

PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG TERIKAT

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

(Skripsi)

Oleh

M. FARID HIDAYAT RACHMAN

1512011218



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2022

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG TERIKAT KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh

M. FARID HIDAYAT RACHMAN

Istilah kredit bukanlah istilah yang asing bagi masyarakat Indonesia, terutama bagi mereka yang berhubungan dengan bank. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan bank kepada debitur untuk membantu debitur agar bisa memiliki rumah untuk ia gunakan atau tinggal, didalam perjanjian kredit debitur dilarang untuk mengalihkan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pihak lain tanpa seizin bank tapi didalam prakteknya terdapat orang yang melanggar perjanjian kredit tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah peralihan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang masih terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-yuridis dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan asas-asas hukum dan pendekatan perundang-undangan. Data dan sumber data diperoleh dari sumber sekunder. Teknik Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara. Metode pengolahan data berupa uraian-uraian yang tersusun secara sistematis selanjutnya dianalisis secara kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam prakteknya peralihan hak atas rumah yang terikat kredit pemilikan Rumah (KPR) bisa dilakukan dengan pelaksanaan peralihan resmi di bank BTN Cabang Bandar Lampung dan pelaksanaan peralihan dibawah tangan yaitu melalui notaris atau antar pihak saja. Perlindungan pembeli terjamin bila melakukan peralihan resmi dan untuk peralihan melalui notaris akan terjamin dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan surat kuasa dan bila melalui antar pihak saja maka akan lemah karena perundang perjanjian jual beli dibawah tangan yang mereka buat tidaklah kuat.

kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Peralihan Rumah yang terikat KPR

PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG TERIKAT

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh

M. FARID HIDAYAT RACHMAN

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2022

Judul Skripsi : **PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG
TERIKAT KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR)**

Nama Mahasiswa : **M. Farid Hidayat Rachman**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1512011218**

Program Studi : **Hukum perdata**

Fakultas : **Hukum**



1. Komisi Pembimbing


Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.

NIP. 196302271987031002


Depri Liber Sonata, S.H., M.H.

NIP. 198010162008011001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.

NIP. 196011281989031001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

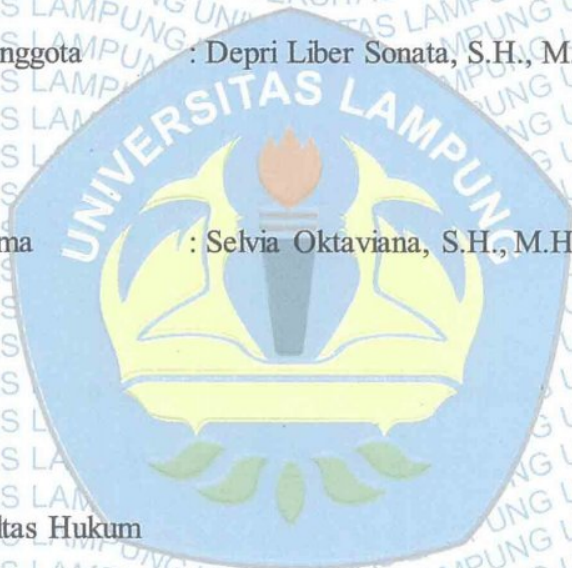
: **Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.**

Sekretaris/Anggota

: **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**

Penguji Utama

: **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakh, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **11 Februari 2022**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Farid Hidayat Rachman

NPM : 1512011218

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG TERIKAT KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”** adalah hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam pasal 27 peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat keputusan Rektir Nomor 3187/H26/DT/2010

Bandar Lampung, 11/02/2022



M. Farid Hidayat Rachman

NPM. 1512011218

RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap Penulis Muhamad Farid Hidayat Rachman. Penulis dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 05 mei 1997 dan merupakan anak ketiga dari empat saudara dari pasangan bapak Syaripuddin Rachman M.M. dan ibu Herniyati.

Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Cibaliung pada tahun 2003, Sekolah Dasar di SDN 2 Cibaliung pada tahun 2009, Sekolah menengah Pertama di SMPN 1 Cibaliung diselesaikan pada tahun 2012 dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Pandeglang lulus pada tahun 2015

Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SBMPTN tertulis pada tahun 2015. Penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Kalimiring kota Agung Barat, Tanggamus pada tahun 2018.

MOTO

“Hiduplah dengan cara yang telah ditentukan Tuhanmu maka hidupmu akan baik dan berkah, baik didunia maupun diakhirat kelak”

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Papa dan Mama

Sebagai orang tu penulis yang telah membesarkan, menyayangi serta mendidik
dengan penuh kasih dari kecil hingga sekarang
tak lupa doa mereka selalu mertai

Saudara-saudaraku Rina Anita Rachman, Reni Anita Rachman dan M.

Farhan Hidayat Rachman

Yang sudah sering mendukung dan menasehatiku

Teman-Temanku

Teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang mendukung
penulis selama ini

Almamater Tercinta

Universitas Lampung

SANWACANA

Segala puji bagi sang Pencipta yang sudah memberikan karunianya kepada saya selaku penulis sehingga dapat terselesaikannya skripsi yang berjudul **“PERALIHAN HAK ATAS RUMAH YANG TERIKAT KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”** sebagai salah satu syarat kelulusan dan merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Lampung yang dibantu dosen pembimbing dan beberapa pihak lain.

Penyelesaian skripsi ini berkat bantuan, bimbingan dan juga doa dari beberapa pihak yang telah mendukung saya selama proses pembuatan skripsi ini, saya selaku penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Sunaryo, S.H., M. Hum, selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung serta dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Torkis Lumban Tobing S.H., M.S. selaku Pembimbing I atas masukan-masukan yang membangun sehingga saya mampu menyusun skripsi ini hingga akhir;

4. Bapak Depri Liber Sonata S.H., M.H., selaku Pembimbing II atas masukan-masukan yang memabangun sehingga saya mampu menyusun skripsi ini hingga akhir;
5. Ibu Selvia Oktaviana S.H., M.H., selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran serata masukannya kepada saya sehinga terselesaikannya skripsi saya;
6. Ibu Nenney Dwi Ariani S.H., M.Kn., selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran serata masukannya kepada saya sehinga terselesaikannya skripsi saya;
7. Seluruh dosen dan karyawan/I Fakultas Huukum Universitas Lampung yang sudah berdedikasi dalam proses pemberian ilmu yang berguna bagi seluruh mahasiswa Universitas Lampung termasuk saya selaku penulis;
8. Seluruh anggota keluarga saya atas dukungan moral dan juga doa yang sudah mereka curahkan kepada saya;
9. Keluarga besar Hukum Universitas Lampung angkatan 2015;
10. Keluarga besar Himpunan Mahasiswa Perdata
11. Sahabat-sahabat saya yang sudah mendukung dan membantu saya dalam menjalani proses pembuatan skripsi;
12. Dan semua pihak yang tidak saya sebutkan tapi saya tetap mengucapkan terima kasih atas bantuan yang sudah kalian berikan kepada saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang membalas semua kebaikan yang sudah kalian berikan, karena hanya Dialah yang bisa membalas kebaikan yang sudah kalian berikan kepada saya selaku penulis.

Akhir kata penulis menyadari begitu banyak kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini tetapi saya berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 11 Februari 2021

Penulis,

M. Farid Hidayat Rachman

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
COVER DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP	vi
MOTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	x
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan dan Ruang lingkup Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian Dan Kegunaan Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	10
1. Pengertian Perjanjian	10
2. Unsur-Unsur Perjanjian	12
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian	13
4. Syarat Sah Perjanjian	17

5. Hak dan kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian	24
6. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan	25
7. Prestasi dan Wanprestasi dalam perjanjian	26
8. Keadaan Memaksa (Overmacht)	29
B. Perjanjian Kredit	31
1. Pengertian Perjanjian kredit	31
2. Prinsip-Prinsip Kredit	35
3. Fungsi dan Tujuan Kredit	37
C. Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	38
D. Hak Tanggungan	41
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	41
2. Proses Pengikatan Hak Tanggungan	43
3. Peralihan Hak Tanggungan	48
4. Hapusnya Hak Tanggungan	49

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	51
B. Tipe Penelitian	52
C. Pendekatan Masalah	52
D. Data dan Sumber Data	52
E. Metode Pengumpulan Data	54
F. Metode Pengolahan Data	54
G. Metode Analisis Data	54

IV. HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Rumah yan Terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	56
1. Pelaksanaan Peralihan secara resmi	58
2. Pelaksanaan Peralihan di bawah tangan	61
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Terikat KPR	65

V. PENUTUPAN

A. Kesimpulan	68
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Istilah kredit bukanlah istilah yang asing bagi masyarakat Indonesia, terutama bagi mereka yang berhubungan dengan bank. Pengertian kredit adalah perbuatan pinjam meminjam antara pihak bank sebagai peminjam (kreditur) dan pihak debitur sebagai pihak yang meminjam uang, yang mana pihak debitur memiliki kewajiban untuk melunasi hutang yang diberikan oleh bank dalam jangka waktu tertentu disertai dengan bunga yang ditambahkan dalam hutang. Kredit terjadi dengan adanya perjanjian di antara pihak bank dan pihak debitur. Apabila kreditur dan debitur membuat suatu perjanjian maka akan timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Kreditur memiliki kewajiban untuk menyerahkan uang yang sudah diperjanjikan dengan hak menerima kembali uang tersebut dari debitur tepat pada waktunya disertai bunga¹.

Pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa risiko sama sekali, risiko merupakan bahaya yang bisa saja terjadi di kemudian hari selama proses kredit tengah berlangsung, dikarenakan banyak risiko yang dapat terjadi selama proses pelunasan kredit bank diwajibkan untuk mempunyai

¹ Ahmad Yani & Gunawan Widjaa, Seri hukum Bisnis jaminan Fidusia, Jakarta: Radha Grailndo Perkasa 2000 hlm2

keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit yang telah diberikan.

Selama proses kredit adakalanya debitur tidak bisa melaksanakan kewajibannya kepada bank, hal itu disebut dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi oleh pihak debitur, mau itu dikarenakan pihak debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan atau melakukan sesuatu yang telah tidak boleh dilakukan dalam suatu perjanjian.

Guna menghindari wanprestasi yang mungkin terjadi selama proses kredit biasanya bank akan meminta sebuah jaminan kepada pihak debitur untuk menjamin pelunasan hutangnya demi keamanan dan kepastian hukum, terutama bila debitur melakukan atau tidak melakukan ataupun melanggar ketentuan yang sudah ada di dalam perjanjian kredit. Tujuan dari barang jaminan baik itu berupa barang bergerak maupun tidak bergerak tidak diperuntukan sebagai barang milik dari kreditur karena perjanjian kredit tidak sama dengan perjanjian jual beli yang mengakibatkan peralihan hak milik atas suatu barang, barang yang dijaminakan akan digunakan untuk melunasi hutang dengan cara melelang barang jaminan tersebut yang mana hasilnya akan dipakai untuk melunasi hutang sementara bila terdapat sisa maka uang tersebut akan menjadi milik debitur.

Hal mengenai jaminan ini disebutkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, bank umumnya wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian.

Undang-undang sudah menyediakan perlindungan bagi pihak kreditur untuk digunakan dalam kegiatan menyalurkan kredit kepada pihak debitur. yakni dengan memberikan jaminan umum, yaitu jaminan yang sudah ditentukan oleh undang-undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh pihak kreditur dan debitur, kreditur sudah mempunyai hak verhaal atas benda milik debitur, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan nada. Terhadap jaminan umum ini, para kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren (persaingan), artinya kedudukan para kreditor adalah sama, tidak ada yang diutamakan di antara satu dengan yang lain. Apabila debitur wanprestasi, maka semua benda miliknya dijual lelang dan dibagi di antara para kreditur seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditur. Jaminan umum ini diatur dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.² Walau sudah ada jaminan umum yang diatur oleh undang-undang, bank masih merasa belum merasa aman perihal pelunasan hutang hanya menggunakan jaminan umum dikarenakan status bank sama dengan kreditur-kreditur lain apabila suatu hari debitur melakukan wanprestasi, sehingga di dalam praktek pemberian kredit pihak bank akan meminta jaminan khusus terutama jaminan kebendaan.

Jaminan khusus merupakan jaminan yang timbulnya karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada benda-benda khusus milik debitur (asas spesalitas), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu. Dengan diperjanjikan secara khusus maka kreditur pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan preferensi

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok hukum jaminan dan Jaminan Perorangan Yogyakarta: Liberty 1980 hlm 75

(separatis), artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukan dari kreditur lainnya.³

Adanya jaminan khusus ini didasari oleh pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian yang memang harus dimiliki oleh bank selaku badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkan dana dari masyarakat dan untuk masyarakat sehingga terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang perbankan. Selain hal itu permintaan untuk jaminan khusus oleh pihak bank dikarenakan jaminan khusus kebendaan memberikan posisi yang dominan kepada pihak bank dalam proses pelunasan hutang.

Objek jaminan kebendaan yang sering diminta oleh pihak bank adalah tanah karena tanah dianggap sebagai barang jaminan yang paling aman, selain memiliki nilai ekonomis yang *relative* tinggi, nilai tanah juga memiliki prospek yang cenderung meningkat setiap tahunnya.

Sebelum terjadinya proses pemberian kredit dilakukan dengan dibuatnya perjanjian terlebih dahulu. Perjanjian itu dibagi menjadi dua yaitu perjanjian pokok berupa perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur dan diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur kepada kreditur. Secara garis besar ada dua jaminan khusus yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, salah satu bentuk jaminan kebendaan adalah jaminan Hak Tanggungan.

Alasan kenapa bank meminta jaminan Hak Tanggungan adalah karena Hak Tanggungan memberikan posisi yang didahulukan untuk dilunasi hutangnya dari

³ Soetojo Prawirohamidjojo dan Martalena Pohan, Bab-Bab Tentang Hukum Benda, Surabaya: Bina Ilmu, 1991 hlm 17

hasil pelelangan tanah yang menjadi objek tanggungan. Pemberian kredit tanpa memberikan Hak Tanggungan pada objek jaminan akan memberikan risiko yang besar bagi pihak bank.

Kreditur yang memegang hak tanggungan dalam suatu perjanjian disebut dengan kreditur separatis yang mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan disebutkan didalam perjanjian sehingga apabila debitur *wanprestasi* dikemudian harinya. Kreditur dapat menjual objek Hak Tanggungan dengan kuasanya sendiri.

Bank merupakan kreditur separati didalam perjanjian kredit sesuai dengan yang telah diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga bank bisa menjual objek jaminan melalui pelelangan umum bila debitur *wanprestasi*.

Selain hal tersebut bank juga mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepada pihak pengadilan untuk dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan. Ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 20 ayat (1) bahwa: apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum melalui tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Dikarenakan adanya kemungkinan hapusnya suatu Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang di bebannya, bisa memunculkan permasalahan dan rasa keberatan dalam praktek dilapangan. sehingga hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang sudah dijaminan tersebut, suatu waktu statusnya bisa berganti dan dengan demikian menghapuskan Hak Tanggungannya.

Dengan demikian tidak adanya sifatnya kebendaan dan tidak mempunyai sifat *droit de suite*, tanah akan kembali kepada negara, sementara menurut system UUPA Negara bukan sebagai pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.

Dari penjabaran di atas sudah diketahui bahwa terdapat dua jaminan yaitu jaminan umum dan jaminan khusus, dimana bank selaku kreditur cenderung meminta jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan berupa hak tanggungan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan bank kepada debitur untuk membantu debitur agar bisa memiliki rumah untuk ia gunakan atau tinggali. Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah bank juga meminta jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah yang akan digunakan untuk menutupi hutang debitur bila suatu hari debitur mengalami wanprestasi sehingga didalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) debitur dilarang untuk mengalihkan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pihak lain tanpa seizin bank.

Tapi didalam perakteknya terdapat orang yang melanggar perjanjian kredit tersebut dengan berbagai macam alasan sehingga memunculkan permasalahan dikemudian hari perihal status kepemilikan atas tanah yang dijaminan kepada

bank. Melihat permasalahan ini saya selaku penulis merasa tertarik untuk meneliti kasus peralihan hak atas rumah yang masih terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup penelitian

1. Permasalahan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan beberapa permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

- a. Bagaimanakah peralihan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang masih terikat Kredi Pemilikan Rumah (KPR)?

2. Ruang Lingkup Penelitian

a. Ruang lingkup Keilmuan

Ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan khususnya mengenai perjanjian perbankan yang berkaitan dengan peralihan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

b. Ruang Lingkup Objek Kajian

Ruang lingkup objek kajian penelitian ini adalah tentang isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Lampung

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan yang ingin dicapai sebagai berikut:

- a. Mengetahui cara peralihan atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
- b. Mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli rumah yang terikat KPR

2. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan tersebut diatas maka manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna untuk meningkatkan dan mengembangkan wawasan keilmuan terutama pada bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas hukum terhadap permasalahan hukum normative yang ditimbulkan sebagai akibat terjadinya perjanjian kredit, mengenai perlindungan hukum atas Hak Tanggungan yang dijaminan jika Hak Tanggungan atas tanah tersebut telah dialihkan dari satu pihak kepihak lain dan pengaturan hukum tentang eksekusi terhadap benda jaminan tersebut.

b. Kegunaan Praktis

- 1) Bagi masyarakat, untuk kepentingan masyarakat yang dalam hal perlindungan hukum atas tanah yang telah dijadikan jaminan;
- 2) Bagi perbankan, sebagai salah satu permasalahan yang ditimbulkan akibat adanya perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit.
- 3) Bagi notaris, sebagai masukan dalam mengatasi permasalahan yang timbul dari perjanjian kredit tentang Hak Tanggungan yang telah dijaminan kepada bank;

- 4) Bagi penulis, sebagai penambah ilmu tentang perlindungan hukum dalam saat proses peralihan hak atas rumah yang terikat KPR

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian dari perjanjian diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan. Perjanjian merupakan terjemahan dari *vervintenis* sedang persetujuan merupakan terjemahan dari *oveereenkomst*.⁴

Adanya perbedaan pandangan mengenai pengertian dari perjanjian itu karena perbedaan sudut pandang, yang mana salah satu pihak melihatnya objeknya dari perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukumnya, sementara pihak yang satunya melihatnya dari sudut hubungan hukum yang timbul. Karena perbedaan sudut pandang ini para sarjana memberikan batasan-batasan mengenai perjanjian tersebut, dari pendapat yang banyak dianut perjanjian adalah perbuatan hukum

⁴ R Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Putra Abardin 1999 hlm 1

berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Agar bisa memahami pengertian mengenai perjanjian terdapat pendapat dari beberapa sarjana. Adapun pendapat para sarjana tersebut di antaranya:

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara debitur dengan kreditur, yang terletak dalam bidang harta kekayaan di mana keseluruhan aturan hukum yang mengatur hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan ini disebut hukum harta kekayaan.⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanjian atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan satu hal sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁶

Subekti tidak membedakan pengertian perjanjian dengan persetujuan sebab menurut beliau, perjanjian dan persetujuan sama-sama mempunyai pengertian bahwa kedua belah pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu yang telah di sepakati bersama, dengan begitu penggunaannya dapat saja secara bebas menggunakan perjanjian, persetujuan, kesepakatan, ataupun kontrak dalam menggambarkan hubungan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakannya, ataupun sebaliknya penggunaan perjanjian, persetujuan ataupun kesepakatan pada hubungan yang tidak mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat.⁷

⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 2000 hlm 9.

⁶ Wirjono Rodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung: Mazdar MAJ, 2000 hlm 4

⁷ Ricardo Simanjuntak, Teknik perancangan Kontrak Bisnis, Mingguan Ekonomi dan Bisnis, Jakarta: KONTAN, 2006, hlm 50.

berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian atau perikatan di atas maka dapat disimpulkan bahwa; 1. Perjanjian atau perikatan merupakan hukbungan hukum 2. Perjanjian itu minimal dibuat oleh dua orang. 3. Para pembuat perjanjian setuju untuk melakukan sesuatu yang telah disepakati bersama. 4. Satu pihak berjanji untuk melakuan suatu hal atau untuk tidak melakukan satu hal sedangkan pihak lain berhak untuk menuntu pelaksanaan perjanjian.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokan menjadi dua, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*. Terhadap yang disebutkan belakangan ini terjadi atas unsur *naturalia* dan *accidentalialia*. Penjelasannya sebagai berikut:⁸

a. Unsur Essensialia

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada. Contohnya tentang “sebab yang halal”, merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang, yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essensialia*. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelen* atau *aanvullendrecht*).

⁸ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Jakarta: Sinar Grafika, 2016 hlm 43-44

Misalnya, kewajiban penjual penanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUH Perdata:

“Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli”

Anak kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (Penjual dan Pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban si penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

c. Unsur *accidentalia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Contoh dalam perjanjian jual beli benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadaka

3. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang melakat kepadanya yaitu: asas Kebebasan berkontrak, Asas konsensualisme, Asas kepercayaan, Asas ketakutan mengikat, Asas kepastian hukum, Asas keseimbangan, Asas Moral, Asas kepatutan, Asas kebiasaan, Asas itikad baik. Untuk lebih jelasnya penjelasan terhadap hal diatas sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut system terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang berlaku.

b. Asas Konsensualisme

Yang dimaksud dengan asas konsensualisme ialah bahwa semua perjanjian dianggap sah apa bila sudah terjadi kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperuntukan suatu yang formalitas.

Asas Konsensualisme dianggap sebagai “roh” dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpulkan dari kesepakatan para pihak, namun demikian ada pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mewujudkan kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya kecacatan kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Di dalam BW yang dimaksud cacat kehendak meliputi tiga hal, yaitu:

- a. Kesesatan atau *dwaling*;
- b. Penipuan atau *bedrog*;
- c. Paksaan atau *dwang*.

c. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan adalah para pihak yang mengadakan kontrak harus dapat menumbuhkan rasa kepercayaan satu sama lain yang mana semua pihak memenuhi prestasi mereka di dalam perjanjian. Tanpa adanya suatu kepercayaan maka tidak

mungkin akan timbul suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat memiliki arti bahwa sannya suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, asas ini adapada pasal 1338 (1) KUH Perdata.

Di dalam suatu perjanjian mengandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak hanya terbatas dengan apa yang diperjanjikan saja, akan tetapi terhadap beberapa unsur lain asalkan dikehendaki oleh kebiasaana dan kepatutan serta moral, sehingga asas moral kepatuhan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

e. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menetapkan para pihak dalam persamaan derajat tidak ada perbedaan, walaupun adanya perbedaan warna kulit, status social, harta kekayaan, jabatan dan lain-lain. Para pihak memiliki kewajiban melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk saling menghormati sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan kreditur dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namu debitur memikl pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini kedudukan kreditur yang kuat seimbang dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

g. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang menimbulkan hak baginya untuk membuat kontrak prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat dari *zaakwaarneming*, di mana seseorang yang akan melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya juga, asas ini terdapat dalam pasal 1339 KUH Perdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan berbuat hukum itu berdasarkan kesusilaan, sebagai panggilan dari hati nuraninya.

h. Asas Kepatutan

Asas ini berada dipasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan kekuatan mengenai isi dari perjanjian.

i. Asas Kebiasaan

Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUH Perdata mengatur tentang asas ini, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian, di mana maksud dari asas kebiasaan ini adalah tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas (hukum), tetapi juga hal-hal yang menjadi kebiasaan yang ada dan diikuti banyak orang.

j. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) BW menyatakan bahwa “perjanjian perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Persetujuan dalam perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik yang artinya perjanjian itu dilakukan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalani dalam hati sanubari seorang manusia.

Itikad baik harus dimaknai dalam proses perjanjian yaitu pada tahap pra perjanjian, perjanjian dan pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian fungsi itikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) BW mempunyai sifat dinamis melingkupi keseluruhan proses perjanjian.

4. Syarat Sah Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian para pihak dapat membuat macam-macam perikatan yang mereka mau sesuai kebutuhan mereka, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dimuat dalam Buku ke III (tiga) KUH Perdata namun bukan berarti mereka bisa memuat perjanjian bebas tanpa pengecualian, melainkan harus memenuhi beberapa syarat tertentu yang sudah diatur oleh hukum agar perjanjian tersebut menjadi sah. Dalam pasal 1337 KUH Perdata yang dimaksud dari asas kebebasan berkontrak ialah setiap orang bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum yang berlaku.

Dengan kata lain, para pihak membuat perjanjian dalam keadaan yang bebas selama tetap dalam ruang gerak yang dibenarkan atau tidak bertentang dengan ketentuan hukum yang berlaku. Syarat sahnya suatu perjanjian dimuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikat
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat-syarat diatas terbagi ke dalam 2 (dua) kelompok yaitu syarat objektif dan syarat subjektif, di mana keduanya memiliki akibat hukum masing-masing, untuk lebih jelasnya penjelasan terhadap hal diatas sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat mereka mengikat dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian sepakat untuk mengikat diri mereka satu sama lain di dalam perjanjian tanpa adanya unsur pemaksaan ataupun penipuan dari pihak manapun.

Menurut subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termasuk dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterima dalam waktu sesingkat-singkatnya.⁹

Masalah tentang kapan lahirnya suatu perjanjian juga sangat penting untuk diketahui dan ditetapkannya, berhubung adakalanya terjadi perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya risiko dalam perjanjian tempatnya perjanjian dan ditutupnya suatu perjanjian atau sebagainya.

⁹ Subekti, Hukum Perjanjian, PT Intermedia, 2008, hlm 29-30

Tentang kapan saat persisnya tercapai suatu kata sepakat dalam suatu perjanjian, sehingga sejak saat tersebut dianggap sudah mulai berlakunya perjanjian yang bersangkutan, terdapat beberapa teori hukum sebagai berikut :¹⁰

a. Teori penawaran dan penerimaan tawaran (offer and acceptance, ijab kabul)

Dalam hal ini, kata sepakat atau kesepakatan kehendak baru terjadi manakala setelah adanya penawaran (offer, ijab) dari salah satu pihak diikuti dengan penerimaan tawar (acceptance, kabul) dari pihak lain.

b. Teori kehendak (wilstheorie)

Teori kehendak merupakan teori yang tertua tentang masalah kata sepakat ini. Menurut teori yang bersifat subjektif ini, kata sepakat sudah terjadi pada saat para pihak dalam hatinya sudah bermaksud untuk menyetujui perjanjian tersebut.

c. Teori pernyataan (verklarings theorie)

Bertolak belakang dengan teori kehendak yang bersifat subjektif itu, maka teori pernyataan ini lebih bersifat objektif. Dalam hal ini, yang penting bukan apa yang ada dalam hati para pihak dalam perjanjian, tetapi apa yang diucapkan atau apa yang tertulis dalam perjanjian tersebut.

d. Teori pengiriman (verzending theorie)

Menurut teori pengiriman ini, maka terhadap suatu perjanjian telah terjadi kata sepakat pada saat dikirimnya surat jawaban oleh pihak yang menyetujui tawaran tersebut. Logikanya adalah sejak saat dikirimnya jawaban atas penawaran perjanjian tersebut, pihak pengirim jawaban tersebut sudah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimnya itu.

¹⁰ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016 hlm 188-190.

e. Teori kotak pos (mailbox theorie)

Menurut teori kotak pos ini, persetujuan/penerimaan tawaran sehingga dianggap sudah mulai berlakunya suatu perjanjian, dianggap sudah terjadi pada saat pihak yang menerima tawaran tersebut telah memasukkan suratnya ke dalam kotak pos untuk dikirim ke pihak yang melakukan tawaran dalam perjanjian tersebut, logikanya adalah bahwa saat tersebut pihak pengirim jawaban tersebut sudah kehilangan kekuasaan atas surat yang dikirimnya itu.

f. Teori pengetahuan (verneming theorie)

Menurut teori pengetahuan ini, kata sepakat atas suatu perjanjian dianggap mulai terjadi pada saat pihak yang mengirimkan tawaran (dengan cara apa pun) sudah mengetahui bahwa pihak lawannya dalam perjanjian sudah menyetujui tawarannya itu. Jadi pengiriman jawaban saja oleh pihak penerimaan tawaran dianggap belum cukup, karena dalam hal ini, pihak pengirim tawaran masih belum mengetahui bahwa pihak lawannya sudah menyetujui/menerima tawaran tersebut.

g. Teori penerimaan (ontvags theorie)

Menurut teori penerimaan ini, kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap sudah terjadi ketika pihak yang mengajukan tawaran sudah menerima di tangganya balasan dari tawaran tersebut.

h. Teori kepercayaan (vetrouwens theorie)

Menurut teori kepercayaan ini, suatu kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap sudah terjadi ketika terdapat pernyataan dari pihak penerima tawaran yang secara objektif di dengkan dan dapat dipercaya oleh pihak yang memberikan tawaran tersebut.

i. Teori ucapan (*uiting throtie*)

Teori ucapan ini mengajarkan bahwa suatu kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap sudah terjadi ketika pihak penerima tawaran telah menyiapkan jawaban bahwa dia menyetujui tawaran tersebut.

j. Teori dugaan

Teori dugaan ini juga bersifat subjektif, yang antara lain dianut oleh ahli hukum Belanda terkenal yaitu Pitlo. Menurut teori dugaan ini, saat tercapainya kata sepakat dianggap terjadi pada saat pihak penerima tawaran dalam suatu perjanjian telah mengirim surat jawabannya, dan pihak penerima tawaran “patut menduga” bahwa pihak pengirim tawaran sudah mengetahui isi surat balasan yang dikirim oleh pihak penerima tawaran tersebut

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) adalah syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, ada pun beberapa syarat untuk dianggap cakap adalah mereka yang sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum perdata barat orang yang berada dibawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mereka yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak dibawah pengapuan tidak demikian, perbuataum hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatan sah kalau hanya didasarkan pasal 1320 KUH Perdata. Tetapi perbuatan melawan hukum dapat dibantah dengan alasan tidak sempurnanya kesepakatan yang diperlukan di dalam perjanjian, juga sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 1320 KUH Perdata.

3. Suatu hal tertentu

Apa yang dimaksud suatu hal tertentu di dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini haruslah tertentu atau spesifik mengenai objek tersebut, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan objek di dalam perjanjian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian mutlak bisa dalam pengertian relative (nisbi). Belum ada pengertian mutlak misalnya, perjanjian jual beli padi di mana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan belum ada pengertian relative, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.¹¹

Barang-barang yang dapat diperdagangkan dapat dijadikan objek dalam perjanjian. Pada umum barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang diluar perdagangan, sehingga tidak dapat dijadikan objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oozaak*, dan dalam bahasa Latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai “sebab yang halal”.¹²

¹¹ Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung 2004 hlm 29

¹² I Ketut Oka Setiawan, *op cit* hlm 68.

Yuriprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian. *Causa* menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim, karena hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 KUH Perdata).¹³

Adakalanya suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang. Sebab terlarang di sini maksudnya adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum (Pasal 1335 KUH Perdata). Perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUH Perdata).¹⁴

Syarat sahnya suatu perjanjian dibagi menjadi 2 yaitu dimana, syarat 1 dan 2 disebut sebagai syarat subjektif dan syarat 3 dan 4 disebut syarat objektif. Alasan syarat 1 dan 2 disebut sebagai syarat subjektif karena berisi mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian sedangkan syarat 3 dan 4 disebut sebagai syarat objektif karena berisi mengenai objek yang ada di perjanjian. Apabila syarat objektif tidak dapat terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak atau memberikan kesepakatan yang tidak bebas. Dalam Pasal 1454 BW memberikan batasan waktu 5 tahun untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian. Selama tidak terjadi pembatalan perjanjian oleh hakim maka perjanjian tersebut tetap mengikat. Sementara jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian akan batal demi hukum artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak ada perkatan antara

¹³ I Ketut Oka Setiawan, op cit hlm 69.

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, op cit hlm.69.

pihak yang membuat perjanjian. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan)

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian

Di dalam perjanjian terdapat para pihak yang dengan keingin sendiri mengikatkan diri mereka dalam perjanjian yang mana hal tersebut membuat para pihak yang membuat perjanjian tersebut memiliki hak dan kewajiban masing-masing di dalam perjanjian. Di mana kewajiban kewajiban pihak pertama adalah hak pihak kedua begitu juga sebaliknya. Itu sebabnya dikatakan bahwa inti sari atau objek dari perjanjian adalah prestasi itu sendiri

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi yang dijanjikan itu adalah

- a. Untuk memberi sesuatu (to Given)
- b. Untuk membuat sesuatu (to Doen)
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu (of nien to doen)

Prestasi ini menimbulkan adanya hak dan kewajiban para pihak. Contohnya, prestasi memberikan sesuatu maka pihak yang satu berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu benda dan pihak yang lain berhak menerima benda tersebut. Hal ini telah diatur dalam pasal 1235 KUH Perdata. Dengan demikian pemenuhan prestasi merupakan kewajiban, prestasi tidak hanya menimbulkan hak kepada satu pihak lalu kewajiban kepada pihak lain, tetapi prestasi memberikan hak sekaligus kewajiban pada masing-masing pihak.

Adanya hak dan kewajiban para pihak merupakan akibat hukum dari perbuatan mengakan perjanjian dan membatalkan hak dan kewajiban berarti membtalkan perjanjian dan itu harus dengan kesepakatan para pihak (pasal 1339 KUH Perdata).

6. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian harus dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Contohnya perjanjian jual beli, dengan dibayarnya harga suatu barang, akan membuat perikatan pembayaran menjadi hapus, sementara persetujuannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksanakan.

Jika semua perikatan suatu perjanjian telah hapus secara keseluruhan, maka perjanjian pun akan berakhir. Dalam hal ini, hapusnya perjanjian, sebagai akibat hapusnya perikatan-perikatannya, sebaliknya hapusnya perjanjian, dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut.

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya perjanjian:¹⁵

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalkan perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menemtukan bats berlakunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;
- d. Menyatakan menghentikan perjanjian (*opzegging*);
- e. Oerjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai; dan

¹⁵ R. Setiawan, Op.cit, hlm. 08

g. Dengan persetujuan para pihak (*herrooeping*).

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya perikatan, dalam KUH Perdata, terdapat dalam Pasal 1381, yaitu:

- a. pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena pencampuran utang;
- f. Karena pembebasan utangnya;
- g. Karena musnanya barang yang terulang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri;

7. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian

Prestasi adalah sesuatu hal yang harus dipenuhi oleh seorang debitur dalam suatu perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada sebuah perikatan. Apabila debitur tidak mampu atau gagal memenuhi prestasinya yang sudah disepakati maka ia bisa dinyatakan telah melakukan wanprestasi (kelalaian).

Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi yang telah diterapkan di dalam perjanjian, tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik itu dilakukan dengan disengaja atau dilakukan karena tidak sengaja (kelalaian) dan karena keadaan memaksa (*overmacht*)

Berdasarkan KUHPerdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang menjelaskan : Penggantian biaya, rugi dan bunga tidak dipenuhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilamaukan.¹⁶

Dalam praktek dilapangan, menentukan apakah seorang debitur melakukan wanprestasi terkadang tidak selalu mudah, karena kapan seorang debitur harus memnuhi prestasi tidak selalu mudah, karena kapan seorang debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan dalam perjanjian.

Seorang debitur akan dikatakan melakukan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Tentang cara memberikan somasi kepada debitur jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan debitur wanprestasi, teguran itu harus dengan surat perintah atau akta sejenis sebagaimana yang diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata.

Wanprestasi akan terjadi akibat debitur tidak memenuhi kewajiban yang disebabkan oleh dua kemungkinan alasannya, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur sendiri, baik itu dilakukan dengan sengaja tidak melakukan kewajibannya maupun karena kelalaian debitur;
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), yang adal diluar kemampuan debitur.

¹⁶ Djaja S. Meliala, Hukum Perikatan dalam Prespektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, 2012 hlm 175

Dalam menentukan apakah seseorang dikatakan telah melakukan suatu wanprestasi, perlu ditentukan keadaan seperti apa orang dinyatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi yaigu ada 3 (tiga) macam:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak melakukan tindakan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi pada pihak yang dirugikan, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak salah satu pihak yang dirugikan yang timbul dari wanprestasi tersebut. Dalam hukum perjanjian tidak membedakan suatu perjanjian tidak dilaksanakan karena unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibat hukumnya tetap sama, yakni memberikan ganti kerugian dengan perhitungan tertentu.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara beberapa tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata yaitu:¹⁷

- a. Pemulihan prestasi;
- b. Ganti kerugian;
- c. Pemenuhan prestasi ditambah ganti rugi;
- d. Pembatalan perjanjian;
- e. Pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi

¹⁷ R. Setiawan, Op.cit hlm 18

Bilamana kreditur hanya menuntut ganti kerugian kepada debitur, ia dianggap sudah melupakan hanya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian, sedangkan bila kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melaksanakannya.

8. Keadaan Memaksa (Overmacht)

Keadaan memaksa (overmacht) adalah keadaan yang timbul setelah perjanjian dibuat yang menyebabkan debitur terhalangi atau bahkan tidak bisa memenuhi prestasinya terhadap kreditur dengan adanya keadaan memaksa tersebut debitur tidak bisa dipersalahkan dan juga tidak menggung risiko karena tidak terpenuhinya prestasi.

Menurut Sri Soredewi Masjchoen Sofwan, mengatakan “dirasakan sebagai hal yang sudah sewajarnya, bahwa tidak dipenuhinya itu disebabkan, karena adanya keadaan memaksa.

Menurut Mariam Darus Badruzaman dilihat dari asas kepatutan yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1545 KUH Perdata, bahwa di dalam perjanjian timbal balik apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya maka risiko adalah atas tanggungan dari pemilik. Suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang mengadakan perjanjian merupakan bagian dari persoalan risiko. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi. Risiko adalah kegiatan memikul kerugian, yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.

Pengaturan mengenai keadaan memaksanya secara umum, dimuat dalam buku III (3) KUHPerdata, yang terdapat di dalam Pasal 1244, 1245 dan 1444 KUH PERdata, yang berbunyi:

a. Pasal 1244 KUH Perdata

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

b. Pasal 1245 KUH Perdata:

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melaksanakan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

c. Pasal 1444 KUH Perdata:

“Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang diluar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

Bahkan meskipun debitur lalai menyerahkan suatu barang yang sebelumnya tidak ditanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga, perikatan tetap yang sama ditangan kreditur, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya. Debitur diwajibkan membuktikan keadaan tak terduga yang dikemukakannya.

Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-sekali tidak bebas dan kewaiban untuk mengganti harga.”

Pasal-pasal dalam KUH Perdata, yang di atas menerangkan, bahwa apabila seseorang tidak dapat memenuhi suatu perikatan atau melakukan penaggaran hukuman karena keadaan memaksa, ia tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya.

Keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi 2 dua macam, yaitu:

1. Keadaan yang bersifat mutlak adalah keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan tidak bisa dilaksanakan mau bagaimanapun caranya.
2. Keadaan memaksa yang bersifat nisbi (relatif) adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya bisa dilakukan apabila si debitur melakukan suatu pengorbanan yang sedemikian besar sehingga tidak lagi pantas bagi pihak kreditur untuk menuntut pelaksanaan perikatan tersebut.

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah dari Kredit berasal dari Bahasa Latin yang berbunyi *Creder* yang berarti “Kepercayaan” atau *Credo* yang berarti “saya percaya” dari istilah di atas bisa diartikan bahwa pemberian suatu kredit itu terjadi karena di dalamnya terdapat kepercayaan dari seseorang atau badan yang memberikan kredit tersebut kepada seseorang atau badan lain yang diberikannya kredit, dengan suatu ikatan perjanjian yang mana harus ada pemenuhan kewajiban yang telah diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya. Saat transaksi kredit terjadi, maka kita dapat melihat

adanya perpindahan materi dari pihak memberikan kredit kepada pihak penerima kredit. Dalam artian yang lebih umum, kredit itu didasari atas kepercayaan kreditur terhadap kemampuan kemampuan si peminjam kredit untuk melunasi pembayaran sejumlah uang pada pemberi kredit di masa yang akan datang.

Terdapat beberapa ahli yang mengemukakan pendapat mereka mengenai kredit diantaranya:

Rolling G. Thomas mengemukakan bahwa kepercayaan kredit atau pemberian kredit oleh kreditur itu, didasarkan kepada kemampuan debitur dalam hal mengembalikan pinjaman berikut bunganya dan tertentu menurut estimasi analisis kredit.

Amir R. Batubara, mengemukakan kredit itu terjadi, bila ada tenggang waktu antara pemberi kredit itu sendiri oleh kreditur dengan saat pembayaran yang dilakukan debitur.

Sedangkan pengertian kredit yang terkandung dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan:

“Bahwa Kredit adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dalam pengertian diatas terdapat unsur-unsur yang terkandung dalam kredit tersebut, diantaranya sebagai berikut:

- a. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa dan bersedia untuk meminjamkannya pada pihak lain;

- b. Adanya orang atau badan sebagai pihak yang memerlukan atau meminjam uang barang atau jasa;
- c. Adanya kepercayaan kreditur terhadap debitur;
- d. Adanya janji dan kesanggupana membayar dari debitur kepada kreditur;
- e. Adanya perbedaan waktu, yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang barang atau jasa, oleh kreditur dengan saat pembayaran kembali oleh debitur;
- f. Adanya risiko.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian yang bersifat prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Artinya riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada basabah debitur.¹⁸

Dilihat dari bentuk perjanjiannya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard Contract*). Berkaitan tentang itu, memang di dalam perjanjian bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan bank. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan di dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, akan tetapi jika debitur tidak menyetujui atau menolak maka ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit.

Perjanjian kredit perlu diperhatikan secara khusus baik oleh bank sebagai pemberi kredit ataupun orang yang menerima kredit, karena perjanjian kredit mempunyai

¹⁸ Hermansah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Group 2005 hlm 71

fungsi yang sangat penting di dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut.

Ch. Gatot Wardoyo memberikan pendapat bahwa pemberian kredit mempunyai fungsi sebagai berikut:¹⁹

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian penukatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Dalam perjanjian kredit perbankan selaku pihak kreditur untuk memperkecil kemungkinan terjadinya suatu risiko di dalam perjanjian kredit dimasa yang akan datang, debitur diharuskan untuk memberikan suatu jaminan kepada pihak kreditur untuk memeyakinkan dan juga memberi rasa aman terhadap bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit.

Adapun pengertian jaminan yang dijelaskan di dalam beberapa ketentuan yaitu:

1. menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian kredit. Bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi suatu kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

¹⁹ Ch. Gatot Wardoyo, sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen, 199, hlm 64-69

2. Menurut ketentuan Pasal 1 Butir 23 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pemberian fasilitas kredit atau pembayaran berdasarkan prinsip syariah.

Selain pengertian yang sudah dijelaskan dalam ketentuan peraturan diatas terdapat juga pengertian jaminan yang dikemukakan oleh para ahli di antaranya adalah

1. Hartono Hadisoeparto, Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan
2. M. bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima oleh kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.²⁰

2. Prinsip-Prinsip Kredit

Dalam pemberian suatu kredit seorang kredit dalam hal ini adalah bank memiliki risiko yang sangat besar, sehingga dalam setiap pemberian kredit kepada debitur bank haruslah senantiasa berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian guna menghindari risiko yang tidak diinginkan. Guna menghindari risiko yang tidak diinginkan tersebut bank harus memiliki keyakinan terhadap debitur tersebut, keyakinan bank tersebut diperoleh melalui penelitian yang dilakukan oleh bank untuk menilai kelayakan debitur sebelum memberikan kredit.

²⁰ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Oersada, 2014 hlm 22

Secara umum bank memiliki kriteria yang umum yang digunakan oleh bank untuk memastikan bahwa debitur mereka layak mendapatkan kredit dari mereka yang dikenal dengan prinsip 5 C yaitu:

1. Character

Bank menilai character atau watak dari calon debitur, watak dari calon debitur yang akan diberikan harus benar-benar bisa dipercaya oleh bank. Dalam hal ini bank harus yakin bahwa sang calon debitur memiliki reputasi yang baik. Hal ini dilihat dari latar belakang calon nasabah.

2. Capacity

Bank menilai kemampuan calon nasabah untuk membayar kredit hingga lunas apabila bank memberikan kredit. Dalam hal ini bank harus mengetahui atau memperkirakan secara pasti pemasukan yang dimiliki oleh calon debitur baik dimasa sekarang atau yang akan datang dan bila dianggap tidak mampu bank akan menolak pengajuan kredit oleh calon debitur.

3. Capital

Bank menilai jumlah kekayaan calon debitur secara menyeluruh baik yang dimiliki sekarang atau yang akan dimiliki dimasa depan. Sehingga bank mampu mengetahui kemampuan permodalan dari calon debitur;

4. Condition

Bank menilai kondisi keuangan yang dimiliki calon debitur yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Penilai akan kondisi dan bidang usaha yang dimiliki sebaiknya memiliki prospek yang baik dan menjanjikan

5. Collateral

Bank menilai tentang nilai dari benda yang akan dijaminkan oleh calon debitur sebagai jaminan atas kredit. Jaminan ini harus diselidiki keabsahannya agar jika terjadi sesuatu, maka jaminan tersebut dapat digunakan sesegera mungkin.

3. Fungsi dan Tujuan Kredit

Pada awalnya kredit memiliki fungsi untuk membantu perkembangan bagi kedua belah pihak (kreditur dan debitur) untuk saling membantu untuk tercapainya suatu kebutuhan, baik digunakan dalam usaha maupun untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pihak yang memperoleh kredit harus bisa membuktikan prestasi yang lebih baik berupa peningkatan dari usahanya atau terpenuhinya kebutuhannya. Sementara untuk pemberi kredit harus mendapatkan keuntungan dari modal yang dijadikan sebagai objek kredit

Suatu kredit dikatakan mencapai fungsinya apabila krediter tersebut secara social ekonomis. Baik bagi debitur, kreditur dan maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Yang mana baik pihak kreditur dan pihak debitur mendapatkan keuntungan juga peningkatan terhadap kesejahteraan mereka dan masyarakat pun atau negara mengalami suatu penambahan dari hasil penerimaan pajak, kemajuan dari segi ekonomi, baik micro maupun makro.

Fungsi kredit bagi masyarakat antara lain dapat:²¹

1. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian;
2. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat;
3. Memperlancar arus kerja bagi masyarakat;

²¹ Malayu Sp Hasibuan, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: PT Bumi Aksara 2017 hlm 88

4. Meningkatkan hubungan internasional (L/C, CGI dan lain-lain);
5. Meningkatkan produktivitas dana yang ada;
6. Meningkatkan daya guna (utility) barang;
7. Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat;
8. Memperbesar modal kerja perusahaan;
9. Meningkatkan inceme per capita (IPC) masyarakat;
10. Mengubah cara berpikir/bertindak masyarakat untuk lebih eknomis

Tujuan penyaluran kredit, antara lain adalah untuk:²²

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit;
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yan ada;
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank;
4. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat;
5. Memperlancar lalu lintas pembayaran;
6. Menambah modal kerja perusahaan;
7. Menigkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat

C. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Cara untuk memiliki rumah selain dengan membeli rumah secara tunai kepada orang perorangan yang menghabiskan uang sebegitu banyak sekaligus terdapat alternative lain agar seseorang memperoleh rumah yang diinginkannya tanpa harus menghabiskan uang tinai dalam jumlah banuak secara langsung atau sekaligus yaitu dengan melalui kredit bank.

²² ibid

Penjelasan mengenai arti dari bank dimuat di dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa:

“Bank adalah badan usah yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga peranan wajin menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut kebidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.²³

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Sejak dulu semua orang membutuhkan tempat untuk tinggal dan menaung terutama pada masa sekarang ini kebutuhan akan perumahan merupakan masalah nasional, terutama di daerah padat penduduk seperti ibu kota dan kota besar lainnya yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersamaan dengan dukungan dari masyarakat selaku pengusaha maupun konsumen itu sendiri. Guna menanggulangi masalah tersebut pembangunan atas perumahan dan pemukiman harus terus diupayakan sehingga dapat menyediakan perumahan yang lebih banyak lagi dan dengan harga terjangkau bagi seluruh golongan masyarakat terutama bagi mereka yang kesulitan atau tidak bisa membeli rumah secara tunai maka mereka

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hlm 105

akan bisa membeli sebuah rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan cara mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian merupakan hal yang sangat penting guna tercapainya kepentingan bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian. Setiap perjanjian hendanya dibuat secara tertulis bukan sekedar lisa saja guna menghindari penyelewengan dari tujuan awal ibuatnya perjanjian dan kepastian hukum dapat tercapai.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak memiliki suatu bentuk tertentu, seseorang dapat membuat perjanjian dalam bentuk lisan dan bisa juga secara tertulis, perjanjian dibuat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut darus badruzam untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.²⁴

Kepercayaan merupakan sesuatu yang harus ada di dalam suatu perjanjian, begitu juga dengan perjanjian kredit harus memiliki keyakinan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak lain pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memilik keyakinan atas kembalinya kredit yang telah diberikan kepada debitur tepat waktu sesuai dengan apa yang diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditur akan merasa aman atas hak-hak yang dimilikinya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit. Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitur walau tidak ada satu peraturanpun yang

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung, 1994 hlm 137

mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma di dalam memberikan kredit.

Pada umumnya agar terciptanya suatu perjanjian di antara kedua belah pihak yang mengharapkan adanya kegiatan yang memberikan keuntungan bagi satu sama lainnya dan demi agar terciptanya perekonomian masyarakat yang sehat maka pihak pemberi kredit harus melakukan penelitian serta penilaian terhadap para debitur yang menginginkan kredit, adanya beberapa faktor yang harus dimiliki oleh debitur bila ia menginginkan kredit, faktor-faktor itu biasa disebut dengan istilah *The Five C's of Credit Analysis* sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh kreditur.

Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah pihak bank akan meminta jaminan terhadap pihak debitur guna menghindari risiko yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang, kriteria jaminan yang biasa diterima oleh pihak bank berkaitan dengan lokasi perumahan yang dibeli oleh calon nasabah bank baik itu terletak di area perumahan ataupun di luar perumahan yang biasanya disertai dengan Hak Tanggungan yang melekap pada tanah berserta rumah yang menjadi objek jaminan.

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dari definisi mengenai apa itu Hak Tanggungan di atas bisa disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang digunakan sebagai objek pelunasan hutang tertentu yang diberikan kepada seorang kreditur tertentu yang mana hutang dari kreditur tersebut lebih diutamakan dari para kreditur lainnya.

Bila dilihat dari penjabaran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan daripada kreditur lain.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok yaitu:²⁵

1. Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada krediturnya;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada;
3. Memenuhi asas spesialisitas dan pulisitas

²⁵ Maria SW Soemardjono, Hak Tanggungan dan Fidusia, Bandung: Citra Aditya Bakti 1996 hlm 20

4. Mudah seta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai objek jaminan yang pengaturannya selamai menggugurkan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUH Perdata.

2. Proses Pengikatan Hak Tanggungan

Subjek dari Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum kepada objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sementara yang dimaksud dengan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Menurut pasal 10 UUHT, Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaptarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, PPAT diangkat oleh menteri Negara Agraria/kepaa Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal yang khusus dengan ijin kepala Kantor BPN Wilayah Provinsi. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Menurut pasal 11 ayat (1) UUHT, dalam Akta Pemberian Hak tanggungan wajib mencantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagai dimaksud dalam Pasal 3 dan pasal 10 Ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dan didalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, dalam Akta Pemberan Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. Janji yang mebatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa an/atau menerma uang sewa dimuka;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pmberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negara yang berbeda hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cider janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undangan;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan aapbila debitur cider janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan hakna atas obyek Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahlu dari pemegang Hak Tanggungan;

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemberi Hak tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Menurut pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Menurut pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan seta nebyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap seura-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi

diberi bertanggal hari berikutnya. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Mengenai surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dalam pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

1. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak tanggungan;
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitasnya debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktu.
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta pemberian Hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan/

4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

3. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya suatu hak tanggungan dapat dipindahkan, mengenai peralihan hak tanggungan telah diatur dalam pasal 16 UUHT disebutkan bahwa:

1. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru;
2. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;
3. Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak

Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;

4. Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan terhadap objek jaminan telah diatur di dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tepatnya pada pasal 18 yaitu:

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan Negeri,
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan,
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas

tanah yang dibelinya itu bersih dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19

- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran, secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Sistematis artinya menggunakan sistem tertentu, metodologis artinya menggunakan metode atau cara tertentu dan konsisten berarti tidak ada hal yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²⁶

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-yuridis. Penelitian hukum normatif-yuridis atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara meneliti bahan pustaka ada.²⁷ Penelitian ini akan mengkaji tentang prespektif peralihan hak milik atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, perjanjian kredit dan yurisprudensi.

²⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2014, hlm.55

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta: Rajawali Pres, 2009 hlm.13

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan pokok bahasan yang telah disusun rapi dalam penelitian ini adalah tipe deskriptif. Tipe deskriptif bertujuan untuk memperoleh pemaparan atau deskripsi secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti pada Undang-Undang, Peraturan-Peraturan, karya ilmiah atau objek kajian lainnya.²⁸ Untuk itu, penelitian ini akan menggambarkan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis mengenai perspektif peralihan hak milik atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah adalah proses pemecahan atau penyelesaian masalah dengan melalui tahap-tahapan yang ditentukan sehingga tercapai tujuan penelitian. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan asas-asas hukum, dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan yang digunakan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan juga peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

D. Data dan Sumber Data

Berkaitan dengan permasalahan dan pendekatan masalah yang digunakan maka penelitian ini menggunakan sumber data kepustakaan. jenis datanya adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustaka dengan ara

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 102

mengumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder terdiri dari :²⁹

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau bagi para pihak berkepentingan seperti putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 4) Perjanjian kredit KPR

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan-bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, bahan kuliah maupun literatur-literatur hukum

c. Bahan Hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

²⁹ Ibid, hlm. 82

E. Metode Pengumpulan data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara. Studi kepustakaan yaitu cara untuk memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengkaitkan pada permasalahan yang ada. Ada pun literatur pustaka yang menjadi acuan adalah buku-buku, surat kabar, kamus maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini. Sementara Metode wawancara, yaitu mengumpulkan data-data yang diperlukan melalui wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang tengah diteliti yaitu wawancara kepada pihak yang memiliki data yang dibutuhkan.

F. Metode Pengolahan Data

Penelitian ini menggunakan pengolahan data berupa uraian – uraian yang tersusun secara sistematis, artinya data sekunder diperoleh akan dihubungkan dengan yang lain disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti sehingga secara keseluruhan merupakan satu kesatuan yang utuh sesuai dengan kebutuhan penelitian

G. Metode Analisis Data

Data yang sudah dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara merekonstruksi atau menginterpretasikan data ke dalam bentuk kalimat yang sistematis dan menggunakan bahasa yang efektif dengan menghubungkan data yang sudah ada tersebut menurut pokok bahasan yang telah ditetapkan sehingga diperoleh gambaran yang jelas untuk mengambil suatu kesimpulan.

Berdasarkan pendapat Abdulkadir Muhammad, analisis kualitatif menafsirkan data dalam bentuk kalimat secara teratur, runtunm logis tidak tumpang tindih dan efektif

sehinga memudahkan dalam menarik kesimpulan dan diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.³⁰

³⁰ Ibid, hlm.127

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka kesimpulan dan penelitian ini adalah:

1. Proses peralihan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan proses yang dibolehkan selama pelaksanaan peralihannya resmi. Pelaksanaan peralihan resmi merupakan cara yang benar untuk mengalihkan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Tapi pada kenyataannya masih ada orang yang tidak melakukan pelaksanaan peralihan resmi cara yang mereka gunakan adalah pelaksanaan dibawah tangan seperti pelaksanaan peralihan melalui notaris untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan surat kuasa. Selain itu ada juga pelaksanaan peralihan antar pihak saja dimana mereka akan membuat perjanjian jual beli dibawah tangan. Proses peralihan hak atas rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan dan seizin bank merupakan suatu tindakan yang berisiko dan merupakan tindakan wanprestasi yang tidak dapat dibenarkan berdasarkan perjanjian kredit.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur, debitur dan pembeli rumah yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) akan jelas dan terlindungi apabila pelaksanaan peralihannya resmi. Bila pelaksanaan peralihan atas rumah yang terikat KPR

dilakukan tanpa melalui peralihan resmi, bank tetap akan terlindungi dengan adanya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Hak tanggungan yang mengikat objek jaminan dalam kredit. Semenatarelindungan untuk pembeli bila ia tidak melalui pelaksanaan peralihan resmi seperti peralihan melalui notaris maka ia akan terlindungi dengan adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan surat kuasa untuk mengambil sertifikat dari bank dan untuk perlindungan pembeli yang pelaksanaan peralihan antar pihak saja yang menggunakan perjanjian di bawah tangan akan memiliki perlindungan yang sangat lemah karena perjanjian di bawah tangan bukan alat bukti yang kuat dan bank tidak akan memberikan sertifikat rumah tersebut walau sudah lunas tanpa membawa si debitur (perjual) atau melalui pengadilan.

B. Saran

1. Untuk mencegah terjadi peralihan hak atas rumah yang terikat KPR diluar peralihan resmi pihak bank sebaiknya memastikan bahwa pihak debitur memahi dan mengerti tentang akibat yang terjadi bila terjadi peralihan hak atas rumas yang terikat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa pelaksanaan peralihan resmi, sebelum debitur menanda tangani perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
2. Guna menghindari masalah yang bisa terjadi dikemudian hari sebagai seseorang yang menginginkan rumah yang masih terikat Kredit Pemilikan Rumah sebaiknya melakukan pelaksanaan peralihan resmi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Literatur

ProdjodikoroWirjono. 2014. Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung: Sumur Bandung

Sinaga Budiman N.P.D. 2005. Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Prawirohamid jojoSoetojo dan Martalena Pohan. 1991. Bab-Bab Tentang Hukum Benda. Surabaya: Bina Ilmu.

Sofwan Sri Soedewi Masjchoen. 1980. Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok hukum jaminan dan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty.

Sjahdeini Sutan Remy. 1999. Hak Tanggungan Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan. Bandung:

MuhammadAbdulka dir. 2000. Hukum Perdata Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rodjodikoro Wirjono. 2000 Asas-Asas Hukum Perjanjian. Bandung: Mazdar Madju.

- SimanjuntakRicardo. 2006. Teknik perancangan Kontrak Bisnis, Mingguan Ekonomi dan Bisnis. Jakarta: KONTAN.
- Meliala Djaja S. 2012. Hukum Perikatan dalam Prespektif BW. Bandung: Nuansa Aulia.
- Hermansah. 2005. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Group
- Wardoyo Ch. Gatot. 1999. sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen.
- Soemardjono Maria SW. 1996 Hak Tanggungan dan Fidusia. Bandung: Citra Aditya Bakti
- H.S Salim. 2014. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Oersada.
- Sjahdeimi Suta n Remy. Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi perbankan. air langga universitas press
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2009. Penelitian Hukum Normatif. Jakarta; Rajawali Pers.
- Munir Fuady. 2016. Konsep Hukum Perdata. Jakarta: PT RajaGrafindo persada
- Setiawan R. 1999. Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Putra Abardin
- Hasibuan Malayu SP. 2017 Dasar-Dasar Perbankan. Jakarta: PT Bumi
- Soekanto, Soerjono. 2014. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badruzaman Mariam Darus. 1994. Aneka Hukum Bisnis bandung:

Setiawan I Ketut Ok. 2016. Hukum Perdata. Jakarta: Sinar Grafika

Bambang R. Joni. 2013. Hukum Ketenagakerjaan. Bandung: Pustaka Setia

Ali H. Zainuddin. 2009. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan