

## Masalah-masalah didalam praktek pelaksanaan pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) yang menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan (Studi Kasus Pemberian KPR di Perumahan Kotawisata Cibubur)

Lisa Paras Setyowati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20268000&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Dalam rangka pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan sekarang ini, sangat menarik sekali untuk dikaji karena dalam prakteknya banyak permasalahan-permasalahan yang timbul baik secara diperjanjikan maupun yang tidak diperjanjikan. Dalam praktek ditemui beberapa permasalahan yang memerlukan upaya dan penyelesaian untuk mendapatkan jalan keluar yang disepakati bersama. Secara garis besar terdapat 3 pokok permasalahan, yaitu : apakah pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) (dalam hal ini studi kasus dilakukan pada pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di perumahan Kotawisata Cibubur) telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, serta masalah-masalah apa saja yang timbul dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut, dan juga bagaimana penyelesaian masalah tersebut dalam hal debitur wanprestasi. Dari hasil penelitian proses pelaksanaan pendaftaran tanah secara teknis pendaftaran tanah untuk tanah yang belum bersertipikat terdaftar atas nama pengembang (sertipikat induk belum terpecah) harus melalui proses pemisahan/pemecahan terlebih dahulu dari sertipikat induk HGB yang terdaftar atas nama pihak pengembang oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat kemudian dibuatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dan masih terdaftar atas nama pengembang, kemudian dilakukan pendaftaran jual beli. Jual beli tersebut kemudian dicatat pada buku tanah dan sertipikat atas nama pembeli. Bilamana proses balik nama, pemecahan, telah selesai dan debitur wanprestasi, maka bank berhak dengan segera menagih utang debitur dengan memberikan peringatan baik secara tertulis maupun tidak tertulis kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk segera melunasi utangnya. Jika tanah yang dikelola pengembang telah memiliki SHGB Induk dan sudah ada AJB tetapi balik nama belum dapat dilakukan atau sedang dalam proses, maka eksekusi terhadap kredit macet juga tidak dapat dilakukan.