli. Adapun salah satu cara untuk menjamin agar debitur mengembalikan pinjaman yang telah diberikan oleh bank adalah dengan meminta jaminan atau collateral dari debitur (Shara et al., 2019).

Namun dalam praktiknya, sering muncul persoalan mengenai keabsahan perjanjian, perlindungan hukum terhadap para pihak, serta kepastian hukum dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang dibeli melalui pembiayaan KPR. Kondisi tersebut menjadikan kajian terhadap mekanisme akad jual beli hak atas tanah dengan sistem KPR dari bank penting dilakukan, guna memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai legalitas dan prosedur pelaksanaannya

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis legalitas akad jual beli hak atas tanah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang difasilitasi oleh bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mendeskripsikan dan memahami mekanisme atau prosedur jual beli hak atas tanah melalui sistem KPR, mulai dari tahap perjanjian hingga pendaftaran hak atas tanah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang dikombinasikan dengan pendekatan konseptual, perundang-undangan, dan kasus untuk mengkaji mekanisme akad jual beli hak atas tanah melalui sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perspektif hukum positif di Indonesia. Bahan hukum primer yang digunakan mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta regulasi perbankan dari Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berkaitan dengan pembiayaan KPR. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli yang relevan dengan akad jual beli dan hak atas tanah, sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia hukum sebagai penunjang analisis. Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan ketentuan hukum yang berlaku serta menelaah penerapannya dalam praktik jual beli tanah dengan pembiayaan KPR untuk menghasilkan temuan yang komprehensif dan bernilai akademis tinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas Jual Beli Hak atas Tanah dengan Sistem KPR

Seperti yang kita tahu, tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin legalitas dan keamanan hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan bahwa mereka berhak untuk sertifikat tanah di daerah tertentu dari negara, kepemilikan apartemen, persyaratan untuk hak penggunaan, penggunaan dan sewa bangunan dan persyaratan lainnya untuk hak hukum untuk tanah atau kepemilikan apartemen dapat didaftarkan, jika dibuktikan oleh PPAT tindakan resmi di bawah hukum yang berlaku. Hak tergantung, seperti hak untuk keamanan, diatur oleh Undang-undang 1996, UU No. 4 tentang hak bergantung (UUHT), Hak tergantung dijamin hak atas tanah sebagaimana ditetapkan pada tahun 1960. UU No. 5 pada aturan dasar yang diatur dalam Prinsip Pertanian (UUPA), apakah atau tidak untuk mengejar hal-hal lain yang kesatuan dengan negara, untuk membayar utang tertentu, yang memberikan setara posisi yang setara tertentu lainnya (Sutarno,2009).

Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat berupa Hak Tanggungan mempunyai keuntungan (Pasal 1 (1) UUHT) Artinya apabila debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak membayar utangnya, maka penerima hipotek berhak untuk melunasi utangnya dengan membayar jaminan (UUHT (Pasal 2) Artinya,

hipotek membebaskan seluruh fasilitas hipotek dari setiap angsuran. Pembayaran sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti bahwa sebagian dari barang tersebut dibebaskan dari beban hipotek. Misalnya, 100 juta utang dijamin dengan hipotek 10.000 m² utang dibayar sebagian untuk 20 juta Perumahan proyek plot), kecuali secara eksplisit disepakati dalam akta hipotek Suatu hipotek dikenakan bea masuk (Pasal 7 UT), artinya pemberi hipotek berhak untuk mengejar agunan meskipun agunan tersebut bergerak dan menjadi milik pihak lain (misalnya bangunan (tanah dan bangunan). Penjualan oleh pemberi pinjaman dan dimiliki oleh pihak lain atau ada atau tidaknya tergantung pada kontrak utama, yaitu perjanjian pinjaman atau perjanjian pinjaman lain yang membatalkan pinjaman rumah jika kontrak asli menyebabkan pinjaman. Dalam bidang aplikasi, individu dan bank harus mematuhi ketentuan undang-undang hipotek di atas, yang merupakan kewajiban untuk mengamankan hak atas tanah untuk kegiatan notaris BNP untuk akta hak, tidak perlu mendaftar ke BPNN berdasarkan prinsip-prinsip kontrak utama yang diatur oleh prinsip-prinsip hukum kontrak dalam jilid ketiga KUHPerdara, yaitu asas kebebasan berkontrak dan asas musyawarah mufakat.

Hak tanggungan bersifat tersedia (Pasal 10 (1) dan Pasal 18 (1) UUHT) Artinya hak tanggungan bukan merupakan hak yang berdiri sendiri tetapi timbul atau kadaluwarsa tergantung pada akad utamanya, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Hipotek yang menjaminkannya juga akan dialihkan kepada kreditur baru. Dalam praktiknya, baik individu maupun bank harus mematuhi ketentuan undang-undang tentang hak tanggungan, memastikan bahwa hak atas tanah sudah terdaftar di VPA (Badan Pertanahan Nasional) setempat. Mengenai kewenangan Notaris/PPAT mengenai perpanjangan hukum dan perbuatan Notaris untuk melakukan transaksi pinjam meminjam tanpa mendaftarkan VPA sesuai dengan prinsip kontrak utama, adalah prinsip hukum kontrak yang diatur dalam Lampiran III. Berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan kebulatan suara. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa segala sesuatu yang telah mengadakan suatu perjanjian adalah sah bagi para pihak yang mengadakannya dan bilamana undang-undang itu dijatuhkan kepada mereka yang mengadakannya. Dengan demikian, tipe ini dianggap sebagai sistem terbuka. Artinya dengan membuat perjanjian ini memungkinkan para pihak untuk menentukan isi perjanjian dan sebagai aturan bagi diri mereka sendiri batasan-batasan dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan undang-undang, aturan umum, dan norma etika. kesepakatan tercapai apabila dicapai kesepakatan antara para pihak tentang hal-hal yang relevan dan tidak perlu diformalkan, sehingga dasar persetujuan biasanya disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. pihak yang terlibat; berbicara tentang menyimpulkan transaksi; pada topik tertentu; alasan hukum.

Jenis Jenis Rumah

Pengertian perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan yang dimaksud rumah adalah bangunan gedung yang

berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi: Rumah komersial, Rumah umum rendah, Rumah swadaya. Rumah khusus, Rumah negara

Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Perumahan

Tidak semua perumahan dibangun di atas tanah hak milik. Rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dapat berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun di atas tanah

1. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
2. Hak guna bangunan ("HGB") di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kemudian dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang hak;
3. Hak pakai di atas tanah negara adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UU PA ini.

Adapun kepastian dan status kepemilikan hak atas tanah merupakan hal penting. Kepastian hak atas tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan, maka ia harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah. Sementara itu, kepastian status penguasaan rumah diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas:

1. Status sertifikat hak milik, sertifikat HGB, dan sertifikat hak pakai untuk rumah tunggal atau rumah deret; dan
2. sertifikat hak milik satuan rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuanrumah susun untuk rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi khusus untuk provinsi DKI Jakarta.

Legalitas jual beli hak atas tanah dengan sistem KPR (Kredit Pemilikan Rumah) di Indonesia diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan dan melibatkan beberapa pihak, yaitu:

1. Penjual
2. Pembeli (debitur)
3. Bank (kreditur)
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
5. Kantor Pertanahan (BPN)

Secara yuridis, jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memiliki dasar hukum yang kuat. Hal ini diatur dalam:

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan kedudukan sebagai jaminan atas pinjaman kredit dari bank.
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Permen ATR/KBPB No. 16 Tahun 2021 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Tanah.
5. UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
6. Peraturan perbankan yang mengatur syarat, prosedur, dan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur serta debitur sebagai pihak yang menerima pembiayaan. Dengan demikian, akad jual beli tanah melalui KPR sah secara hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Legalitas Transaksi Jual Beli Tanah dengan KPR

1. Akta Jual Beli (AJB)
 - a) Dibuat oleh **PPAT** setelah ada persetujuan antara penjual dan pembeli.
 - b) AJB merupakan bukti hukum sah peralihan hak atas tanah.
2. Perjanjian Kredit
 - a) Dibuat antara pembeli (debitur) dan pihak bank (kreditur).
 - b) Berisi ketentuan jumlah pinjaman, bunga, jangka waktu, dan agunan.
3. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
 - a) Dibuat oleh **PPAT** sebagai bentuk jaminan kepada bank.
 - b) Tanah yang dibeli menjadi **jaminan utang (hak tanggungan)** selama masa KPR.
 - c) Dicatat dan didaftarkan ke **BPN** agar memiliki kekuatan hukum tetap.

Prosedur Jual Beli Hak atas Tanah dengan KPR

Proses pemberian kredit untuk menyelesaikan suatu tugas merupakan rangkaian kegiatan yang berkaitan, misalnya pemberian kredit kepada pihak yang membutuhkan modal. Proses peminjaman digunakan untuk menentukan apakah peminjam di masa depan akan mengambil pinjaman atau tidak, untuk

meminimalkan risiko kredit macet sebanyak mungkin. Jelas digunakan dalam persiapan dan persiapan, jika prosedur pencairan pinjaman tidak jelas, peminjam akan terus mengalami penurunan kualitas, terkadang menghindari perhatian manajemen. Kredit, calon peminjam perlu mengajukan pinjaman terlebih dahulu. Langkah-langkah awal yang harus dikelola oleh bank, yaitu langkah untuk memberikan pinjaman untuk mendukung penolakan kredit di, tawaran kredit *more're* lakukan, meminta pembaharuan atau perpanjangan kredit IRED kedaluwarsa, atau untuk perubahan meminta dalam hal kredit tertunda lain. aplikasi Kredit adalah aplikasi bentuk kredit pelanggan pada pelanggan daftar pelanggan yang lengkap dan akurat yang disediakan oleh bank dan memberikan ladang dokumen tidak lengkap melekat lain dengan jenis kredit. Catatan, setiap kredit usulan yang diterima akan disimpan terutama dalam register yang disediakan. Kelengkapan dan dokumen, cek, menyatakan lengkap jika kondisi yang ditentukan. Daftar formulir permohonan pinjaman, bank menggunakan bentuk kartu kredit bahwa pelanggan harus mengisi, bentuk neraca, kerugian atau pendaftaran laba.

Keputusan Pemberian Kredit yaitu proses pemberian keputusan kredit dibagi ke dalam empat tahapan, diantaranya Proses inisiasi dan analisis aplikasi pinjaman, terdiri dari inisiatif untuk aplikasi pinjaman, kegiatan analisis dan penilaian, perhitungan kebutuhan kredit, pertukaran risiko kredit, analisis negosiasi kredit dari pemrakarsa pinjaman, tahap pengambilan keputusan pinjaman, di mana persetujuan pinjaman dapat dilakukan. Berdasarkan tahapan proses pemberian pinjaman bank yaitu pemberian agunan atau agunan dapat diketahui alasan mengapa bank menerima objek jaminan atau gadai dengan status PPJB. Kredit, prinsip kehati-hatian tidak terpenuhi. Namun, objek jaminan status PPJB untuk bank praktis tidak menjadi masalah, karena proses pengikatan tersebut di atas menyatakan bahwa dalam hal objek bank garansi atau agunan tidak dapat terjadi, penelitian ini menjelaskan bahwa bangunan atau korespondensi yang belum selesai. Catatan yang dilampirkan pada nota penjelasan juga harus menyatakan bahwa objek jaminan atau jaminan tidak dapat mengikat kemudian dan selesai selama masa manajemen, debitur juga harus menyampaikan pernyataan yang menghubungkan bank keamanan atau subjek dari jaminan. Klausul ini mengharuskan bank dirugikan (Sjahdeini, S.R. 1999).

Ada pula alasan bank menerima suatu benda dengan status PPJB yang dijadikan agunan/jaminan pinjaman, yaitu benda tersebut dijadikan sebagai jaminan tambahan. PPJB memutuskan untuk memperoleh jaminan berdasarkan objek jaminan. Bank menggunakan objek jaminan sebagai jaminan tambahan, bukan sebagai jaminan utama atau utama. Mencapai jumlah pinjaman yang stabil dan tidak akan menderita. Jaminan atau objek jaminan dengan status PPJB sebagai jaminan tambahan tidak menjadi masalah bagi bank, karena prioritas adalah jaminan utama atau utama, jaminan tambahan dengan status PPJB ini hanya dapat sebagai jaminan tambahan untuk beberapa hal. .Pada dasarnya tanah dan bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah yang memiliki status sebagai hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan, hal ini juga sebagaimana sesuai dengan apa yang diatur dalam UUPA dan UUHT mengani

tanah yang dapat dijadikan obyek jaminan atau yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Namun dalam hal ini bank dalam bertindak tidak hanya berlandaskan pada ketentuan dalam undang-undang yang terkait, tetapi juga berlandaskan suatu kebijakan-kebijakan internal yang dituangkan dalam suatu prosedur atau proses yang diterapkan.

Apabila seorang peminjam dengan status PPJB, berdasarkan kebijakan internal bank dalam menjalankan usaha perbankan, memperoleh bahan hipotek, dalam hal ini pinjaman dapat bertentangan dengan prinsip kehati-hatian, "prinsipnya adalah keamanan maksimum atas bangunan menurut segala bentuk kredit." kredit. "Penting untuk diingat bahwa jalur kredit kebangkrutan tidak dilindungi dengan baik oleh pemberi pinjaman, atau dengan kata lain ada kesalahan dan pihak bank dirugikan karena prinsip penjaminan tidak berlaku untuk pinjaman. Pemegang kontrak khusus dari gaji Perdata sipil dibagi menjadi dua bagian: bagian pertama dari Pasal 1139 Kreditur Perlindungan memprioritaskan khusus, equipments.html sama-sama memiliki hak prioritas untuk beberapa utang mereka, dan Pasal 1149 kreditor Administrasi prioritas umum, yang memiliki hak prioritas untuk Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 3, No. 1, 2022 | 119 aset milik korespondensi rekening UUHT, dijelaskan dalam hal ini, yang termasuk dalam Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa: "Jika pelanggaran debitur kontrak, pemilik hipotek pertama memiliki hak untuk objek hipotek lelang. Umumnya dan membayar jumlah yang diterima untuk dijual. Pertimbangkan apakah debitur adalah bersamaan dalam posisi yang sama seperti kreditur lain dan bersaing untuk melunasi utang dalam hal debitur kehilangan uang.

Menurut penjelasan ini, apabila bank sebagai kreditur menerima jaminan atau jaminan berdasarkan PPJB dengan beberapa syarat dan menurut sifat dan sifatnya masih belum ada hak yang dapat dialihkan secara sempurna antara para pihak dengan kreditur AJB tidak bertambah maka sertifikat, dapat dikatakan bahwa apa yang dipinjam atau diikat dengan pinjaman masih menggantung, maka posisi bank kredit sangat berisiko sebagai pemberi pinjaman modern yang dalam proses kredit, pemberi pinjaman tidak dalam posisi khusus. ingkar janji dan bank akan menawarkan garansi/jaminan yang diberikan oleh pemberi pinjaman.

Proses jual beli hak atas tanah dengan pembiayaan KPR melibatkan beberapa tahapan, yaitu:

1. Pembeli Menentukan Objek dan Penjual
 - a) Pembeli memilih rumah atau tanah yang ingin dibeli, baik dari **developer**, maupun **perorangan**.
 - b) Pastikan tanah **sudah bersertifikat** (minimal SHM atau SHGB).
 - c) Periksa legalitas: status sertifikat, IMB, PBB, bebas sengketa.
2. Pengajuan KPR ke Bank
 - a) **Pembeli (debitur)** mengajukan KPR ke bank pilihan dengan menyertakan dokumen: KTP, KK, NPWP, Slip gaji/rekening koran 3 bulan, Surat keterangan kerja/usaha, Data properti (sertifikat, IMB, PBB, perjanjian awal)
3. Proses Appraisal dan Analisis Kredit oleh Bank.
 - b) Melakukan survey fisik dan legalitas properti

- c) Melakukan **appraisal (penilaian harga)** tanah/rumah
- d) Menganalisis kemampuan bayar debitur (scoring kredit)
4. Penerbitan SP3K (Surat Persetujuan Kredit).
 - a) Bank mengeluarkan **SP3K** berisi nilai pinjaman, tenor, bunga, dan syarat-syarat.
 - b) Berlaku selama 1-3 bulan (bisa diperpanjang).
5. Penandatanganan Perjanjian Kredit & APHT.

Dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.

 - a) **Akta Perjanjian Kredit**: antara bank dan pembeli.
 - b) **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**: tanah/bangunan menjadi jaminan kredit.
 - c) **SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)** jika sertifikat belum atas nama pembeli.
 - d) **Surat Kuasa Menjual** (kadang disertakan bank).
6. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di PPAT.
 - a) Dilakukan oleh **Penjual** dan **Pembeli**, di hadapan **PPAT**
 - b) PPAT menyiapkan dokumen:
 - 1) AJB
 - 2) Pernyataan pihak
 - 3) Dokumen untuk BPN

Sebelum AJB, wajib melunasi

- a) **BPHTB (5%)** oleh pembeli
- b) **PPh (2,5%)** oleh penjual
7. Balik Nama Sertifikat di BPN.
 - a) PPAT mendaftarkan peralihan hak ke **Kantor Pertanahan**.
 - b) Sertifikat diubah dari nama penjual ke **nama pembeli**.
 - c) Sekaligus didaftarkan **Hak Tanggungan** atas nama bank.
8. Pencairan Dana KPR oleh Bank
 - a) Setelah sertifikat atas nama pembeli dan Hak Tanggungan terdaftar, bank mencairkan dana KPR langsung ke rekening penjual.
9. Pembayaran Cicilan oleh Pembeli
 - b) Pembeli mulai mencicil KPR ke bank sesuai akad kredit.
 - c) Cicilan bisa tetap (fixed) atau mengambang (floating), tergantung perjanjian.
10. ROYA (Penghapusan Hak Tanggungan)

Setelah KPR lunas

 - a) Bank menerbitkan Surat Roya
 - b) Dibawa ke BPN untuk **menghapus Hak Tanggungan**
 - c) Sertifikat kembali murni milik pembeli, bebas jaminan

Tahapan ini menunjukkan bahwa mekanisme KPR bukan hanya perbuatan hukum perdata biasa, melainkan serangkaian prosedur administratif yang harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan

SIMPULAN

Jual beli hak atas tanah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sah secara hukum selama dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Legalitasnya berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan, dan peraturan pendaftaran tanah. Prosesnya harus melalui tahapan resmi, mulai dari perjanjian jual beli, persetujuan kredit bank, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, pembebanan Hak Tanggungan, hingga pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, mekanisme KPR bukan sekadar hubungan perdata antara penjual dan pembeli, tetapi juga menciptakan hubungan hukum antara pembeli (debitur) dengan bank (kreditur). Hal ini memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat sekaligus memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Sistem KPR memperkuat posisi hukum transaksi tanah, selama dijalankan sesuai prosedur formal, sehingga bisa menghindarkan masyarakat dari resiko sengketa, penipuan, atau kerugian di kemudian hari.

DAFTAR RUJUKAN

- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- PS, B. C. (2014). Pengamanan pemberian kredit bank dengan jaminan hak guna bangunan. *Jurnal Cita Hukum*, 2(2).
- Shara, D., Hasan, D., & Wahjuni, S. (2019). Hak bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit pemilikan apartemen dengan jaminan perjanjian pengikatan jual beli apartemen. *ACTA Djurnal*, 2(2), 172-186.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- Sutarno. (2009). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta.