



**KAJIAN YURIDIS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BELUM TERBIT
SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA SEBAGAI AGUNAN KREDIT DI PT
BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR WILAYAH 05
CONSUMER LOAN PROCESSING CENTER SEMARANG**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

ALISA EMMIRANI AZKA

NIM 11000120140476

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BELUM TERBIT
SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA SEBAGAI AGUNAN KREDIT DI PT
BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR WILAYAH 05
CONSUMER LOAN PROCESSING CENTER SEMARANG**

PENULISAN HUKUM

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (SI) Ilmu Hukum**

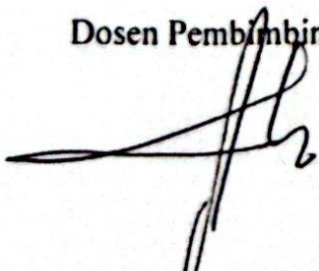
Oleh:

ALISA EMMIRANI AZKA

NIM 11000120140476


Mengetahui,

Dosen Pembimbing I



R. Suharto, SH., M.Hum.
NIP: 196005171986031002

Dosen Pembimbing II



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP: 198107152006041001

HALAMAN PENGUJIAN

**KAJIAN YURIDIS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BELUM TERBIT
SERTIFIKAT KEPEMILIKANNYA SEBAGAI AGUNAN KREDIT DI PT
BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR WILAYAH 05
CONSUMER LOAN PROCESSING CENTER SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun

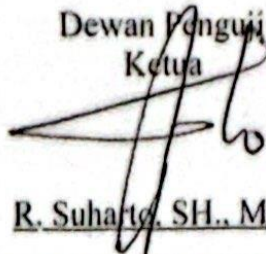
Oleh:

ALISA EMMIRANI AZKA

NIM 11000120140476

Telah diujikan didepan dewan penguji pada tanggal 17 Mei 2024

Dewan Penguji
Ketua



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP: 196005171986031002

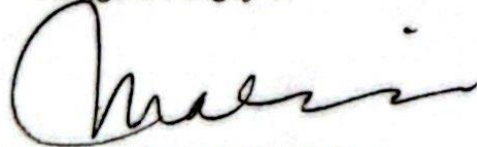
Anggota Penguji I



Yuli Prasetyo Achi, S.H., M.Kn.

NIP: 198107152006041001

Anggota Penguji II



Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum.

NIP: 196805251993032011

Mengesahkan :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro

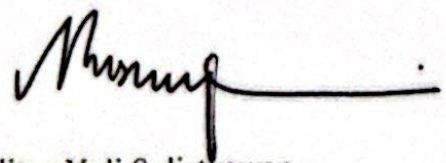


Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,

M.Hum.

NIP 196711191993032002

Mengetahui :
Ketua Program Studi S1 Ilmu
Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan,

S.H., M.H

NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis mengacu dalam naskah ini dan disebutkan didalam daftar pustaka.

Semarang, 17 Mei 2024



Alisa Emmirani Azka

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”

(Q.S Al – Insyirah : 6-8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Keluarga yang selalu memberikan dukungan, bantuan, doa, dan juga menjadi motivasi penulis dalam menyelesaikan Penulisan Hukum.
2. Seluruh Dosen Pembimbing yang telah memberikan waktu dan tenaganya untuk selalu membantu dalam membimbing penulis dari awal penulisan sampai dengan penulisan hukum ini selesai.
3. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
4. Semua pihak yang membaca dan mendapat ilmu dari Penulisan Hukum ini.

ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk melakukan kajian yuridis terhadap penggunaan satuan rumah susun yang belum terbit sertifikat kepemilikan sebagai agunan kredit di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang. Dua rumusan masalah utama dalam penelitian ini adalah pertama, mengidentifikasi cara pengikatan agunan satuan rumah susun tanpa sertifikat kepemilikan di BNI, dan kedua, menganalisis perlindungan hukum bagi BNI dalam menghadapi kredit macet dengan agunan tersebut. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan melakukan wawancara di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam penyaluran kredit oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk kepada debitur yang ingin membeli satuan rumah susun namun belum selesai dibangun, belum ada sertifikat tanah pecahan, dan belum dibuat akta jual beli sehingga belum dapat diikat dengan jaminan Hak Tanggungan, BNI menggunakan mekanisme Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) untuk mengikat agunan tersebut, mengingat belum adanya sertifikat kepemilikan. Untuk mengantisipasi risiko macetnya kredit tersebut, maka sebagai jaminan dibuatlah perjanjian beli kembali. Lahirnya perjanjian beli kembali merupakan kebutuhan praktek masyarakat yang berdasar pada asas kebebasan berkontrak dengan berpedoman pada KUH Perdata sebagai solusi untuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan apabila suatu saat debitur lalai memenuhi kewajibannya (*wanprestatie*).

Kata Kunci :

Satuan Rumah Susun, Sertifikat Kepemilikan, Perlindungan Hukum

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas berkat, rahmat, petunjuk, serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Kajian Yuridis Satuan Rumah Susun Yang Belum Terbit Sertifikat Kepemilikannya Sebagai Agunan Kredit Di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang”**. Skripsi ini merupakan pemenuhan dari salah satu persyaratan untuk menjadi Sarjana Hukum dengan Kekhususan Hukum Perdata Barat di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis juga berterima kasih kepada para pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung, yang selalu memberi dukungan moril maupun materil kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini:

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang selalu melimpahkan rahmat dan berkah-Nya kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum selaku Rektor almamater tercinta, Universitas Diponegoro.
3. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro beserta seluruh jajaran Dekanat.
4. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Penguji I yang telah bersedia dengan ikhlas meluangkan waktunya untuk memberikan arahan kepada penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini.

5. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II dan Dosen Penguji II yang telah bersedia dengan ikhlas meluangkan waktunya untuk memberikan arahan kepada penulis dalam melakukan penulisan skripsi ini.
6. Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji III yang telah bersedia dengan ikhlas meluangkan waktunya untuk menjadi penguji untuk penulisan skripsi ini.
7. Ibu Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang telah bersedia dengan ikhlas meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang menjadi figur pendidik, mentor, dan rekan diskusi bagi penulis yang juga telah memberikan penulis wawasan keilmuan yang baru sehingga penulis dapat menjadi pribadi yang lebih berkembang.
9. Kedua orang tua penulis, Supriadi dan Hafni Istiqomah yang memberikan dukungan, motivasi, dan doa yang tiada henti dari awal penulisan hingga selesai penulisan skripsi ini.
10. Saudara kandung penulis, Nadilla Sofa Rahmah dan Shayla Izza Fahira yang memberikan dukungan, motivasi, dan doa yang tiada henti dari awal penulisan hingga selesai penulisan skripsi ini.
11. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.

12. Mohammad Ridho Elha, yang tiada henti memberikan seluruh dukungan, arahan, dan doa dari awal penulisan hingga selesainya penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini sangat jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, penulis senantiasa terbuka atas seluruh saran ataupun masukan terhadap penulisan skripsi ini yang kiranya dapat membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Kiranya skripsi ini dapat berguna bagi kemajuan dunia pendidikan dan ilmu pengetahuan, terkhusus ilmu dan pendidikan hukum di Indonesia.

Semarang, Mei 2024

Alisa Emmirani Azka

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGUJIAN	<i>iii</i>
PERNYATAAN	<i>iv</i>
MOTTO	<i>v</i>
PERSEMBAHAN	<i>vi</i>
ABSTRAK	<i>vii</i>
KATA PENGANTAR	<i>viii</i>
DAFTAR ISI	<i>xi</i>
BAB I PENDAHULUAN	<i>1</i>
A. Latar Belakang	<i>1</i>
B. Rumusan Masalah	<i>8</i>
C. Tujuan Penelitian	<i>8</i>
D. Manfaat Penelitian	<i>9</i>
E. Metode Penelitian	<i>9</i>
1. Metode Pendekatan	<i>9</i>
2. Spesifikasi Penelitian	<i>11</i>
3. Jenis dan Sumber Data	<i>11</i>
4. Metode Pengumpulan Data	<i>13</i>
5. Lokasi Penelitian	<i>14</i>

6. Metode Analisis Data	14
F. Spesifikasi Penulisan.....	15
G. Orisinalitas Penelitian.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Unsur-Unsur Perjanjian	25
3. Asas-Asas Perjanjian	26
4. Syarat Sahnya Perjanjian	29
5. Berakhirnya Perjanjian	31
6. Wanprestasi	32
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Perbankan.....	35
1. Pengertian Kredit.....	35
2. Pengertian Perjanjian Kredit	37
3. Prinsip Pemberian Kredit	39
4. Kredit Sebagai Usaha Perbankan	46
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	48
1. Pengertian Jaminan.....	48
2. Fungsi Jaminan.....	50
3. Jenis-Jenis Jaminan	51
D. Tinjauan Umum Tentang Satuan Rumah Susun.....	56
1. Pengertian Satuan Rumah Susun.....	56

2. Jenis-Jenis Rumah Susun	57
3. Penjualan Satuan Rumah Susun oleh Pelaku Pembangunan Rumah Susun.....	58
4. Tanda Bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	60
5. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Satuan Rumah Susun.....	61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Cara Pengikatan Agunan Berupa Satuan Rumah Susun Yang Belum Terbit Sertifikat Kepemilikannya Di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang ..	64
B. Perlindungan Hukum Bagi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 05 Consumer Loan Processing Center Semarang Apabila Terjadi Kredit Macet Dalam Pemberian Kredit Agunan Berupa Satuan Rumah Susun Yang Belum Terbit Sertifikat Kepemilikannya	79
BAB IV PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA.....	94