

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP
PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA
DIBAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)**

TESIS



**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh:

EVIE PRAVITASARI

NIM : 21301900122

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP
PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SECARA DIBAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)**

TESIS

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan



Oleh:

EVIE PRAVITASARI

NIM : 21301900122

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP
PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA
DIBAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)**

TESIS

Oleh :

EVIE PRAVITASARI

NIM : 21301900122
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.
NIDN. 0615106602

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 0629086301

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP
PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA
DIBAWAH TANGAN
(Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)**

TESIS

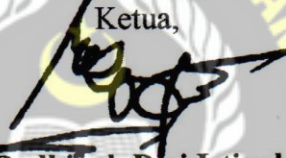
Oleh:

EVIE PRAVITASARI

NIM : 21301900122
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **25 Februari 2022**
Dan Dinyatakan **LULUS**

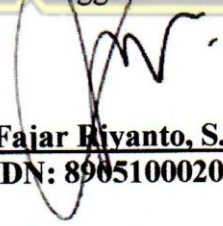
Tim Penguji
Ketua,


Dr. Hj. Siti Rodhivah Dwi Istinah, S.H., M.H
NIDN: 0613066101

Anggota


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum
NIDN: 061506602

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn
NIDN: 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M. Kn.)


Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN: 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Evie Pravitasari

NIM : 21301900122

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Februari 2022

Yang membuat pernyataan



SEPULOUH RIBU RUPIAH
10000
METERAI
TAMBAH
BE0C1AJX841637039

Evie Pravitasari



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Evie Pravitasari
NIM : 21301900122
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)”**. Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini. Maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2022

Yang membuat pernyataan



Evie Pravitasari

ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan dan untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan *yuridis normatif*, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*, analisis data yang digunakan penelitian ini adalah analisis kualitatif. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori perlindungan hukum dan kepastian hukum.

Hasil penelitian: 1) Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli rumah dan tanah secara di bawah tangan dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan penetapan ke pengadilan negeri setempat untuk mengesahkan proses jual beli tersebut, 2) Keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan tidak mengikat pihak ketiga. Sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan hukum pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemilik pihak pertama sehingga peralihan haknya harus melalui/mendapat persetujuan pihak pertama. Hal ini menyulitkan di kemudian hari, apalagi jika pemilik sudah diketahui keberadaannya.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Kredit Pemilikan Rumah, Pengambilalihan Kredit*

ABSTRACT

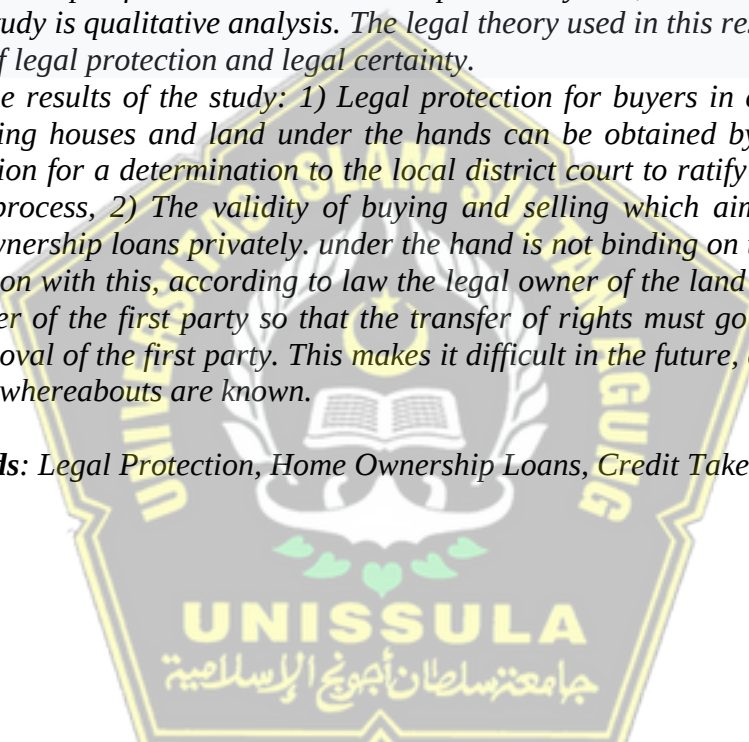
Subsidized Home Ownership Loans are loans intended for lower-middle income communities in order to meet housing needs or repair houses that they already own. KPR is a credit facility provided by the Bank as a creditor to consumers (buyers) as debtors which is used to purchase land and houses on it.

The purpose of this research is to find out and analyze the legal protection for buyers against buying and selling of home ownership loans that are carried out under the hands and to find out and analyze the validity of buying and selling which aims to take over home ownership loans under the hands.

The approach method used in this study is a normative juridical approach, the research specifications used are descriptive analytical, the data analysis used in this study is qualitative analysis. The legal theory used in this research is the theory of legal protection and legal certainty.

The results of the study: 1) Legal protection for buyers in cases of buying and selling houses and land under the hands can be obtained by submitting an application for a determination to the local district court to ratify the buying and selling process, 2) The validity of buying and selling which aims to take over home ownership loans privately. under the hand is not binding on third parties. In connection with this, according to law the legal owner of the land and building is the owner of the first party so that the transfer of rights must go through/obtain the approval of the first party. This makes it difficult in the future, especially if the owner's whereabouts are known.

Keywords: Legal Protection, Home Ownership Loans, Credit Takeover



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teoritis	14
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian	24
2. Syarat Sahnya Perjanjian	28
3. Wanprestasi	35
4. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	48

5. Pengertian Bank, Fungsi dan Tujuan	52
6. Perjanjian Kredit	58
7. Hakekat Perjanjian Kredit	64
8. Perjanjian Di Bawah Tangan	69
B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	71
1. Pengertian Perlindungan Hukum	71
2. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum.....	73
C. Tinjauan Umum Tentang <i>Hiwalah</i>	75
1. Pengertian <i>Hiwalah</i>	75
2. Rukun dan Syarat <i>Hiwalah</i>	79
3. Jenis-Jenis <i>Hiwalah</i>	85
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan.....	87
B. Keabsahan Jual Beli Yang Bertujuan Mengambilalih Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan	123
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	150
B. Saran-Saran	151
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan dasar manusia merupakan sesuatu yang harus dipenuhi untuk meningkatkan derajat kesehatan, yang paling dasar dalam kebutuhan dasar manusia meliputi kebutuhan fisiologis seperti udara, air, makanan, tempat tinggal, eliminasi, seks, istirahat dan tidur. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28 huruf a yang mengatakan bahwa:

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.¹ Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer, yakni papan disamping kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.

¹ Sekilas Tentang Perumahan Sebagai Hak Asasi Manusia, melalui <http://www.academia.edu>, diakses tanggal 29 September 2021

Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Namun, hal tersebut tidak diseimbangi dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Untuk itu, perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus-menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat yang perekonomiannya rendah.

Peranan pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan sangat dibutuhkan dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Lembaga Perkreditan di Indonesia mempunyai fungsi sebagai salah satu sarana penunjang suksesnya pembangunan. Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian

disalurkan kembali lagi kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal Kredit Pemilikan Rumah.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu fasilitas unggulan bagi perbankan nasional sekarang ini. Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Kredit adalah pembayaran dari suatu pembelian yang dilakukan secara di angsur atau di bayar secara bertahap. Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa bantuan pemerintah, artinya Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang dilakukan secara mandiri.

Masalah perumahan menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur yang lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal atau dihuni yang merupakan salah satu dari kebutuhan pokok manusia.² Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi suatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).³

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Kebutuhan fasilitas KPR yang tinggi membuka peluang bisnis tersendiri bagi perbankan dan pastinya

² Rifki Yusuf, "Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)", *Jurnal akta*, vol 5, No. 1 (2018).

³ Sapi'i, Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang), <file:///C:/Users/admin/AppData/Local/Temp/688-Article%20Text-2106-1-10-20170314.pdf>, diakses tanggal 29 September 2021

menggiurkan. Oleh karena itu, banyak bank berlomba untuk memberikan fasilitas KPR kepada masyarakat.⁴ Sahnya suatu penyerahan tergantung pada sahnya alas hak, terdapat dua macam ajaran mengenai sahnya penyerahan dihubungkan dengan sahnya alas hak, yaitu ajaran causal dan ajaran abstract.

Hal ini sangat merugikan karena data ini dapat diakses oleh seluruh bank melalui Sistem Informasi Debitur atau BI Checking Pengalihan kredit Kepemilikan rumah secara sembunyi dan tanpa sepengetahuan Bank merugikan pihak ketiga. Berdasarkan Proses dan syarat yang ditetapkan BTN supaya orang yang meneruskan kredit memperoleh sertifikat rumah yang masih berada pada pihak Bank atas nama debitur pertama pada pihak debitur, apabila telah dialihkan pada pihak lain maka BTN tidak dengan serta merta menyerahkan sertifikat pada pihak lain tanpa ada syarat-syarat yang harus dipersiapkan, Debitur lain tersebut harus membawa surat kuasa notarial, surat peralihan. Dalam kuasa Notaris tersebut harus disebutkan ada membayar cicilan, melunasi, mengambil sertifikat, mengalihkan dan lain-lain.

Kasus pengambilalihan kredit pemilikan rumah dalam penulisan tesis ini yaitu kasus pengambilalihan kredit pemilikan rumah berdasarkan Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg, antara AL Y SOESANTO BE DRS yang disebut sebagai Penggugat dengan G SUGENG WALUYO yang disebut sebagai Tergugat dan PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO CABANG SEMARANG disebut sebagai Turut Tergugat, kasus ini bermula dari Tergugat yang mendapat fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Griya

⁴ AISYAH, SITTI, *Rekontruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan*, diakses pada <http://repository.unissula.ac.id/18394/8/BAB%20I.1.pdf>, pada tanggal 1 September 2021

Inti (A) dari Turut Tergugat, dengan realisasi kredit tanggal 15 Juni 1982, dengan Nomor Rekening Angsuran: 00013-01-02-029712-5, dengan obyek kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah rumah dan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1004/Srondol Wetan yang dikenal dengan Jalan Rasamala III/406, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, gambar situasi tanggal 06 Nopember 1985 No. 9842/1985 luas $\pm$ 84 m² atas nama G SUGENG WALUYO (Tergugat).

Sebelum jatuh tempo masa pelunasan kredit Tergugat, rumah dan tanah tersebut dijual dibawah tangan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 09 Oktober 1990 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.079.000,- (Satu juta tujuh puluh Sembilan ribu rupiah). Telah dibeli rumah dan tanah tersebut oleh Penggugat, maka Penggugat menanggung apa yang menjadi kewajiban Tergugat yaitu membayar angsuran Kredit Kepemilikan Rumah sampai dengan lunas kepada Turut Tergugat, namun ketika sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut akan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, namun oleh Turut Tergugat tidak diserahkan tanpa dihadiri oleh Tergugat, dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat kemana-mana untuk diajak menindak lanjuti jual beli atas rumah dan tanah tersebut tidak pernah berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan terhadap Tergugat. Rumah dan tanah tersebut telah dihuni oleh Penggugat dan keluarganya sejak dilakukannya jual beli dengan Tergugat yaitu tanggal 09 Oktober 1990 sampai dengan sekarang.

Majelis Hakim dari perkara tersebut menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek, menyatakan sah jual beli dibawah tangan terhadap rumah dan tanah tanah KPR sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1004/Srondol Wetan yang dikenal dengan Jalan Rasamala III/406, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi/ingkar janji, dan menghukum Turut Tergugat (PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG SEMARANG untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1004/Srondol Wetan serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan di atas oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TERHADAP PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH TANGAN (Studi Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan?
2. Bagaimana keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan jual beli yang bertujuan mengambillalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Bahwa adapun pada prinsipnya manfaat yang ingin dicapai penulis dari penelitian ini antara lain:

1. Segi Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini berguna untuk menambah ilmu pengetahuan serta wawasan pemikiran khususnya bidang hukum perlindungan hukum konsumen, perjanjian serta berkaitan dalam pemberian kredit oleh Bank dan profesi notaris, dalam pelaksanaan pengambilalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan.

2. Segi Praktis

Dengan penulisan ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka mengadakan perjanjian jual beli rumah, atas Kredit Pemilikan Rumah yang masih dalam jaminan di Bank, melalui

pengambilalihan debitur pada Bank, sehingga dapat menghindari timbulnya suatu masalah, baik dari Pihak Bank, maupun dari pihak debitur lama dan debitur baru.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah kepastian hukum yang diperoleh debitur berdasarkan ketantuan undang-undang untuk pemenuhan hak-haknya atas kesewenangan-wenangan penguasa. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.⁵ Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁶

⁵ *Ibid*

⁶ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. (Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004), hlm. 3

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundangundangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Hukum Preventif yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.
- 2) Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

b. Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kalimat yang menyatakan “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum”, diharapkan sebagai benteng untuk meniadakan tindakan sewenang-wenangnya yang merugikan pelaku usaha hanya demi untuk kepentingan perlindungan konsumen.⁷ Dengan pemahaman bahwa perlindungan konsumen mempersoalkan perlindungan (hukum) yang diberikan kepada konsumen dalam

⁷ Zulfiqor, *Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Barang Dalam Praktek Jual Beli Online*, <http://repository.unissula.ac.id/19010/>, diakses pada tanggal 29 September 2021

usahanya untuk memperoleh barang dan jasa dari kemungkinan timbulnya kerugian karena penggunaannya, maka hukum perlindungan konsumen dapat dikatakan sebagai hukum yang mengatur tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen. Dengan demikian, hukum perlindungan konsumen mengatur hak dan kewajiban produsen, serta cara-cara mempertahankan hak dan kewajiban itu.⁸ Hukum konsumen menurut Az. Nasution adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen, didalam pergaulan hidup.⁹

c. Pengambilalihan

Arti kata pengambilalihan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah peng.am.bil.a.lih.an proses, cara, perbuatan mengambil alih: perusahaan itu dilakukan berdasarkan keputusan menteri.¹⁰ Pengambilalihan kredit (*take over*) mempunyai arti kredit dari yang diambil alih dari satu kreditor oleh kreditor lain untuk satu debitor yang sama, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ambil alih adalah terima dari orang lain (untuk dikerjakan, ditindaklanjuti dan sebagainya), sedangkan arti dari mengambil alih adalah menggantikan

⁸Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 45.

⁹ *Ibid*, hlm. 45

¹⁰Sedang Populer, *Arti Kata Pengambilalihan Adalah*, <https://cekpajak.co.id/blog/arti-kata-pengambilalihan-adalah/>, diakses pada tanggal 25 November 2021

(pimpinan, kemudi dan sebagainya), sehingga arti kata pengambilalihan adalah proses, cara, perbuatan mengambil alih.

d. Pemilikan Rumah Secara Kredit

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berup *Credere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian.¹¹ Dalam Undang- undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

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

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹² Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit *consumer* yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan

¹¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 365.

¹² Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri, <<http://www.bi.go.id>>, diakses pada tanggal 29 September 2021

pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.¹³ Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

e. Perjanjian di Bawah Tangan

Menurut Djamanat Samosir Perjanjian di bawah tangan adalah Perjanjian yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.¹⁴ Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, maka perjanjian di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian di bawah tangan tersebut wajib untuk membuktikan kebenaran perjanjian itu.¹⁵

Terdapat perbedaan antara perjanjian di bawah tangan yang di legalisasi oleh notaris maupun perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan kepada notaris. Perjanjian di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris di buat oleh para pihak sendiri, pada akta ini mempunyai tanggal yang pasti dan tanda tangan para pihak benar

¹³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hlm. 229

¹⁴ Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, (Jakarta: Nuansa Aulia, 2011), hlm. 225.

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 179.

ditanda tangan sendiri oleh para pihak sehingga para pihak tidak lagi dapat mengatakan tidak pernah menandatangani maupun mengetahui isi dari akta tersebut, karena sebelum ditandatangani oleh para pihak, notaris sebelumnya telah membacakan isi dari akta tersebut dan notaris ikut tanda tangan di dalam akta tersebut, yang sifatnya hanya melakukan legalisasi.¹⁶

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah *triadism law theory* yang meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis),¹⁷ sekaligus penulis menggunakan teori kebijakan. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum.¹⁸ Untuk mengkaji hal tersebut perlu diketengahkan perbandingan konsep *triadism law theory* dari Gustav Radbruch gagasan hukum didefinisikan melalui tiga nilai

¹⁶ Ida Bagus Gde Gni Wastu, *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2016-2017, ISSN: 2502-8960 Ie-ISSN: 2502-7573, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/34260/20616>, diakses pada tanggal 21 Oktober 2021

¹⁷ Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), hlm. 48

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 1980), hlm.85.

dasar hukum yaitu keadilan (*filosofis*), nilai kemamfaatan hukum (*sosiologis*), dan nilai kepastian hukum (*dokmatic*)¹⁹ dan teori kebijakan.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.²⁰

keberadaan asas kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenangwenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²¹ Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa

¹⁹ Widhi Handoko, <http://widhihandoko.Com/content/uploads/2016/04/MENGHADAPIDINAMIKA.pdf>, diakses pada 8 September 2021

²⁰ *Ibid*, hlm. 4

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993, hlm. 2.

yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.²²

Lebih lanjut terkait kepastian hukum, Lord Lloyd mengatakan bahwa:²³

“...law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty, for without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system”

Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.²⁴

Meskipun dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (eksplanasi), dimana tujuannya hanya

²² Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01, 2019, hlm 14

²³ Lord Lloyd dalam Mirza Satria Buana, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010, hlm. 34

²⁴ R. Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, 2016, hlm.194

memberi ikhtisar dan tidak normatif.²⁵ Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku.²⁶

Kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

وَلَا ۤعَلَيْهَا يُضَلُّ فَإِنَّمَا ضَلَّ وَمَنْ ۖ لِّنَفْسِهِ يَهْتَدِي فَإِنَّمَا اهْتَدَىٰ مَنْ
رَسُولًا نَّبَعَتْ حَتَّىٰ مُعَذِّبِينَ كُنَّا وَمَا ۖ أُخْرِىٰ وَزَرَ وَارَزَّةٌ تَزُرُ

Artinya:

Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. (Q.S. Al-Israa': 15)

Asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatanpun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu.²⁷ Asas kepastian hukum adalah yang

²⁵ Sidharta, *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni: Bandung, 2006, hlm. 204.

²⁶ Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia: Jakarta, 1975, hlm. 49

²⁷ Anwar Harjono, *Hukum Islam: Keluasan dan Keadilannya*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1968), hlm. 155.

menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif). Teori ini akan digunakan untuk menganalisis dan menjawab pada permasalahan kedua, yaitu keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara dibawah tangan.

b. Teori Perlindungan Hukum

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.²⁸ Lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.²⁹ Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-

²⁸ Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 1994), hlm.64

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm.38

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatife. Metode penelitian ini merupakan metode penelitian hukum kepustakaan dimana metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Ketentuan hukum normatif (*in abstracto*) pada peristiwa hukum tertentu (*in concreto*).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan

dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya. Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pengambilalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan. Penelitian deskriptif analitis maksudnya adalah memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis berdasarkan data yang berkorelasi satu dan yang lain tentang penelitian ini.

3. Sumber dan Data Jenis

Penelitian ini menggunakan sumber data utama yaitu data sekunder yang didukung data primer. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau dokumen, data sekunder diperoleh tidak langsung dari sumbernya. Berdasarkan sifat penelitian tersebut di atas, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

1) Bahan hukum primer:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)
- c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-pokok Agraria

e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)

f. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Pokok Perbankan

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur-literatur.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka/dokumen. Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari landasan teoretis dari permasalahan penelitian. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan penelitian serta menganalisis masalah penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah kemudian ditarik kesimpulan secara

induktif, yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang bersifat umum.

Dalam penelitian ini setelah penulis mendapatkan data dari kepustakaan dan lapangan selanjutnya data tersebut dianalisa untuk mendapatkan jawaban sebagai bentuk penyelesaian masalah atau solusi yang berupa sejauh mana keadilan dalam perlindungan hukum bagi pembeli terhadap pengambilalihan kredit kepemilikan rumah secara di bawah tangan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan disajikan untuk memberikan gambaran umum mengenai isi laporan. Sistematika penulisan yang digunakan penulis dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang penulisan, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kerangka pemikiran, metode penelitian, orisinilitas penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan tinjauan pustaka bab ini berisi teori-teori dan peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas yaitu mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan

umum tentang perlindungan hukum dan tinjauan umum tentang hiwalah.

Bab III : Hasil Penelitian Dan Analisis

Menguraikan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara dibawah tangan, keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan dan contoh akta jual beli pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan.

Bab IV : Penutup

Pada bab ini diuraikan kesimpulan dari hasil penelitian, berikut saran sehubungan dengan hasil temuan dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³⁰ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.

Pengertian perjanjian sebagaimana yang di rumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, dan lebih lanjut beliau mengemukakan:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

³⁰ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta : Balai Pustaka. 2005), hlm. 458.

- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.³¹

Perumusan pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Selanjutnya R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.³²

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata menunjukan kurang lengkapnya dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelamahan, yakni sebagai berikut :

- a) Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Dikatakan menyangkut perjanjian sepihak dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya” kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud yang terkandung dari batasan dalam Pasal tersebut sebagai suatu perjanjian mengikatkan diri kedua belah pihak, sehingga nampak kekuarangannya, dimana setidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat

³¹*Ibid.*, hlm. 109

³²*Ibid.*, hlm. 110

perjanjian.

- b) Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan orang dapat mengartikan termasuk juga perbuatan :

1. Melaksanakan tugas tanpa kuasa.
2. Perbuatan melawan hukum.

Perbuatan diatas merupakan tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tidak ada kesepakatan, tapi berdasarkan undang undang. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, bukan perbuatan biasa.

- c) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Luas lingkupnya mencakup mengenai urusan janji kawin yang termasuk dalam lingkup hukum keluarga, seharusnya yang diatur adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang dimaksudkan di dalam Pasal 1313 KUH-Perdata adalah perjanjian yang berakibat di dalam lapangan harta kekayaan, sehingga perjanjian di luar lapangan hukum tersebut bukan merupakan lingkup perjanjian yang dimaksudkan.

- d) Tanpa menyebut tujuan.

Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas apa yang maksudnya mengikatkan dirinya itu.

Atas dasar beberapa alasan tersebut yang dikemukakan di atas maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian, yang merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak, sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu adalah : *“Suatu persetujuan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”*.³³

Menurut Abdul Kadir Muhammad mengemukakan rumusan definisi Pasal 1313 KUHPerdara, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³⁴

Terhadap definisi Pasal 1313 KUH Perdata ini, Purwahid Patrik, menyatakan beberapa kelemahan, yaitu:

- a. Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja, yang dapat di simak dari rumusan *“satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”*. Kata *“mengikatkan”* merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri, sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan *“saling mengikatkan diri”*.

³³ H. Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Op., Cit, hlm. 71-72.

³⁴ Ibid

- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus/ kesepakatan, termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Hal ini menunjukkan makna “perbuatan” itu luas dan yang menimbulkan akibat hukum.
- c. Perlu ditegaskan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata mempunyai ruang lingkup di dalam harta kekayaan (*vermogensrecht*).³⁵

Menurut Mariam Darus Badruzaman mengartikan perjanjian atau kontrak sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan, yaitu hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak dilapangan kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lain wajib memenuhi prestasi.³⁶

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

³⁵Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan praktek hukum (Sari Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung: Madar Maju, 2012, hlm. 21.

³⁶Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 37

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Rumusan mengenai ketentuan Pasal tersebut mengandung makna yang dapat uraikan sebagai berikut :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka mengikatkan dirinya merupakan suatu kesepakatan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian mengenai pokok perjanjian yang dibuatnya. Untuk membuat suatu perjanjian harus ada kata sepakat dari para pihak mengenai pokok perjanjian.

J. Satrio mengemukakan bahwa “Sepakat itu sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain”.³⁷

Menurut J. Satrio, unsur-unsur adanya kata sepakat antara lain adanya penawaran dan penerimaan (akseptasi). Untuk tercapainya kesepakatan maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan dan ada yang menerima penawaran tersebut, diterimanya penawaran maka akan menimbulkan perjanjian.³⁸

Untuk adanya perjanjian dalam arti sah berlakunya, unsur kesepakatan atau kehendak para pihak mempunyai arti penting, akan tetapi untuk dapat menentukan saat kapan terjadinya persesuaian kehendak para pihak tidaklah mudah, karena mungkin para pihak

³⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya, 1997), hlm. 128.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 163.

tempatnya saling berjauhan antara satu kota dengan kota lain, bahkan mungkin antar Negara.

Selanjutnya Pasal 1321 KUH Perdata menyebutkan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Ketentuan Pasal tersebut mengandung makna bahwa kesepakatan dianggap tidak ada karena pada saat pembuatannya terdapat cacat kehendak yang disebabkan tiga hal, yakni :

- a. Adanya kesesatan/kekhilafan, sebagaimana ketentuan Pasal 1322 KUHPerdata: *Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.* Memperhatikan tentang kekhilafan atau kesesatan dapatlah dibedakan :³⁹ Khilaf atau sesat mengenai orangnya. Kesesatan mengenai orangnya dinamakan “*error in persona*”, bila dalam perjanjian sampai terjadi keadaan tersebut, maka sebagai akibatnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan. Pembatalan atas permintaan pihak yang dirugikan.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 165.

b. Adanya paksaan, sebagaimana dalam Pasal 1324 KUHPerdara yakni paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus memperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan”.

c. Adanya penipuan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan”.

Selanjutnya lebih tegas lagi untuk menyatakan adanya penipuan maka pihak yang merasa kedudukannya dirugikan harus dapat membuktikan adanya tipu daya atau tipu muslihat tersebut. Penipuan yang dimaksud dalam hal cacat kehendak dari suatu perjanjian yaitu merupakan penipuan apabila melakukan perbuatan yang berupa tipu muslihat atau memperdaya sehingga pada pihak lawan timbul suatu gambaran yang tidak benar tentang suatu hal dan pihak lawan tersebut akhirnya mau dan menerima. Jadi untuk

dapat menyatakan bahwa suatu perjanjian terdapat unsur penipuan harus ada serangkaian tindakan dalam arti aktif maupun pasif dari muslihat atau tipu daya.⁴⁰

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Dalam membuat suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan diri harus cakap menurut hukum. Dikatakan cakap apabila ia sudah dewasa dan sehat akalnya. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Ketentuan Pasal tersebut mengandung makna bahwa semua orang yang membuat perikatan adalah dianggap cakap apabila orang yang membuat perikatan itu memenuhi persyaratan yang telah ditentukan secara tegas oleh undang-undang yang dinyatakan tidak cakap dalam membuat perikatan.

Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

⁴⁰ Achmad Busro, *Op, Cit.*, hlm. 92.

3) Suatu hal tertentu

Pasal 1332 KUHPdata menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan, dan barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya”, sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu objeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang tersebut atau jenis barang tersebut.

Pengertian suatu hal tertentu adalah obyek dari perikatan yang menjadi kewajiban dari para pihak dalam arti prestasi. Prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, sedangkan untuk dapat mengatakan tertentu dan dapat ditentukan harus ada jenis dari prestasi itu sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Tertentu disini harus obyek yang dalam perdagangan, karena berada di luar perdagangan tidak dapat dijadikan obyek perikatan.

Obyek perikatan dapat benda berwujud maupun benda yang tidak berwujud seperti perjanjian prestasinya berupa jasa dalam perjanjian perburuhan, pertanggungan, pemberian kuasa. Demikian juga Pasal 1334 KUHPdata menyebutkan :

“Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan

untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan Pasal 169, 176 dan 178”.⁴¹

4) Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab disini ialah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. Sebab dalam jual beli pihak penjual mendapatkan uang, sedang pihak pembeli mendapatkan barang. Untuk itu perlu dibedakan antara “sebab” dengan “motif”. Motif adalah alasan yang mendorong batin seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan kehendak dibuatnya perjanjian yang diperkenankan oleh undang-undang.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan “suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Selanjutnya Pasal 1336 KUHPerdara menyebutkan “*jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah*”. Kemudian pada Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan “*suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”.⁴²

Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian melainkan isi dari

⁴¹Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2002), hlm. 96.

⁴²*Ibid.*, hlm. 97

perjanjian tersebut harus tertentu (dapat ditentukan), harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian yang akan dilaksanakan, dengan berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1337 KUHPerdara bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴³ Sehubungan dengan empat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi dua golongan, yaitu:

- a. Syarat subjektif yang meliputi syarat pertama dan kedua, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh subjek atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Syarat objektif yang meliputi syarat ketiga dan keempat, yaitu syarat yang harus terpenuhi oleh objek perjanjian.⁴⁴

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁴⁵ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴⁶ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau

⁴³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Op. Cit, hlm. 306.

⁴⁴Djohari Santosa dan Achmad Ali, *Beberapa Asas-Asas Hukum Pembuktian Dan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalam Hukum Perdata Di Indonesia*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII), hlm. 15.

⁴⁵Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (BW), (Jakarta: 2008) hlm.180.

⁴⁶Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007), hlm. 74

terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁴⁷

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁴⁸

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isiperjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁴⁹

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

⁴⁷Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), hlm.146

⁴⁸Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm 12

⁴⁹ Ahmadi Miru, *Op, Cit*, hlm.74

Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.⁵⁰

Abdul Kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmach / forcemejeur*)
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu:

1. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
2. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

⁵⁰ Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm.26

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:

1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus prestasi. Hal ini biasa disebut "*exploit jurusita*".

2. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dapat disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan⁵¹

Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.⁵² Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “*constitutief*” dan tidak “*declaratoir*”. Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “*discretionair*” artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.⁵³

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Selanjutnya ada pula beberapa syarat

⁵¹Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), h.lm.15

⁵²C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 246-247.

⁵³Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT.Intermasa, 1982), hlm. 148.

untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.
4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.⁵⁴

Dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan. Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang

⁵⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.16

menyetujuinya. Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.⁵⁵

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.⁵⁶

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan

⁵⁵Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm.61

⁵⁶*Ibid*

kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.⁵⁷ Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata.⁵⁸

Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵⁹ Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁶⁰ Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁶¹ Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

⁵⁷Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.17

⁵⁸Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*,(Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.1

⁵⁹Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.4

⁶⁰16R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), hlm. 304

⁶¹ *Ibid*, hlm 307

- a. Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
- b. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- c. Asas Fakta Sunt Servanda, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- d. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- e. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.⁶²

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak

⁶²Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.13

adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut di atas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Sebagaimana diketahui bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun ke atas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.
- c. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

- d. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶³

Suatu asas hukum yang penting berkaitan dengan perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya, dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Namun kebebasan tersebut tidak mutlak karena terdapat pembatasannya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketetapan umum, dan kesusilaan.⁶⁴ Dalam hukum kontrak dikenal beberapa asas, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Asas Konsensualisme, artinya bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah kontrak.
2. Asas kebebasan berkontrak, artinya memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:
 - a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
 - b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
 - c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
 - d. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan

⁶³Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2010), hlm.13

⁶⁴Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.16

- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
3. Asas mengikatnya kontrak, artinya setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.
4. Asas iktikad baik, merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁶⁵

Sehubungan dengan ketentuan tersebut, maka semua perjanjian haruslah memperhatikan asas-asas tersebut agar dalam pelaksanaannya dapat memberikan kepuasan terhadap kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.

a) Macam-Macam Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

⁶⁵Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*,(Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 3

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.⁶⁶

⁶⁶Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 43

Dari ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaries artau di muka notaries merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hokum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis. Ada tiga fungsi dari akta notaris (akta autentik), yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.⁶⁷

Sehubungan dengan fungsi akta notaries tersebut di atas, adalah untuk alat bukti ketika suatu perjanjian atau kontrak mengalami sesuatu masalah, sehingga yang menjadi alat bukti yang autentik adalah akta notaris tersebut.

4. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan suatu landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum. Peraturan-peraturan hukum pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Dengan demikian, asas hukum merupakan pikiran dasar yang bersifat umum dan terdapat dalam hukum positif atau keseluruhan peraturan perundang-undangan atau putusan-

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 43

putusan hakim yang merupakan ciri-ciri umum dari peraturan konkrit tersebut.

Dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia* P.N.H Simanjuntak menyatakan bahwa dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu:⁶⁸

- a. Sistem terbuka (*Open System*) Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun demikian asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan.
- b. Bersifat Pelengkap (*Optional*) Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal undang-undang, tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.
- c. Berasaskan konsensualisme. Asas ini mempunyai arti, kesepakatan antara kedua belah pihak dimana suatu perjanjian tercapai sejak lahirnya kesepakatan antara kedua belah pihak.

⁶⁸ P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2009, hlm.332-333

- d. Berasaskan kepribadian. Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan 10 asas dalam Hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia, yaitu⁶⁹:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Ketentuan ini berbunyi “semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

- b. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutannya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.

- c. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi

⁶⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumi, 2001, hlm.108-115.

prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikat dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

d. Asas Kekuatan Mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya Para pihak dalam perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

e. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini, bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

g. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

h. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur.

i. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

j. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo 1347 KUHPerdara, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

5. Pengertian Bank, Fungsi dan Tujuan

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya *bangku*. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bankir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah *bangku* secara resmi dan populer menjadi *bank*. Agar pengertian bank menjadi jelas, beberapa definisi bank yaitu :

Undang-Undang Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan :

- a. *Bank* adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
- b. *Perbankan* adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.
- c. *Bank Umum* adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahasecara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Fungsi bank terdapat dalam Pasal 3 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu : "Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat."

Salah satu fungsi bank adalah menyalurkan kredit baik kepada perorangan maupun badan usaha. Pemerintah sangat mendorong, mendukung, dan membantu sektor UKM (Usaha Kecil Menengah atau istilah asing SME "*Small Medium Enterprise*"), agar UKM menjadi penopang tatanan perekonomian Indonesia. Artinya Pemerintah

menginginkan agar perekonomian Indonesia berkembang terutama melalui sektor UKM. Jangan sampai hanya perusahaan korporat yang lebih diperhatikan.

Mekanisme kerja bank secara sederhana dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a) Bank menghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai uang lebih, kemudian dana tersebut disalurkan kembali ke masyarakat yang membutuhkannya.
- b) Untuk nasabah *funding* (yang mempunyai dana lebih) dapat memilih produk yang sesuai dengan kebutuhan : giro, tabungan, atau deposito.
- c) Tabungan, Giro, dan Deposito merupakan produk *funding* yang sangat konvensional. Sejak dahulu sampai dengan sekarang produknya masih tetap ada dan masih berjalan, mengingat produk konvensional tersebut masih dibutuhkan sampai dengan saat ini.
- d) Kumpulan dana yang dihimpun dari masyarakat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pinjaman. Pihak yang meminjam dana bank disebut sebagai debitur (si peminjam). Sedangkan bank sebagai pihak pemberi pinjaman disebut Kreditur.
- e) Setiap bulan bank akan memberikan jasa bunga kepada pemilik Giro/tabungan/deposito, dan sebaliknya si debitur setiap bulannya harus membayar kewajiban bunga kepada bank.

f) Selisih antara bunga pinjaman yang dibayar oleh debitur dan kewajiban bank membayar bunga simpanan (giro, tabungan, deposito) adalah keuntungan bank.

Bank yang tidak hati-hati dalam penyaluran kredit akan menimbulkan peningkatan risiko kredit macet. Kredit macet sangat dihindari oleh seluruh bank di samping Bank Indonesia sebagai Lembaga yang mengawasi, sangat memperhatikan kredit macet atau kredit bermasalah ini, karena akan menurunkan kesehatan bank. Semakin besar kredit macet, bank akan semakin mengalami kesulitan posisi keuangan dan modalnya akan tergerus habis.

Semakin banyak kredit macet yang dihapus buku, tingkat likuiditas bank tersebut semakin menurun. Efek terburuknya di mana bank tidak mampu membayar kewajibannya lagi kepada si pemilik dana. Bank harus menjaga kepercayaan dari nasabahnya. Jika tidak, nasabah akan menarik dana besar-besaran (*rush*), dan tidak ada satu bank pun yang tahan terhadap *rush*. Ini yang menyebabkan bank hancur apabila terus berkelanjutan.

Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan akan menjatuhkan sanksi terhadap bank yang lalai dengan banyak kemungkinan : likuidasi, ganti pemilik, ambil alih pemerintah, ambil alih oleh Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS), atau lainnya. Bank yang mempunyai asas kehati-hatian lebih akan dapat meminimalkan kredit macet.⁷⁰

⁷⁰ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Andi, 2011, hlm. 3-6.

Tujuan bank terdapat dalam Pasal 4 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu : "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak."

Ketentuan kedua pasal tersebut, jika dihubungkan dengan Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, maka perbankan nasional Indonesia mempunyai ciri khas tersendiri jika dibandingkan dengan perbankan umumnya, yang merupakan karakter perbankan nasional Indonesia. Disimpulkan bahwa perbankan nasional mempunyai fungsi dan tujuandalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, yaitu:

- a. Bank berfungsi sebagai *financial intermediary* dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari unit surplus kepada unit defisit atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.
- b. Penghimpun dan penyalur dana dari dan kepada masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan negara, yaitu :
 - 1) Menunjang pembangunan nasional, termasuk pembangunan daerah, bukan melaksanakan misi pembangunan suatu golongan,

apalagi perseorangan. Jadi, perbankan Indonesia diarahkan untuk menjadi agen pembangunan (*agent of development*);

2) Dalam rangka mewujudkan trilogi pembangunan nasional, yaitu :

- a) meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak, bukan kesejahteraan segolongan orang atau perseorangan saja, melainkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali;
- b) meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, bukan pertumbuhan ekonomi segolongan orang atau perseorangan, melainkan pertumbuhan ekonomi seluruh rakyat Indonesia, termasuk pertumbuhan ekonomi yang diserasikan;
- c) meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis;
- d) meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak, artinya tujuan yang hendak dicapai oleh perbankan nasional adalah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan segolongan orang atau perseorangan saja;

3) Dalam menjalankan fungsinya tersebut, perbankan Indonesia harus mampu melindungi secara baik apa yang dititipkan masyarakat kepadanya (Penjelasan Umum Angka 3) dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), dengan cara :

- a) efisien, sehat, wajar dalam persaingan yang sehat yang semakin mengglobal atau mendunia; dan

- b) menyalurkan dana masyarakat tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bukan konsumtif;
- c) Peningkatan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada bank, selain melalui penerapan prinsip kehati-hatian, juga pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank, serta sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan kepentingan masyarakat luas.

6. Perjanjian Kredit Bank

Dalam praktik perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan. Akan tetapi ada hal-hal yang tetap harus dipedomani, yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memerhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus pula harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut.⁷¹

⁷¹ Muhamad Djumhana, *Op.cit.*, hlm. 440-443..

Menurut Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut :

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan 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.⁷²

Selanjutnya, dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Menurut Gatot Wardoyo, ada beberapa klausul yang selaku dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, di antaranya :

- a. Syarat-Syarat Penarikan Kredit Pertama Kali (*Predisbursement Clause*) Klausul ini menyangkut :
 - 1) Pembayaran provisi, premi asuransi kredit, dan asuransi barang jaminan, serta biaya pengikatan jaminan secara tunai.
 - 2) Penyerahan barang jaminan, dokumen, serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.

⁷² Gatot Wardoyo dikutip dari Muhamad Djumhana, *Ibid*, hlm. 443-444.

- 3) Pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil resiko yang terjadi di luar kesalahan debitur ataupun kreditur.

b. Klausul Mengenai Maksimum Kredit (*Amount Clause*)

Klausul ini mempunyai arti penting dalam beberapa hal, yaitu :

- 1) Merupakan objek dari perjanjian kredit sehingga perubahan kesepakatan mengenai materi ini menimbulkan konsekuensi diperlakukannya pembuatan perjanjian kredit baru (sesuai dengan Pasal 1381 butir 3 dan Pasal 1413 KUH Perdata-Novasi objektif).
- 2) Merupakan batas kewajiban pihak kreditur yang berupa penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit, yang berarti pula batas hak debitur untuk melakukan penarikan pinjaman.
- 3) Merupakan penetapan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan, dasar perhitungan penetapan besarnya provisi atau *commitment fee*.
- 4) Merupakan batas dikenakannya denda kelebihan tarik (*overdraft*).

c. Klausul Mengenai Jangka Waktu

Klausul ini penting dalam beberapa hal, yaitu :

- 1) Merupakan batas waktu bagi bank kapan seharusnya menyediakan dana sebesar maksimum kredit berakhir dan sesudah dilewatinya jangka waktu ini sehingga menimbulkan hak tagih/pengembalian kredit dari nasabah.
- 2) Merupakan batas waktu kapan bank boleh melakukan teguran-teguran kepada debitur jika debitur tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya.
- 3) Merupakan suatu masa yang tepat bagi bank untuk melakukan review atau analisis kembali apakah fasilitas kredit tersebut perlu diperpanjang atau perlu segera ditagih kembali.

d. Klausul Mengenai Bunga Pinjaman (*Interest Clause*)

Klausul ini diatur secara tegas dalam perjanjian kredit dengan maksud untuk :

- 1) Memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang sudah disepakati bersama karena bunga merupakan penghasilan bank yang, baik secara langsung maupun tidak langsung, akan diperhitungkan dengan biaya dana untuk penyediaan fasilitas kredit tersebut.
- 2) Pengesahan pemungutan bunga di atas 6% (enam persen) per tahun. Dengan berdasarkan pada pedoman keterangan Pasal 1765 dan Pasal 1767 KUH Perdata yang memungkinkan pemungutan bunga pinjaman di atas 6% (enam persen) per tahun asalkan diperjanjikan secara tertulis.

e. Klausul Mengenai Barang Agunan Kredit

Klausul ini bertujuan agar pihak debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak bank.

f. Klausul Asuransi

Klausul ini bertujuan untuk pengalihan resiko yang mungkin terjadi, baik atas barang agunan maupun atas kreditnya sendiri. Adapun materinya perlu memuat mengenai maskapai asuransi yang ditunjuk, premi asuransinya, keharusan polis asuransi untuk disimpan di bank, dan sebagainya.

g. Klausul Mengenai Tindakan Yang Dilarang oleh Bank (*Negative Clause*)

Klausul ini terdiri atas berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomi bagi pengamanan kepentingan bank sebagai tujuan utama. Adapun contoh tindakan yang tidak diperkenankan dilakukan debitur, di antaranya :

- 1) Larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.
- 2) Larangan mengubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa seizin bank.
- 3) Larangan membubarkan perusahaan tanpa seizin bank.

h. *Tigger Clause* atau *Opeisbaar Clause*

Klausul ini mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir.

i. *Klausul Mengenai Denda (Penalty Clause)*

Klausul ini dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank untuk melakukan pungutan, baik mengenai besarnya maupun kondisinya.

j. *Expencc Clause*

Klausul ini mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit yang biasanya dibebankan kepada nasabah dan meliputi, antara lain, biaya pengikatan jaminan, pembuatan akta-akta perjanjian kredit, pengakutan utang, dan penagihan kredit.

k. *Debet Authorization Clause*

Pendebetan rekening pinjaman debitur haruslah dengan izin debitur.

l. *Representation and Warranties*

Klausul ini sering juga disebut dengan istilah *material adverse change clause*. Maksudnya pihak debitur menjanjikan dan menjamin bahwa semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan

m. *Klausul Ketaatan pada Ketentuan Bank*

Klausul ini dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan jika terdapat hal-hal yang tidak diperjanjikan secara khusus, tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap telah diperjanjikan secara umum. Misalnya : mengenai masalah tempat dan waktu melakukan pencairan dan penyetoran kredit; penggunaan formulir; format surat; konfirmasi; atau pemberitahuan saldo rekening bulanan.

n. *Miscellaneous* atau *Boiler Plate Provision*

Pasal-pasal tambahan.

o. *Dispute Settlement (Alternative Dispute Resolution)*

Klausul mengenai metode penyelesaian perselisihan antara kreditur dan debitur (jika terjadi).

p. *Pasal Penutup*

Pasal penutup memuat eksemplar perjanjian kredit yang maksudnya mengadakan pengaturan mengenai jumlah alat bukti dan tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit serta tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Klausul-klausul tersebut di atas pada dasarnya tidak terlepas dari unsur-unsur kepatutan serta asas umum hukum perjanjian, yaitu itikad baik. Dengan demikian, debitur ataupun pihak kreditur yang bersikap tidak jujur atau tidak beritikad baik, maka tidak perlu diberi perlindungan.⁷³

7. Hakekat Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian terdapat dalam buku III KUHPerdara pada Pasal 1313 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu

⁷³ Gatot Wardoyo dikutip dari Muhamad Djumhana, *Ibid*, hlm. 444-447.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban. Perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum dan memberikan kepastian dalam penyelesaian suatu sengketa.⁷⁴

Suatu perjanjian melahirkan suatu kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (*debitur*) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi (*kreditur*). Bentuk prestasi yang dilakukan dalam perjanjian berupa perjanjian untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum apabila perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.⁷⁵

Menurut Subekti, perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”, sebab dalam Buku III itu diatur juga mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian. Perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan

⁷⁴I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Op.Cit*, hlm. 28.

⁷⁵Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, Jakarta: *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 2004, hlm. 1.

yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*), tetapi sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan perjanjian.⁷⁶

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁷⁷ Dapat dijelaskan bahwa di dalam melakukan perjanjian para pihak telah sepakat melaksanakan perjanjian tersebut tapi hanya terbatas dibidang harta kekayaan seperti perjanjian kredit, padahal perjanjian tidak hanya terbatas dalam lapangan harta kekayaan.

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu *credere* yang berarti kepercayaan atau *credo* atau *creditum* yang berarti percaya. Oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank (*kreditur*), maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit, dan penerima kredit (*debitur*) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.⁷⁸

Menurut UU Perbankan Pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atas tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk

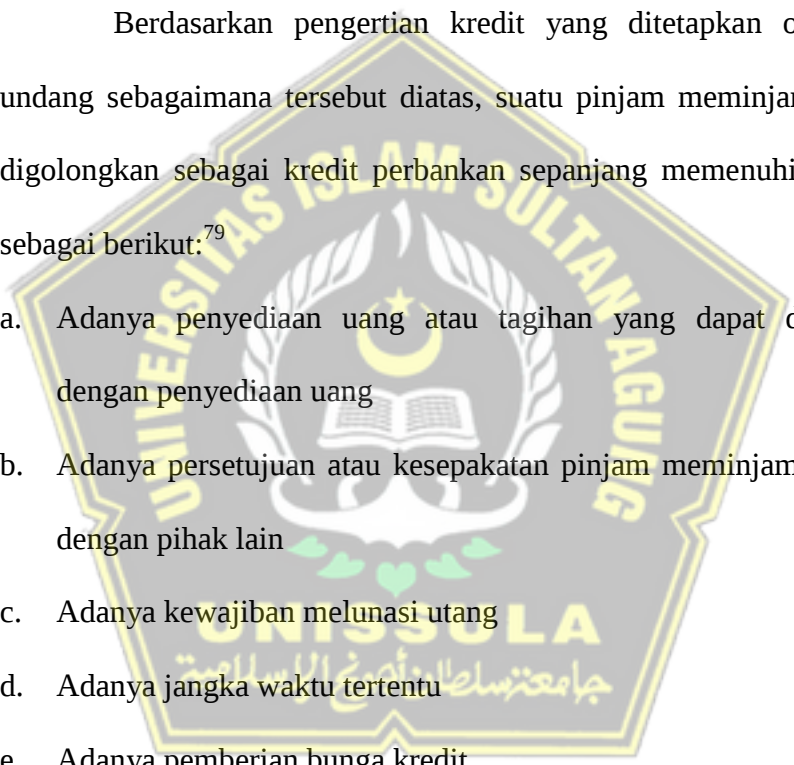
⁷⁶R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 122.

⁷⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993, hlm.78.

⁷⁸Thomas Suyatno, et. al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia, 1989, hlm. 11.

melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana tersebut diatas, suatu pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁷⁹

- 
- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang
 - b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain
 - c. Adanya kewajiban melunasi utang
 - d. Adanya jangka waktu tertentu
 - e. Adanya pemberian bunga kredit

Pinjam meminjam dijelaskan dalam Buku III KUHPerdara Bab XIII Pasal 1754 yang berbunyi, pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang

⁷⁹M.Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 76-78.

sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 Tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb Tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat *riel*. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung perjanjian pokok. Arti *riel* ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah. Perbankan haruslah jeli untuk meneliti momentum terjadinya perjanjian kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Idealnya ialah momentum itu jatuh bersamaan, akan tetapi pada kenyataannya terjadi pada momentum yang berbeda-beda. Keadaan ini dapat menimbulkan kerugian bagi bank bagi penyedia kredit.⁸⁰

Menurut Muhamad Djumhana, bahwa perjanjian kredit pada hakekatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdara Pasal 1754, yang menyebutkan bahwa :

Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa

⁸⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 111.

pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.⁸¹

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi, dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya.⁸²

8. Perjanjian Di Bawah Tangan

Menurut Djamanat Samosir Perjanjian di bawah tangan adalah Perjanjian yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.⁸³ Kekuatan pembuktian yang melekat pada perjanjian di bawah tangan tidak sekuat akta autentik. Perjanjian di bawah tangan pada dasarnya mengikat bagi para pihak yang bertanda tangan di dalamnya, tetapi tidak mengikat bagi hakim. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, maka perjanjian di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian di bawah

⁸¹Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 385.

⁸²Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 24.

⁸³Jamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Jakarta: Nuansa Aulia, hlm. 225.

tangan tersebut wajib untuk membuktikan kebenaran perjanjian itu.⁸⁴

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:

1. Akta di bawah tangan biasa
2. Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
3. Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

Kelebihan dari Perjanjian di bawah tangan:

- a. Tidak terikat hukum formal, melainkan bebas;
- b. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan;
- c. Apabila diakui oleh penanda tangan atau tidak disangkal, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik;

⁸⁴ Subekti, 2003, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, hlm. 179.

d. Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian di bawah tangan sebagai bukti, yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).

Dengan kewenangan Notaris seperti yang telah diuraikan di atas maka ada akta atau surat yang merupakan akta dibawah tangan yang dapat didaftarkan pada Notaris. Namun permasalahan yang muncul kemudian adalah apakah perjanjian di bawah tangan yang telah didaftarkan pada Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris atau kekuatan pembuktiannya tetap sama dengan kekuatan pembuktian perjanjian di bawah tangan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepadahak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari

perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.⁸⁵ Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Perlindungan hukum adalah kepastian hukum yang diperoleh debitur berdasarkan ketantuan undang-undang untuk pemenuhan hak-haknya atas kesewenangan – wenangan penguasa .Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.⁸⁶

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan

⁸⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ui Press. 1984), hlm 133.

⁸⁶ *Ibid*

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸⁷

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2. Prinsip-prinsip perlindungan hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak

⁸⁷ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. (Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004), hlm. 3

asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁸⁸ Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 4

pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁸⁹

C. Tinjauan Umum Tentang *Hiwalah*

1. Pengertian *Hiwalah*

Di antara bentuk muamalah yang diatur dalam ajaran Islam adalah masalah (pengalihan utang), atau dalam istilah syariah dinamakan dengan *al-hiwalah*. Pengalihan utang ini telah dibenarkan oleh syariat dan telah dipraktikan sejak zaman nabi Muhammad SAW sampai sekarang. *Al-hiwalah* secara bahasa artinya *al-Intiqal* (pindah), diucapkan, *Hāla ‘anil’ ahdi*, (berpindah, berpaling, berbalik dari janji), Sedangkan secara istilah, definisi *al-Hiwalah* menurut ulama Hanafiyyah adalah memindah (*al-Naqlu*) penuntutan atau penagihan dari tanggungan pihak yang berutang (*al-Madin*) kepada tanggungan pihak *al-Multazim* (yang harus membayar utang, dalam hal ini adalah *al-Muhal ‘alaihi*). Berbeda dengan *al-Kafalah* yang artinya adalah *al-Dham-mu* (menggabungkan tanggungan) didalam penuntutan atau penagihan, bukan *al-Naqlu* (memindah). Maka oleh karena itu, dengan adanya *al-hiwalah*, menurut kesepakatan ulama, pihak yang berutang (dalam hal ini maksudnya adalah *al-Muhal*) tidak di tagih lagi.⁹⁰

⁸⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, (Surabaya:PT.Bina Ilmu,1987), hlm. 38

⁹⁰ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 6*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 84-85

Lalu, apakah utang yang ada berarti juga ikut berpindah (dari pihak *al-Muhil* kepada pihak *al-Muhal* 'alaih)? Dalam masalah ini, para ima madzhab Hanafi berbeda pendapat, namun yang shahih adalah bahwa utang yang ada juga ikut berpindah. Maka oleh karena itu, pengarang kitab, 'al-Inayah, mendefinisikan al-hiwalah seperti berikut, 'al-hiwalah menurut istilah ulama fiqh adalah mengalihkan (*al-Tahwil*) utang dari tanggungan pihak ashil (dalam hal ini adalah *al-Muhil*) ke tanggungan pihak al-Muhal „alaihi sebagai bentuk *al-Tawatstsuiq* (penguatan, penjaminan). Sementara itu, selain ulama Hanafiyyah mendefinisikan *al-hiwalah* seperti berikut: “ Sebuah akad yang menghendaki pemindahan suatu utang dari tanggungan ke tanggungan yang lain.”⁹¹

Menurut Zainul Arifin hiwalah adalah akad pemindahan utang/piutang suatu pihak kepada pihak lain. Dengan demikian didalamnya terdapat tiga pihak, yaitu pihak yang berutang (*muhiil* atau *madin*), pihak yang memberi utang (*muhal* atau *da'in*), dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal* 'alaih).⁹²

Dua ulama fikih Mazhab Hanafi mengemukakan definisi hiwalah yang berbeda: Ibnu Abidin mengatakan bahwa hiwalah ialah pemindahan kewajiban membayar utang dari orang yang berutang (*Al-Muhil*) kepada orang yang berutang ainnya (*Al-Muhal* 'alaih); sedangkan Kamal bin Hummam (790 H/1387 M-861H/1458 M) mengatakan bahwa hiwalah

⁹¹ *Ibid*, hlm. 84-85

⁹² Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm.153

ialah pengalihan kewajiban membayar utang dari beban pihak pertama kepada pihak yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai. Menurut Mazhab Maliki, Hambali, Dan Syafi'i, hiwalah ialah pemindahan atau pengalihan hak untuk menuntut pembayaran utang dari satu pihak ke pihak lain. Perbedaan di antara definisi-definisi tersebut di atas, terletak pada kenyataan bahwa Mazhab Hanafi menekankan pada segi kewajiban membayar utang, sedangkan ketiga mazhab lainnya menekankan pada segi hak menerima pembayaran utang. Dalam konsep hukum perdata, hiwalah adalah serupa dengan lembaga pengambilalihan utang (*schuldoverneming*), lembaga pelepasan utang atau penjualan utang (*debtsale*), atau lembaga penggantian kreditor atau penggantian debitor. Dalam hukum perdata, dikenal lembaga yang disebut subrogasi dan novasi, yaitu lembaga hukum yang memungkinkan terjadinya penggantian kreditor atau debitor.⁹³

Beberapa prinsip dari hiwalah yaitu :

1. Tolong-menolong
2. Tidak boleh menimbulkan riba
3. Tidak digunakan u

Landasan syariah atas hiwalah dapat dijumpai dalam al-Qur'an, Hadis dan Ijmak. Landasan syariah hiwalah dalam al-Qur'an Surat Al-Baqarah [2]: 282, yaitu :

⁹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 2007), hlm. 93-94

تَبَّ بِالْعَدْلِ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَا

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Surat Al-Baqarah ayat 282 diatas menerangkan bahwa dalam utang-piutang atau transaksi yang tidak kontan hendaklah dituliskan sehingga ketika ada perselisihan dapat dibuktikan. Dalam kegiatan ini pula diwajibkan untuk ada dua orang saksi yang adil dan tidak merugikan pihak manapun, saksi ini adalah orang yang menyaksikan proses utang-piutang secara langsung dari awal. Dalam prinsip muamalah pun menganjurkan agar saling percaya dan menjaga kepercayaan semua pihak. Untuk menghilangkan keraguan maka hendaklah diadakan perjanjian secara tertulis atau jaminan.

Hiwalah sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, hiwalah mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam pasal 19 Undang-Undang perbankan syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain meliputi melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad hiwalah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Produk jasa perbankan syariah berdasarkan akad hiwalah secara teknis berdasarkan pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) yaitu PBI NO. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Penghimpunan Kegiatan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, sebagaimana yang telah diubah dengan PBI NO. 10/16/PBI/2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud, antara lain dilakukan melalui kegiatan pelayanan jasa dengan mempergunakan antara lain Akad Kafalah, Hiwalah dan Sharf.⁹⁴

2. Rukun dan Syarat *Hiwalah*

a. Rukun *Hiwalah*

Menurut madzhab Hanafi, rukun *hiwalah* hanya ijab (pernyataan yang melakukan hiwalah) dari muhil (pihak pertama) dan qabul (pernyataan menerima hiwalah) dari muhal (pihak kedua) kepada muhal *‘alaih* (pihak ketiga). Menurut madzhab Maliki, Syafi’i dan Hambali, rukun *hiwalah* ada 6 yaitu :

1. *Muhil* (orang yang berutang kepada pihak yang haknya dipindahkan),
2. *Muhal* (orang yang menerima pemindahan hak, pemberi pinjaman, yaitu pemilik piutang yang wajib dibayar oleh pihak yang memindahkan utang),
3. *Muhal ‘alaih* (penerima akad pemindahan utang),

⁹⁴ Anshori, Perbankan., *Op.cit*, hlm. 154-155

4. Piutang milik muhāl yang wajib dilunasi oleh *muhīl* (objek hukum akad pemindahan utang),
5. Piutang milik muhil yang wajib dilunasi oleh *muhal 'alaih*, dan
6. *Shighat* (ijab dan qabul).⁹⁵

b. Syarat Hiwalah

Wahbah Az-Zuhaili menyatakan bahwa syarat hiwalah menurut mazhab Hanafiyyah adalah sebagai berikut :

a. Syarat-syarat *Shighah*

Akad al-hiwalah terbentuk dengan terpenuhinya ijab dan qabul atau sesuatu yang semakna dengan ijab qabul, seperti dengan pembubuhan tanda tangan diatas nota al-hiwalah, dengan tulisan dan isyarat. Ijab adalah pihak al-muhil berkata, "aku alihkan kamu kepada si Fulan." Qabul adalah seperti pihak al-muhal berkata, "saya terima atau saya setuju." Ijab dan qabul diisyaratkan harus dilakukan di majlis dan akad yang ada diisyaratkan harus final, sehingga didalamnya tidak berlaku khiyar majlis ataupun khiyar syarat

b. Syarat-syarat *al-Muhil*

Ada dua syarat untuk al-muhil seperti berikut:

1. Ia harus orang yang memiliki kelayakan dan kompetensi untuk mengadakan akad yaitu ia adalah orang yang berakal

⁹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i 2*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Almahira, 2010), hlm. 150-15

dan baligh. Berdasarkan hal ini berarti baligh adalah syarat al-nafadz (berlaku efektifnya akad al-hiwalah), bukan syarat *al-in'iqad* (syarat terbentuknya akad).

2. Ridha dan persetujuan al-muhil, maksudnya atas kemauan sendiri tidak dalam keadaan dipaksa. Jadi, apabila pihak al-mihil dalam kondisi dipaksa untuk mengadakan akad al-hiwalah, maka akad al-hiwalah tersebut tidak sah. Karena al-hiwalah adalah bentuk *al-ibra'* (pembebasan) yang mengandung arti *al-tamlik* (pemilikan). Oleh karena itu tidak sah jika dilakukan dengan adanya unsur paksaan seperti bentuk-bentuk akad yang mengandung makna al-tamlik lainnya. Ulama Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah sependapat dengan ulama Hanafiyyah dalam syarat satu ini. Sementara itu Ibnu Kamal dalam kitab Al-Lidhah, menuturkan bahwa Ridho pihak al-Muhil adalah sebagai syarat supaya nanti al-Muhal'alaih boleh meminta ganti kepadanya.

c. Syarat-syarat *Al-Muhal*

Ada tiga syarat yang harus terpenuhi dalam kaitannya dengan pihak al-muhal, yaitu :

1. Ia harus punya kelayakkan dan kompetensi mengadakan akad, sama dengan syarat pertama pihak al-muhil yaitu ia harus berakal karena qabul dari pihak al-muhal adalah

termasuk rukun hiwalah. Ia harus juga baligh sebagai syarat akad al-hiwalah yang ada bisa berlaku efektif. Apabila pihak al-muhal belum baligh maka butuh kepada persetujuan dan pengesahan dari walinya.

2. Ridho dan persetujuan al-muhal. Oleh karena itu tidak sah apabila al-muhal dalam keadaan dipaksa berdasarkan alasan yang telah disinggung diatas. Ulama Malikiyah, Syafi'iyah sependapat denangan ulama Hanafiyah.
3. Qabul yang diberikan oleh pihak al-muhal harus dilakukan di majlis akad. Ini adalah syarat terbentuknya akad hiwalah menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad. Jika seandainya pihak al-muhal tidak hadir di majlis akad lalu sampai kepadanya berita tentang diadakannya akad hiwalah tersebut lalu ia menerimanya maka menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad akad hiwalah tersebut tetap tidak dapat dilaksanakan dan tidak berlaku efektif. Sementara itu menurut Abu Yusuf, syarat ketiga ini hanya syarat al-nafs. Al-Kasani mengatakan bahwa yang benar adalah pendapat Imam Abu Hanifah dan Muhammad, karena qabul pihak al-muhal adalah salah satu rukun hiwalah.

d. Syarat-syarat *Al-Muhal 'alaih*

Syarat-syarat *muhāl 'alaih* sama dengan syarat-syarat *al muhal* yaitu:

1. Ia harus memiliki kelayakan dan kompetensi dalam mengadakan akad yaitu harus berakal dan baligh.
2. Ridho pihak *al-muhal'alaih*.
3. Qabulnya *al-muhal 'alaiih* harus dilakukan di majlis akad, ini adalah syarat *al-iniqad* menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad, bukan hanya sebatas syarat *al-nafs*.

e. Syarat-syarat *Al-Muhal Bih*

Ulama sepakat bahwa syarat *al-muhal bih* ada dua yaitu :

1. *Al-muhal bih* harus berupa *al-damain* (harta yang berupa utang), maksudnya pihak *al-muhil* memang memiliki tanggungan utang kepada pihak *al-muhal*. Apabila tidak, maka akad tersebut adalah akad *al-wakalah* (perwakilan) sehingga selanjutnya secara otomatis hukum dan peraturan akad *al-wakalah*, bukan akad *al-hiwalah*. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah mengadakan akad *al-hiwalah* dengan *al-muhalbih* berupa harta *al-ain* yang barangnya masih ada, belum rusak atau binasa. Karena *al-'ain* tersebut bukan merupakan suatu yang berada dalam tanggungan.
2. Tanggungan utang yang ada sudah positif dan bersifat mengikat seperti utang dalam akad pinjaman utang (*al-*

qardh). Oleh karena itu tidak sah pada masa lalu akad *al-hiwalah* dengan *al-muhal bih* adalah harga *al-mukhotobah* (sejumlah uang yang dibayarkan si budak kepada majikannya sebagai syarat kemerdekaannya) sedangkan si budak adalah sebagai *al-muhal 'alaih*.

Secara garis besar bisa dikatakan bahwa setiap tanggungan utang yang tidak sah dijadikan sebagai *al-makfuul bihi*, maka juga tidak sah dijadikan sebagai *al-muhal bih* yaitu harus berupa utang yang hakiki, sudah nyata dan positif tidak bersifat spekulatif dan masih mengandung kemungkinan antara ada dan tidak. Yaitu utang yang biasanya para fuqoha' menyebutnya dengan utang yang *shohih*. Disyaratkannya utang yang ada harus berstatus positif dan mengikat adalah pendapat jumhur selain ulama Hanabilah. Sementara itu, ulama Hanabilah memperbolehkan *hiwalah* terhadap utang berupa harga akad *mukhatabah* dan utang berupa harga pembelian selama masa *khiyar*. Ulama Syafi'iyah memperbolehkan utang tersebut belum positif dan mengikat dengan sendirinya, seperti utang berupa harga pembelian yang dibarengi dengan *khiyaar* di dalam akad.

3. Jenis-jenis Hiwalah

Madzhab Hanafi membagi hiwalah dalam beberapa bagian. Ditinjau dari segi objek akad, maka hiwalah dapat dibagi dua, apabila yang dipindahkan itu merupakan hak menuntut utang, maka pemindahan itu disebut *hiwalah al-haqq* (pemindahan hak). Sedangkan jika yang dipindahkan itu berkewajiban untuk membayar utang, maka pemindahan itu disebut *hiwalah ad-dain* (pemindahan utang). Ditinjau dari sisi lain, hiwalah terbagi dua pula, yaitu :

1. *Hiwalah Al-Muqayyadah* (pemindahan bersyarat) yaitu pemindahan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua. Contoh : Jika A berpiutang kepada B sebesar satu juta rupiah. Sedangkan B berpiutang kepada C juga sebesar satu juta rupiah. B kemudian memindahkan atau mengalihkan haknya untuk menuntut piutangnya yang terdapat pada C kepada A, sebagai ganti pembayaran utang B kepada A. Dengan demikian, *hiwalah al-muqayyadah*, pada satu sisi merupakan *hiwalah al-haqq*, karena B mengalihkan hak menuntut piutangnya dari C kepada A. Sedangkan pada posisi lain, sekaligus merupakan *hiwalah ad-dain*, karena B mengalihkan kewajibannya membayar utang kepada A menjadi kewajiban C kepada A.
2. *Hiwalah Al-Mutlaqah* (pemindahan mutlak) yaitu pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua. Contoh : Jika A berutang kepada B

sebesar satu juta rupiah. C berutang kepada A juga sebesar satu juta rupiah. A mengalihkan utangnya kepada C, sehingga C berkewajiban membayar utang A kepada B, tanpa menyebutkan bahwa pemindahan utang tersebut sebagai ganti dari pembayaran utang C kepada A. Dengan demikian hiwalah al-mutlaqah hanya mengandung hiwalah ad-dain, karena yang



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan primer yang paling sulit untuk dipenuhi, mengingat tidak semua lapisan masyarakat memiliki kemampuan keuangan untuk membeli rumah yang layak huni, apalagi ditengah-tengah keadaan perekonomian yang dewasa ini masih belum merata pertumbuhannya bagi seluruh rakyat, pemenuhan kebutuhan perumahan masih menjadi “benda” yang mahal untuk dijangkau. Pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung terus meningkat setiap tahunnya dan hal ini akan menyebabkan tingginya kebutuhan akan hunian yang baik dan layak.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah telah berupaya melalui perangkat hukum dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang antara lain dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan untuk memberikan bantuan dana/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah pemerintahan melakukan upaya dengan kredit perumahan.

Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut dapat ditempuh dengan mengajukan kredit perumahan kepada bank, melalui fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). KPR memiliki arti penting dalam pemenuhan kebutuhan pembiayaan perumahan apabila masyarakat tidak memiliki kemampuan secara finansial untuk membeli secara tunai. Melalui sistem KPR ini akan lebih memudahkan setiap orang memiliki rumah yang layak huni tanpa menunggu waktu yang terlalu lama mengumpulkan uang untuk membeli rumah. Oleh karena itu KPR tidak dapat dipungkiri telah menjadi solusi pemenuhan akan kebutuhan rumah.

Secara umum dapat dikemukakan bahwa setiap produk bank syariah, termasuk produk pelayanan jasa perbankan syariah tidak terlepas dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang mengeluarkan fatwa terkait produk perbankan syariah, agar suatu produk yang dikeluarkannya berlandaskan prinsip syariah. Salah satunya adalah produk pelayanan jasa perbankan syariah dengan akad hawalah. Dikeluarkannya produk pelayanan jasa dengan akad hawalah didasarkan pada pertimbangan bahwa terkadang seseorang tidak mampu untuk membayar hutang kepada orang lain secara tunai, oleh karena itu, agar pihak yang memberi hutang tidak merasa dirugikan, maka pihak yang berhutang mengalihkan hutangnya kepada pihak lain atau kepada bank syariah.

Atas dasar itulah, maka DSN-MUI mengeluarkan fatwa terkait dengan akad *hawalah* antara lain yaitu Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-

MUI/IV/2000 tentang Hawalah. Landasan hukum yang menjadi dasar dikeluarkannya fatwa hawalah yaitu hadits riwayat Bukhari dari Abu Hurairah yang artinya “Menunda pembayaran bagi yang mampu adalah kezaliman. Dan jika seorang dari kamu diikutkan (dihawalahkan) kepada orang yang mampu, terimalah hawalah itu”. Hadist ini merujuk pada keabsahan akad hawalah. Pada hadits tersebut, Rasulullah memberitahukan kepada orang yang mengutangkan, jika orang yang berutang menghawalahkan kepada orang yang kaya/mampu, hendaklah ia menerima hawalah tersebut dan hendaklah ia menagih kepada orang yang berutang (*muhal*) sehingga haknya dapat terpenuhi.

Perintah menerima pengalihan penagihan utang menurut sebagian ulama adalah wajib, namun jumhur ulama berpendapat bahwa hukumnya sunnah. Imam Daud dan Ahmad berpendapat bahwa perintah dalam hadits itu menunjukan wajib, jadi wajib untuk menerima hawalah tersebut. Hadist ini menunjukan bahwa akad hawalah adalah sah dan diperbolehkan oleh syariah.

KPR sebagai salah satu bentuk pemberian kredit telah banyak diberikan oleh berbagai bank swasta maupun pemerintah. BTN adalah salah satu bank yang sangat “kenal” ditengah-tengah masyarakat sebagai bank terkemuka dalam pemberian kredit perumahan. Hal ini selaras dengan visi BTN untuk menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan. Untuk mewujudkan visi tersebut BTN memiliki visi sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri terkait, pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah.
2. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.
3. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi.
4. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

Dewasa ini BTN telah tumbuh dan berkembang menjadi bank yang terkemuka khususnya dalam memberikan fasilitas KPR, seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan. Pihak swasta sebagai pengembang kembali menggeliat setelah sempat “mati suri” dilanda badai krisis moneter lebih dari satu dasawarsa yang lalu. Bisnis property kembali bangkit ditandai dengan gencarnya pembangunan perumahan oleh pihak pengembang, dan pada saat yang sama permintaan masyarakat pun akan meningkat akan perumahan seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Menjembatani kebutuhan pemasaran perumahan dan pembiayaannya, KPR menjadi solusinya, bahkan menurut penulis KPR berperan besar dalam membangun dunia usaha property di Indonesia.

Solusi lainnya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan apabila ditinjau dari aspek risiko dalam penyaluran kredit KPR menjadi bentuk

penyaluran kredit dengan risiko yang cukup tinggi, mengingat KPR berlangsung dalam jangka waktu yang lama, dalam pengamatan penulis dapat berlangsung 5-15 tahun. BTN sebagai bank yang telah mengkhususkan dirinya dalam pembiayaan perumahan telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang tentunya tidak akan selalu berjalan sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati. Berbagai faktor dapat terjadi dan mempengaruhi kondisi pemberian kredit tersebut. Dalam jangka waktu pemberian kredit yang cukup panjang tersebut sangat dimungkinkan terjadi berbagai hal, di antaranya terjadi jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan secara di bawah tangan dengan pengertian proses jual beli tersebut berlangsung tanpa sepengetahuan dan izin dari pihak BTN sebelum jangka waktu kredit selesai, atau sering diistilahkan dalam masyarakat sebagai “*over credit*”.

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan di lapangan khususnya pada perumahan-perumahan yang dibeli melalui fasilitas KPR, jual beli rumah dan tanah KPR-BTN oleh pemiliknya sebelum jangka waktu kreditnya selesai telah menjadi “hal yang lumrah” dilakukan oleh masyarakat, bahkan dari berbagai harian terbitan Ibu Kota Jakarta hampir selalu dapat ditemukan iklan yang memuat penawaran untuk melakukan “*over credit*” KPR. Sebagai suatu perbuatan hukum yang ada ditengah-tengah masyarakat, tentunya ada faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya transaksi jual beli rumah dan tanah KPR-BTN secara di bawah tangan tersebut. Jual beli tanah dan rumah KPR-BTN secara di bawah

tangan oleh pemiliknya dalam masa kredit berjalan dipengaruhi oleh beberapa faktor sebagai berikut ini:

1. Pemilik rumah (debitor BTN) tidak mampu lagi melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran KPR-BTN sesuai dengan perjanjian kredit karena tidak lagi memiliki pekerjaan tetap atau terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) sehingga secara finansial tidak lagi memiliki kemampuan untuk melanjutkan KPR. Ketidakmampuan ini juga dapat terjadi apabila pemilik rumah (debitor BTN) yang berprofesi sebagai wiraswasta dan kemudian terjadi kemunduran usaha dan atau memiliki utang yang cukup banyak, sehingga sangat berpengaruh dengan tingkat kemampuan untuk membayar KPR.
2. Pemilik rumah (debitor BTN) mengalami kesulitan keuangan yang lainnya.
3. Pemilik rumah (debitor BTN) memerlukan segera sejumlah uang untuk berbagai kebutuhan sehingga menjual unit KPR BTN.
4. Pemilik rumah (debitor BTN) memang tidak mempunyai itikad baik untuk menunaikan kewajibannya, yakni membayar KPR sesuai perjanjian.
5. Pemilik rumah (debitor BTN) berpindah tempat tinggal (berpindah domilisi).

6. Ketidapahaman masyarakat akan hukum, khususnya tentang tata cara dan atau proses pengalihan kepemilikan rumah dan tanah KPR-BTN yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan BTN dan ketentuan syarat dan kondisi pemberian KPR-BTN yang telah dituangkan dalam Perjanjian KPR-BTN.⁹⁶

Hasil dari wawancara yang penulis lakukan terhadap 5 (lima) orang yang pernah melakukan jual beli rumah dan tanah secara di bawah tangan, dapat ditemukan faktor-faktor penyebab terjadinya jual beli tersebut:

1. Pemilik rumah (debitor BTN) tidak lagi mampu secara finansial untuk membayar angsuran kredit KPR-BTN yang terutama disebabkan oleh perekonomian.
2. Proses dan tata cara pengalihan kepemilikan rumah dan tanah KPR-BTN apabila dilakukan melalui BTN secara resmi dinilai memerlukan banyak persyaratan, memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tinggi. Sedangkan pemilik memerlukan sejumlah uang dari hasil penjualan rumah dan tanah tersebut dalam waktu relatif cepat. Mengingat jual beli rumah dan tanah biasanya dilakukan oleh karena keadaan yang mendesak.
3. Jual beli rumah dan tanah KPR-BTN di bawah tangan dilakukan untuk alasan praktis, efisien dan murah dari sisi biaya.

⁹⁶ Wawancara dengan Bayu Sulisty, selaku Kepala Cabang BTN Kota Semarang pada tanggal Semarang, 6 Juli 2021.

4. Ketidapahaman tata cara dan atau proses pengalihan kepemilikan rumah dan tanah KPR-BTN yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, ketentuan BTN dan ketentuan syarat dan kondisi pemberian KPR-BTN yang telah dituangkan dalam Perjanjian KPR-BTN.

Faktor-faktor di atas menurut penulis terdapat 3 (faktor) penting yang melatarbelakangi terjadinya jual beli dan rumah KPRBTN secara di bawah tangan, yaitu: Pertama, faktor kebutuhan ekonomi, di mana debitor lama sangat memerlukan dana dengan cepat dan atau tidak lagi mampu membayar angsuran kredit. Sehingga perlu menjual segera unit rumahnya walaupun dengan secara di bawah tangan agar menghindari proses yang berbelit-belit. Kedua, proses pengalihan kepemilikan secara prosedural melalui BTN memerlukan waktu yang lama dan biaya, Ketiga, dari sisi hukum kurangnya pemahaman hukum masyarakat tentang aspek hukum dalam jual beli rumah. Terdapat persepsi bahwa jual beli dan atau over credit yang dilakukan di bawah tangan telah cukup kuat secara hukum.

Menurut pemilik KPR-BTN (yang pernah mengalihkan KPRBTN secara di bawah tangan dengan cara melakukan jual beli), jual beli rumah dan tanah KPR-BTN di bawah tangan dipandang lebih praktis dan efisien karena tidak memerlukan waktu yang lama dan proses yang berbelit-belit. Dalam hal ini apabila calon pembeli telah sepakat dengan harga yang telah ditentukan, maka akan dilakukan transaksi dengan membuat surat-surat di bawah tangan saja berdasarkan kepercayaan masing-masing pihak satu

dengan yang lain. Dalam proses over credit (pengambilalihan kredit) calon pembeli membayar sejumlah uang kepada pemilik KPR BTN dan untuk selanjutnya si pembeli akan melanjutkan sisa jangka waktu kredit yang masih berjalan atau dengan kata lain si pembeli akan meneruskan kewajiban untuk membayar kredit tersebut kepada BTN.⁹⁷

Pengalihan atas kepemilikan KPR BTN yang sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh BTN dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan alih debitor kepada BTN. Permohonan alih debitor tersebut telah disediakan oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (debitor lama).
2. Mengisi data-data pemohon (debitor lama) dan calon debitor baru.
3. Melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. Foto Copy KTP suami dan Istri pemohon (debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
 - b. Fotocopy KTP suami dan Istri calon pembeli/debitor baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
 - c. Foto copy Kartu Keluarga pemohon (debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;
 - d. Fotocopy Surat Nikah pemohon (debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar;

⁹⁷ Wawancara dengan Y. Sugianto, selaku pemilik KPR-BTN di Semarang pada tanggal Semarang, 6 Juli 2021.

- e. Fotocopy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan;
- f. Slip gaji atau Keterangan Penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan;
- g. Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta;
- h. Fotocopy Laporan Usaha atau Catatan Usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta;
- i. PBB tahun terakhir.⁹⁸

Proses *over credit* di PT Bank BTN Tbk dapat dilakukan pihak yang akan membeli rumah KPR-BTN milik *debitor* yang akan dialihkan tersebut terlebih dahulu akan kembali diproses oleh BTN layaknya permohonan KPR-BTN yang baru, dalam pengertian ketentuan dan persyaratan dalam permohonan KPR-BTN juga harus dapat dipenuhi oleh pihak yang berminat untuk melakukan *over credit* tersebut. Apabila dalam penilaian pihak BTN pihak yang akan membeli atau mengambil alih KPR-BTN (*over credit*) tersebut memenuhi ketentuan dan persyaratan maka BTN akan menerimanya dan untuk selanjutnya akan diperlukan

⁹⁸ Wawancara dengan Bayu Sulisty, selaku Kepala Cabang BTN Kota Semarang pada tanggal Semarang, 6 Juli 2021.

pembuatan dan penandatanganan dokumen hukum yang diperlukan untuk itu.⁹⁹

Berdasarkan persyaratan dan prosedur untuk melakukan alih debitor terhadap KPR BTN sebagaimana yang telah diuraikan di atas dapat, dapat diketahui bahwa prosedur tersebut akan memakan waktu yang lama dan belum tentu disetujui oleh pihak BTN, mengingat disini calon debitor baru akan diproses dari awal seperti debitor baru. Dan proses akan dilanjutkan dengan pembuatan Perjanjian KPR yang baru beserta pengikatan jaminannya, apabila proses alih debitor disetujui. Apabila permohonan untuk alih debitor tidak disetujui maka debitor lama tetap berkewajiban untuk membayar sisa dari KPR BTN tersebut.

Proses alih debitor atau dalam istilah awam sering disebut dengan over credit menurut penulis secara hukum dapat dilakukan dengan ketentuan harus sesuai dengan prosedur yang telah disepakati antara pemilik KPR BTN dengan pihak bank. Peralihan kepemilikan KPR BTN dalam masa kredit (sebelum masa kreditnya berakhir) adalah hal yang wajar dan merupakan realitas hukum yang tidak dapat dipungkiri, hal ini dapat terjadi oleh berbagai faktor yang telah diuraikan di atas. Namun titik tekannya dalam sudut pandangan hukum menurut penulis adalah terpenuhinya aspek legalitas dalam perbuatan hukum alih debitor tersebut. Terdapatnya proses yang cukup panjang dan rumit dalam pelaksanaan alih debitor secara legal di BTN membuat masyarakat menjadi cenderung tidak

⁹⁹ Wawancara dengan Bayu Sulistyio, selaku Kepala Cabang BTN Kota Semarang pada tanggal Semarang, 6 Juli 2021.

mau menempuh jalur yang legal. Oleh karena memerlukan persyaratan yang banyak dan belum tentu permohonan alih debitur disetujui oleh pihak bank. Sehingga hukum pasar seolah-olah mengambil alih, dimana terdapat keadaan 2 (dua) pihak yang saling membutuhkan, ada pihak yang memerlukan dana dan ada pihak yang memerlukan rumah. Kelebihannya dari alih debitur yang sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang berlaku di BTN menurut penulis adalah:

1. Sertifikat sudah dapat di balik nama ke atas nama pembeli, walaupun masih tetap di jaminkan ke BTN dan baru dapat diambil setelah kredit dilunasi;
2. Pembeli dapat mengangsur ke BTN atas namanya sendiri.

Sedangkan kelemahan dari alih debitur melalui BTN adalah:

1. Proses pengajuan sebagai debitur di BTN lebih rumit;
2. Memakan waktu lebih lama (karena harus diteliti oleh analis kredit bank);
3. Ada kemungkinan ditolak untuk debitur pengganti oleh pihak BTN
4. Biaya untuk alih Debitur biasanya relatif lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing Bank.

Untuk mengurangi faktor risiko terjadinya peralihan hak atas tanah dan rumah dalam KPR BTN menurut penulis, bank selaku kreditor harus betul-betul menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR dan senantiasa harus memiliki keyakinan berdasarkan analisa kredit yang

mendalam atas kemampuan debitor untuk melunasi utangnya, mengingat jangka waktu pemberian KPR relatif panjang berkisar 5-15 tahun. Penilaian terhadap watak dan kemampuan calon debitor dengan parameter yang jelas seperti penggunaan prinsip 6 C, menurut penulis akan dapat mengurangi terjadi risiko pengalihan hak atas tanah dan rumah KPR secara di bawah tangan selama kredit berlangsung. Prinsip 6 C tersebut adalah parameter untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, prinsip 6 C itu adalah sebagai berikut:¹⁰⁰

1. *Character*

Character merupakan suatu dasar pemberian kredit atas dasar kepercayaan, yaitu kepercayaan dari pihak bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak ataupun sifat-sifat pribadi yang positif dan mempunyai rasa tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya.

2. *Capacity*

Capacity merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan usaha yang akan dilakukannya, yang dibiayai dengan kredit dari bank. Sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.

3. *Capital*

Capital merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Kemampuan Capital ini antara lain dicerminkan

¹⁰⁰ Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, (Yogyakarta : BPFE, 1996), hlm. 48

dalam bentuk kewajiban untuk menyelenggarakan *Self Financing* sampai jumlah tertentu dan sebaliknya harus lebih besar dari kredit yang akan diminta kepada perbankan.

4. *Collateral*

Collateral merupakan barang-barang jaminan yang akan diserahkan oleh peminjam atau debitur sebagai jaminan atas kredit yang diterimanya. Manfaat *Collateral* yaitu sebagai alat pengaman apabila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu melunasi kreditnya dari kegiatan usahanya.

5. *Condition of Economy*

Condition of Economy adalah situasi dan kondisi sosial, ekonomi, budaya dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun untuk kurun waktu tertentu yang kemungkinannya akan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan yang memperoleh kredit.

6. *Constraint*

Constraint adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalnya pendirian suatu usaha pompa bensin yang disekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu bata.

Selain itu BTN selaku kreditor menurut penulis perlu secara terus menerus memberikan informasi yang cukup tentang prosedur dan

mekanisme peralihan debitor KPR BTN kepada masyarakat, agar masyarakat mengetahui proses tersebut dan tidak memiliki persepsi yang keliru. BTN juga perlu membangun suatu sistem dan cara peralihan debitor KPR BTN yang lebih sederhana dan murah. Mengenai penggantian debitor dalam KPR yang dilakukan secara sah dengan persetujuan pihak bank apabila ditinjau dari aspek hukum menurut penulis merupakan perbuatan hukum Novasi Subyektif Pasif. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1417 KUHPerdara yang menjelaskan cara orang mengadakan suatu Novasi Subyektif Pasif, dimana debitor menawarkan kepada krediturnya seorang debitor baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitor.

Menurut J. Satrio dari uraian Pasal 1417 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa inisiatif novasi berasal dari pihak debitor, novasi ini disebut juga dengan delegasi atau pemindahan.¹⁰¹ Proses alih debitor dalam penyaluran KPR-BTN menurut penulis merupakan Novasi Subyektif Pasif karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitor dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitor lama dari kewajibannya.

Novasi didalam KUHPerdara diterjemahkan oleh Soebekti menjadi pembaharuan hutang. Undang-Undang sendiri tidak memberikan perumusan tentang apa itu yang dimaksud dengan novasi. Dari pasal-pasal

¹⁰¹ J. Satrio, Cessie, Subrogratie, Novatie, *Kompensatie dan Percampuran Hutang*, (Bandung:PT Alumni, 1999), hlm. 118

yang mengatur tentang novasi para sarjana menyimpulkan, bahwa yang dimaksud adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru. Kata menggantikan mengandung arti, bahwa perikatan yang lama sengaja di hapuskan dan sebagai gantinya dibuatkan perjanjian baru, yang melahirkan perikatan sebagai ganti yang lama. “Sengaja dihapuskan” berarti, bahwa para pihak memang menghendaknya atau dengan perkataan lain didasarkan kepada kita, bahwa navatie selalu diperjanjikan. Kata-kata dalam undang-undang membenarkan pendapat seperti itu (Pasal 1413, 1414, 1415 dan Pasal 1424).¹⁰² Karena novasi harus diperjanjikan, maka perjanjian novasi harus memenuhi semua syarat-syarat untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320). Perjanjian novasi itu sendiri dapat dibatalkan, kalau mengandung, kalau mengandung cacat seperti kesesatan, paksaan atau atau penipuan. Dalam hal terjadi, bahwa novasi dibatalkan maka ada kemungkinan bahwa perikatan lama hidup kembali. Tidak selalu perikatan lama hidup lagi, karena dalam hal novasi memang dimaksudkan untuk menghapus/membatalkan atau memperbaiki perikatan yang lama, maka dibatalkannya perikatannya yang baru misalnya karena wanprestasi tidak menghidupkan kembali perikatan lama, karena novasi disini telah menunaikan tugasnya.¹⁰³

Perjanjian novasi ditinjau dari perikatan lama yang dihapuskan olehnya, merupakan suatu perjanjian liberatoir sedangkan kalau ditinjau dari perikatan yang baru yang muncul sebagai akibat perjanjian novasi

¹⁰² Ibid, hlm. 100

¹⁰³ Ibid, hlm. 102.

merupakan suatu perjanjian obligatoir. Pasal 1413 KUHPerdara mengatur, bahwa novasi dapat terjadi berdasarkan sebagai berikut :

1. pertama disebutkan tentang penggantian perikatan lama dengan perikatan baru untuk orang yang menghutangkan (kreditur).
2. Kedua, dimana ada debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama.
3. Ketiga dan yang terakhir, peristiwa dimana kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama.¹⁰⁴

Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut di atas dapat dikatakan, bahwa pada peristiwa yang kedua dan ketiga ada penggantian subjek perikatan bisa debitur bisa kreditur sehingga orang mengatakan bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa novasi subjektif.

Halnya yang diganti adalah subjek debitur, debitur lama diganti dengan debitur yang baru maka dikatakan telah terjadi novasi subjektif pasif, sedang pada penggantian subjek kreditur, disebut novasi subjektif aktif. Ada tidaknya novasi mempunyai pengaruh terhadap jaminan-jaminan yang ada pada perikatan lama (Pasal 1421 KUHPerdara). Kalau tak ada novasi, maka jaminan-jaminan tersebut pada perikatan lama tetap utuh, sedang kalau ada novasi harus ditinjau apakah jaminan-jaminan tersebut

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 102-103

dipasang/diperjanjikan lagi pada perikatan yang baru (Pasal 1421 KUHPerdara).¹⁰⁵

Novasi baru terjadi, kalau kreditor setelah menerima/menyetujui person debitor yang baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitor lama, dari kreditornya berdasarkan perikatan yang lama dan kewajibannya erprestasi (lebih lanjut terhadap kreditor. Dengan perkataan lain, dengan hanya menerima penawaran seorang debitor baru saja yang disodorkan debitor lama belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa undang-undang mensyaratkan bahwa Novasi di sana baru terjadi, kalau kreditor sudah menerima penawaran person debitor baru, menyatakan secara tegas bahwa ia membebaskan debitor lama.

Sedangkan ciri yang menunjukkan adanya Novasi di sini, adalah bahwa penerimaan debitor baru, yang diikuti dengan pembebasan debitor lama, menimbulkan perikatan (baru) antara kreditor dengan debitor baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan (lama) antara kreditor dengan debitor lama. Terjadinya pergantian debitor tersebut kemungkinan bahwa debitor baru adalah keluarga debitor lama yang lebih mampu, atau merasa pernah berhutang budi sehingga dengan sukarela menyediakan diri untuk mengganti debitor lama untuk memenuhi kewajibannya terhadap kreditor. Dari hasil penelitian oper kredit yang terjadi dalam praktek dengan memakai novasi subjektif jarang dilakukan. Karena sama saja dengan membuat perjanjian jual beli yang baru. Dimana

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 105

bank memulai dari awal lagi dan biaya yang dikeluarkan juga sama dengan perjanjian yang baru. Hal inilah yang dihindari oleh pihak ketiga. Karena mereka menganggap berurusan dengan bank memakan waktu lama. Oleh karena itu debitur dan pihak ketiga mengambil jalan pintas, oper kredit dengan memakai jasa notaris. Waktunya cepat dan barang/rumah dapat langsung diterima tinggal meneruskan kredit pada pihak bank.

Menurut penulis selain proses over kredit melalui BTN secara langsung dengan cara "Alih Debitur" tersebut di atas, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, apabila pembayaran dilakukan secara lunas oleh pembeli dan atau bertahap dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama. Setelah proses pelunasan KPR BTN selesai dan sertifikat telah diroya serta diterima oleh pemilik KPR BTN yang lama, maka segera diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan PPAT.

Apabila pembeli hanya membayar sejumlah uang tertentu kepada pemilik rumah KPR BTN yang lama, dan kemudian pembeli akan melanjutkan angsuran atau kewajiban dari debitur lama, maka proses alih debitur melalui BTN secara resmi adalah alternatif yang paling aman untuk dilakukan. Dalam prakteknya berdasarkan pengamatan dan wawancara penulis terhadap pemilik KPR BTN yang pernah melakukan

over credit dan pembeli rumah tersebut, dapat diketahui bahwa para pihak hanya membuat perjanjian di bawah tangan tentang jual beli rumah dan tanah tersebut, dan kemudian para pihak tersebut membuat Kuasa Menjual dan kuasa untuk mengambil sertipikat tanah di BTN apabila masa angsuran KPR BTN selesai dan lunas. Menurut penulis cara tersebut merupakan suatu bentuk penyeludupan hukum dan tetap tidak memiliki kepastian hukum. Oleh karena dalam prakteknya PPAT tidak bersedia membuatkan Akta Jual Beli Tanah berdasarkan Surat Kuasa yang tanggal pembuatan sudah sangat lama.¹⁰⁶

Pembuatan Kuasa Jual dan Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat dilakukan oleh masyarakat untuk mencari terobosan hukum yang lebih sederhana dan efisien, namun menurut penulis pembuatan kuasakuasa tersebut tidak memberikan kekuatan dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum perwakilan untuk mewakili seseorang dalam melakukan perbuatan hukum tertentu. Kewenangan penerima kuasa hanya sebatas melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Setelah perbuatan hukum itu selesai maka penerima kuasa harus mempertanggungjawabkannya kepada pemberi kuasa. Pemberian kuasa tidak meliputi tindakan hukum untuk menguasai atau memiliki sesuatu hal dari obyek kuasa. Dengan demikian dengan pemberian kuasa tidak

¹⁰⁶ Wawancara dengan Susilowati, selaku PPAT/Notaris Kota Semarang pada tanggal Semarang, 10 Juli 2021.

terjadi peralihan hak atas tanah, sehingga menurut hukum meskipun pembeli memegang kuasa jual, hak atas tanah masih ditangan pemilik KPR BTN yang lama. Dalam keadaan ini suatu kuasa jual tidak dapat dibuat dalam bentuk kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena kuasa jual tersebut tidak bersifat kuasa mutlak maka dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemberi kuasa.

2. Kuasa untuk mengambil sertipikat apabila KPR lunas menurut penulis juga mengandung kelemahan, yakni BTN hanya akan menyerahkan sertipikat kepada debitor dan atau ahli warisnya.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitor sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitor berupa properti seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda-benda

yang berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.¹⁰⁷

Demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.¹⁰⁸ Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.¹⁰⁹

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHESA", dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan

¹⁰⁷ John Berty Rays, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 22 Mei 2019

¹⁰⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Op. Cit*, hlm. 5

¹⁰⁹ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Op. Cit*, hlm. 17

lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin/fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa

“pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek sendiri Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.”

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah. Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;

3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Hasil penelitian yang dilakukan diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitor dianggap telah melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet. Adapun kredit macet itu sendiri dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Dan bank harus selalu memantau akan kemampuan dan perkembangan debiturnya.

1. Sisi Debitor Kelemahan dari sisi debitor dapat disebabkan antara lain oleh:
 - a. Masalah operasional usaha;
 - b. Manajemen;
 - c. Kecurangan dan/atau ketidak jujuran debitor dalam mengelola kredit;
 - d. Pemutusan hubungan kerja.
2. Sisi Intern Bank Kelemahan dari sisi intern Bank dapat disebabkan antara lain oleh :

- a. Itikad tidak baik atau kekurangmampuan dari pejabat/pegawai Bank;
- b. Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit;
- c. Kelemahan pembinaan kredit;

3. Sisi Ekstern Bank dan debitor Kelemahan dari sisi ekstern BDI dan debitor dapat disebabkan antara lain oleh:

- a. *Force majeure*;
- b. Perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*environment*);

Di praktek perbankan, selain wanprestasi atas didasarkan atas kemampuan debitor dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya seperti yang telah disebutkan di atas, wanprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit. Berdasarkan hasil penelitian diketahui terdapat 15 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dari 226 perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijamin dengan hak tanggungan selama periode Desember 2007 atau 1 (satu) tahun buku.

Penyebab terjadinya kredit macet adalah karena debitor telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Dengan kata lain debitor telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya

yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹⁰ Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit. Berdasarkan deteksi yang telah dilakukan, maka dapat diketahui posisi BDI terhadap debitor khususnya bila dilihat dari usaha dan kondisi agunan yang diberikan oleh debitor dalam perjanjian kreditnya. Dari hasil penelitian, penyelesaian kredit macet merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tertanggal 2 April 2001 membagi kredit bank ke dalam 4 kategori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

- a. Kredit Lancar;
- b. Kredit Kurang Lancar;
- c. Kredit Diragukan;
- d. Kredit Macet

¹¹⁰ Munir Fuady, *Op. Cit*, hlm. 87-88

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya. Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistim “pengenalan diri”, yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equityperusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa Rescheduling dan atas Reconditioning.

Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit. Selanjutnya apabila menurut

pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut.

Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet. Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

- a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang (perjanjian Kredit Pemilikan Rumah);
- b) Eksekusi Barang Jaminan.

Selanjutnya, penyelesaian kredit macet khususnya yang menyangkut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sebagai berikut:

1. Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai Penyelesaian kredit macet secara damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi:
 - a. Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitor.

- b. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
 - c. Pengambil alihan aset debitor oleh BDI untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
 - d. Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Bank.
2. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitor tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum antara lain:
- 1) Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri
- Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Apalagi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jaminannya berupa rumah yang sertifikatnya dibebani dengan Hak Tanggungan. Hal ini karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi

ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan tersebut pada dasarnya tidak memerlukan ijin/fiat dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Hak istimewa ini hanya dimiliki oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan ini. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji-

janji sesuai dengan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu

“pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Untuk pelaksanaan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 dan Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan maka yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.

2) Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan

Berkenaan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan).

Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

“atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Untuk dapat memanfaatkan sarana ini, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harus ada kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dan debitor pemberi Hak Tanggungan
- b. Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat. e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Mengingat ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Sebenarnya Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertipikat dari debitor lama kepada debitor baru. Karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas

hukum balik nama sertifikat, maka dapat dikatakan jual beli tanah itu belum pernah terjadi.¹¹¹

Langkah dan tindakan yang perlu diambil bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitor di bawah tangan adalah sebagai berikut :

1. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutang sebab meskipun rumah KPR telah dialihkan/dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.
2. Tindakan atau perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR, tanpa seizin Bank, Bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, jika bank menghendaki. Secara yuridis sebenarnya belum pernah terjadi jual beli, karena untuk sahnya jual beli (berikut rumah), harus ada akta jual beli dan baliknama sertifikat atau balik nama.
3. Bank dapat melakukan upaya hukum eksekusi atas obyek jaminan KPR-BTN yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dalam hal ini BTN adalah pemegang Hak Tanggungan, yang dapat melakukan eksekusi apabila debitor wanprestasi Berdasarkan Perjanjian KPR dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹¹²

¹¹¹ Turkhon Maulawy, wawancara, Kepala Cabang BTN Kota Semarang, (Semarang, 14 Agustus 2021).

¹¹² Wawancara dengan Turkhon Maulawy, di Kantor Cabang PT Bank BTN Kota Semarang pada tanggal 14 Agustus 2021.

Menurut penulis BTN perlu mengadakan sosialisasi dan penyebaran informasi yang memadai mengenai proses alih debitur yang sesuai dengan ketentuan BTN, Sehingga dapat dipahami masyarakat secara luas. BTn juga perlu membuat sitem alih debitur yang lebih efisien, Sehingga calon debitur yang baru tidak terbebani oleh biaya yang tinggi dan waktu yang lama. Kebijakan ini penting untuk mengatasi dan mencegah terjadinya peralihan KPR BTN secara di bawah tangan. BTN juga perlu menurut penulis secara terus menerus memantau keadaan debitur dan obyek KPR BTN (rumah), sehingga dapat mengantisipasi terjadi penyimpangan oleh debitur. Apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan, alternatif cara penyelesaian yang paling memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak adalah pihak pembeli untuk meminta pengesahan proses jual beli dibawah tangan dari pengadilan negeri setempat. Sedangkan upaya eksekusi menurut penulis, harus dipergunakan sebagai upaya terakhir.

Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun pembeli menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum. Perlindungan hukum atas hak-hak pembeli di atas, harus diperoleh tiap-tiap pembeli pada setiap proses tahapan transaksi, baik pada tahap pra transaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli) maupun pada tahap pasca transaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum dalam setiap tahapan

transaksi tersebut selanjutnya menjadi norma-norma perlindungan bagi pembeli.

Perlindungan digunakan untuk mencegah akibat yang lebih buruk lagi dari nasabah debitur. Sementara perlindungan hukum dalam hal ini dalam Kredit Pemilikan Rumah khususnya yang menerima pengalihan hak/oper kredit untuk melanjutkan angsuran kredit rumah pada obyek perjanjian yang dilakukan dengan pengikatan jual beli dan kuasa atau perjanjian di bawah tangan menurut bank yaitu bila dilihat dari kekuatan akta dibuat dihadapan Notaris. Teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tersebut, karena meskipun dibuat secara di bawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas pacta sunt servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

B. Keabsahan Jual Beli yang Bertujuan Mengambilalih Kredit Pemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan

Proses alih debitor kenyataan di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin dari pihak bank selaku kreditor. Penjualan

rumah yang telah mendapatkan KPR di bawah tangan, merupakan suatu realitas yang terjadi dalam masyarakat. Terjadinya alih debitor yang dilakukan di bawah tangan oleh debitor kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

- a. Debitor lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR;
- b. Debitor lama mengalami kesulitan ekonomi;
- c. Debitor lama pindah domisili;
- d. Debitor tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
- e. Ketidapahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitor.

Melakukan penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada pihak Bank, sehingga pihak Bank dapat menuntut debitor untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan ini tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya.

Pihak bank, sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitor lama kepada debitor baru. Sebab akta jual beli dengan di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut belum pernah

terjadi. Apabila kredit belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah.

Tindakan yang perlu diambil oleh pihak bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitor di bawah tangan adalah:

- a. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutangnya, karena meskipun rumah KPR telah dialihkan/telah dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Tetapi harta kekayaan debitor yang lainnya tetap dapat disita oleh pihak bank untuk melunasi hutangnya;
- b. Perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR tanpa seijin pihak bank, dimana bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, tetapi jika bank menghendaki. Secara yuridis belum pernah terjadi jual beli, dikarenakan untuk sahnya jual beli (rumah), harus ada akta jual beli dan pembalik namaan sertifikat dari pemilik lama ke pemilik yang baru.

Perjanjian Peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang bersertifikat yang masih diagungkan tanpa persetujuan bank menciptakan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak. Apabila kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak

akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah ada masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan. Dalam hal ini muncul sanksi untuk memaksa pihak yang wanprestasi itu untuk memenuhi kewajiban.¹¹³ Pasal 584 KUHPerdato menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda. Ketentuan ini mengandung arti tiada seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya.¹¹⁴

Apabila ditinjau dan dikaitkan dengan Pasal 1458 KUHPerdato yang isinya: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”. Artinya disini jual belinya sah dan telah terjadi hanya saja alas hak/jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih. Jika ditinjau dari kacamata bank, Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga karena beberapa hal:

- 1) Terjadinya peralihan hak atas objek yang menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan bank.

¹¹³ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 23

¹¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 43

- 2) Meskipun setiap bulannya pihak kedua meneruskan angsuran, namun bila kredit sudah lunas maka sertifikat (agunan) hanya dapat diserahkan oleh bank kepada pihak pertama, karena agunan masih atas nama pihak pertama.
- 3) Bisa saja terjadi mendekati pelunasan, pihak pertama (yang sebenarnya sudah menjual kepada pihak ketiga) kemudian datang ke bank melunasi dan mengambil sertifikatnya yang sebenarnya merupakan hak pihak ketiga.
- 4) Jika pihak pertama meninggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya akan tetap mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ketiga menunjukkan bukti kwitansi pembayaran. Jika terjadi gugatan, pihak ketiga akan kalah karena pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat.
- 5) Rumah yang dijual tersebut masih tercatat sebagai agunan kredit di bank, sehingga debitur tidak berhak mengalihkan kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank. Bank mempunyai wewenang untuk melaporkan debitur kepada pihak berwajib dengan tuduhan penggelapan sekaligus mengajukan tuntutan pidana atas debitur yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut.

Pengalihan kepemilikan KPR BTN melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah

ditetapkan oleh pihak BTN.¹¹⁵ Terhadap jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan BTN selaku kreditor dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuatkan aktanya sebagai alat bukti telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR BTN tersebut, dengan bentuk akta apapun juga.

Apabila Notaris membuat suatu akta yang berkaitan dengan pengalihan KPR BTN tersebut maka notaris dapat dituntut di kemudian hari oleh pihak yang dirugikan khususnya pembeli dan pihak bank, karena telah membuat akta yang bertentangan dengan hukum.¹¹⁶ Mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan di bawah tangan, menurut penulis tidak mempunyai akibat hukum, berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

1. Rumah KPR BTN tersebut adalah obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang KPR BTN debitur, dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa debitor dilarang untuk mengalihkan dan atau melepaskan haknya atas obyek jaminan tanpa seizin dan persetujuan pihak bank selaku kreditor. Sehingga apabila terjadi pengalihan rumah KPR BTN secara di bawah tangan maka debitor telah melakukan wanprestasi

¹¹⁵ Wawancara dengan Sri Subekti, selaku PPAT/Notaris Kota Semarang, pada tanggal 6 Juli 2021.

¹¹⁶ Wawancara dengan Sugeng Budiman, selaku PPAT/Notaris Kota Semarang, pada tanggal 6 Juli 2021.

terhadap perjanjian yang telah disepakati bahkan lebih jauh debitor telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni tanpa hak telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain;

2. Peralihan hak atas tanah terjadi dengan ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah (baik itu akta jual beli, hibah tukar menukar dan lainnya) di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Sehingga secara hukum debitor lama adalah tetap sebagai pemilik yang sah atas unit rumah KPR BTN tersebut.

Mengenai kedudukan akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kebutuhan akan alat pembuktian secara tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari dalam proses penyelesaian sengketa tersebut. Akta otentik yang merupakan alat

bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Kepastian hukum dalam sebuah akta perjanjian merupakan nilai yang substansial, kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak dan nilai-nilai tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta terlaksana dengan baik. Tidak terpenuhinya kepastian hukum akan memberikan lahirnya ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Masyarakat yang mempunyai kepentingan dalam pelayanan akan mempunyai pandangan yang tidak baik kepada notaris sebagai pejabat umum.

Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jual beli tanah dan rumah KPR BTN yang dilakukan secara di bawah tangan akan sangat merugikan si pembeli (pemilik yang baru). Selain hal tersebut di atas si pembeli (dalam peralihan KPR BTN secara di bawah tangan) menurut penulis akan mengalami kesulitan untuk

mengambil sertifikat tanah dari BTN, oleh karena pihak bank hanya akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada debitor lama. Hal ini semakin rumit apabila debitor lama tidak bersedia untuk mengambil atau debitor lama tidak lagi diketahui keberadaannya. Sehingga perlindungan hukum bagi pembeli sangat lemah. Berdasarkan penelitian yang penulis telah lakukan di Kantor Cabang BTN Kota Semarang, kasus-kasus alih debitor yang dilakukan secara di bawah tangan cukup banyak terjadi. Dari penelitian penulis di Pengadilan Negeri Kota Semarang terdapat pula permohonan untuk pengesahan jual beli rumah KPR BTN yang telah terlanjur dilakukan secara di bawah tangan. Kasus pengambilalihan kredit pemilikan rumah yang juga turut diangkat dalam penulisan tesis ini yaitu kasus pengambilalihan kredit pemilikan rumah berdasarkan Putusan Nomor 344/Pdt.G/2015/PN.Smg, antara AL Y SOESANTO BE DRS yang disebut sebagai Penggugat dengan G SUGENG WALUYO yang disebut sebagai Tergugat dan PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO CABANG SEMARANG) disebut sebagai Turut Tergugat, kasus ini bermula dari Tergugat yang mendapat fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Inti (A) dari Turut Tergugat, dengan realisasi kredit tanggal 15 Juni 1982, dengan Nomor Rekening Angsuran: 00013-01-02-029712-5, dengan obyek kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah rumah dan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1004/Srondol Wetan yang dikenal dengan Jalan Rasamala III/406, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, gambar situasi tanggal 06

Nopember 1985 No. 9842/1985 luas $\pm$ 84 m² atas nama G SUGENG WALUYO (Tergugat).

Sebelum jatuh tempo masa pelunasan kredit Tergugat, rumah dan tanah tersebut dijual dibawah tangan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 09 Oktober 1990 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.079.000,- (Satu juta tujuh puluh Sembilan ribu rupiah). Telah dibeli rumah dan tanah tersebut oleh Penggugat, maka Penggugat menanggung apa yang menjadi kewajiban Tergugat yaitu membayar angsuran Kredit Kepemilikan Rumah sampai dengan lunas kepada Turut Tergugat, namun ketika sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut akan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, namun oleh Turut Tergugat tidak diserahkan tanpa dihadiri oleh Tergugat, dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat kemana-mana untuk diajak menindak lanjuti jual beli atas rumah dan tanah tersebut tidak pernah berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan terhadap Tergugat. Rumah dan tanah tersebut telah dihuni oleh Penggugat dan keluarganya sejak dilakukannya jual beli dengan Tergugat yaitu tanggal 09 Oktober 1990 sampai dengan sekarang.

Majelis Hakim dari perkara tersebut menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek, menyatakan sah jual beli dibawah tangan terhadap rumah dan tanah tanah KPR sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1004/Srondol Wetan yang dikenal dengan Jalan Rasamala III/406, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan

Banyumanik, Kota Semarang. Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi/ingkar janji, dan menghukum Turut Tergugat (PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) CABANG SEMARANG untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1004/Srondol Wetan serta menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Rumah yang dijadikan obyek jual beli antara penggugat dengan tergugat merupakan KPR BTN sebagaimana tertuang dalam KPRBTN No. 015.1652.0 C 0485 Q. Dan dalam perjanjian kredit KPR/BTN tersebut tergugat sebagai debitur berkewajiban untuk mengangsur setiap bulannya sebesar Rp. 448.800,- (Empat ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus rupiah). Permasalahan hukum kemudian muncul karena sejak dibuat over kredit rumah, tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya baik di dalam negeri maupun di wilayah Hukum Republik Indonesia, sedangkan tergugat telah sepakat menjual rumah tinggal tersebut di atas dan berjanji akan menyelesaikan surat-surat dan lain sebagainya.

Setelah seluruh kewajiban membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN) kepada bank terpenuhi oleh penggugat, pengugat berniat untuk mengambil sertipikat dan dokumen lainnya berkenaan dengan rumah KPR BTN tersebut, namun bank belum bersedia menyerahkannya, dengan alasan karena perjanjian Kredit KPR-BTN tersebut dibuat antara tergugat dan bank, bukan antara penggugat dengan

bank dan dokumen kredit untuk menyelesaikan permasalahan ini harus melalui proses di Pengadilan.

Akibat ketidakhadiran Tergugat sehingga Bank Tabungan Negara (BTN) Kabupaten Semarang tidak dapat menyerahkan sertipikat tersebut. Maka penggugat kemudian memohonkan kepada Pengadilan Negeri Kota Semarang yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada bank untuk menyerahkan Sertipikat Rumah yang terletak di perumahan KPR-BTN Kota Semarang, Debitur KPR- No. 015.16320 C 00485. Q. kepada penggugat. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa:

1. tergugat walaupun sudah dipanggil dengan patut tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan wakilnya untuk menghadiri persidangan, maka oleh karenanya perkara ini dapat diputus dengan tanpa hadirnya pihak tergugat;
2. Majelis berpendapat bahwa penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya patut dilindungi;
3. Majelis berpendapat bahwa perjanjian jual pengalihan hak/over kredit antara tergugat kepada penggugat bangunan rumah berikut tanah yang terletak di Kabupaten Semarang adalah sah menurut hukum;
4. Majelis berpendapat bahwa oleh karena bank tidak dapat menyerahkan dokumen yang berhubungan dengan rumah tersebut kepada penggugat meskipun penggugat telah melunasi harga rumah tersebut kepada bank, maka Majelis berpendapat bahwa debitur lama (tergugat) telah

melakukan wanprestasi sehingga merugikan penggugat, maka dengan demikian sertipikat tanah KPR BTN tersebut dapat diserahkan kepada penggugat;

5. Menurut pertimbangan Majelis Hakim penggugat adalah pemilik yang sah dari rumah KPR-BTN tersebut;
6. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan penggugat di persidangan serta pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa penggugat telah berhasil mempertahankan dalil gugatannya dan karenanya gugatan penggugat harus dikabulkan seluruhnya;

Dalam putusannya majelis hakim telah memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- b. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik ;
- c. Menyatakan sah menurut Hukum Perjanjian Kredit pemilikan rumah KPR-BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah dan Bangunan KPR-BTN;
- d. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga telah merugikan Penggugat ;
- e. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan KPR BTN dan berhak pula untuk melakukan balik nama Sertipikat tersebut atas nama Penggugat;

- f. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat dan Dokumen lainnya yang berkenaan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan dan Penggugat berhak menerimanya;
- g. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 294.000,- (Dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ;

Dalam Putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim telah memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dengan Putusan Pengadilan yang menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat obyek sengketa dan juga menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah KPR BTN yang dilakukan secara di bawah tangan, hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri, untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedang bagi bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-

Undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*).

Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Dengan demikian Hak Tanggungan tetap membebani obyeknya (tanah dan rumah KPR BTN) walaupun telah dialihkan kepemilikannya.

Menurut penulis terhadap kasus-kasus jual beli KPR BTN di bawah tangan tersebut secara hukum dianggap belum terjadi pengalihan hak atas rumah dan tanah. Pengalihan hak atas rumah dan tanah secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertipikat menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya kepada Bank.

Kasus yang telah terjadi alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan debitur lama kemudian tidak diketahui lagi domisilinya, maka menurut penulis dalam proses melakukan alih debitur, terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitur lama, debitur baru, serta pihak bank. Selain syarat-syarat yang berhubungan dengan debitur itu sendiri, juga terdapat beberapa akta notariil yang dibuat

berkaitan dengan proses alih debitur ini.¹¹⁷ Misalnya dalam hal adanya perjanjian alih debitur antara debitur lama dengan debitur baru, dan bank sebagai kreditur telah mengetahui, memberikan persetujuan untuk melakukan alih debitur ini, serta menyatakan secara tegas bahwa adanya pembebasan kewajiban si debitur lama menjadi debitur baru, maka dapat dibuat Akta Novasi/Akta Pembaharuan Utang di hadapan Notaris. Hal ini merupakan hal yang biasa terjadi di dunia perbankan. Namun dalam praktik banyak dijumpai peristiwa alih debitur yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, sehingga perjanjian tersebut hanya dibuat di bawah tangan tanpa didasari dengan akta otentik (notaril), terlebih hanya dengan selembbar kuitansi. Jalan pintas yang sering terjadi di masyarakat dalam peristiwa alih debitur ini adalah antara debitur lama dengan debitur baru terjadi perjanjian pembayaran utang debitur lama oleh debitur baru tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Tentu di masa yang akan datang akan timbul permasalahan baru bagi si debitur baru terkait kepastian hukum serta kepemilikan objek utang itu sendiri. Karena selama jangka waktu kredit itu berjalan, debitur baru tidak mempunyai hubungan hukum serta kewenangan apapun dengan kreditur.

Apabila ditinjau dari aspek hukum perjanjian, fenomena alih debitur atau yang dikenal oleh masyarakat dengan istilah over kredit, merupakan perbuatan hukum novasi subjektif pasif. Novasi subjektif pasif

¹¹⁷ Valentrist Antika Alfa Rumayar, *Akibat Hukum Alih Debitur pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palu*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion (Edisi 2, Volume 4, 2016), hlm. 4.

merupakan salah satu jalan untuk melakukan pembaharuan utang. Dengan cara ini maka ada pergantian utang dari debitur lama kepada debitur baru disertai dengan pernyataan pembebasan utang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama. Hal ini sejalan dengan Pasal 1413 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut: Ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

1. apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Jika diaplikasikan ke dalam fenomena alih debitur / *over kredit* Kredit Pemilikan Rumah, artinya terjadi pengalihan objek utang (Rumah) tersebut yang dibeli dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada bank oleh debitur lama (pengalih) kepada debitur baru (penerima pengalihan). Maka si debitur lama yang sudah mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah kepada debitur baru, tidak lagi terikat kewajiban kreditnya tersebut karena kewajiban itu telah dialihkan kepada debitur baru dan bank pun sebagai kreditur telah menyetujui dan memberikan pernyataan secara tegas bahwa debitur lama telah dibebaskan dari

utangnya. Dalam hal ini, bank sebagai kreditur sebelumnya telah mengetahui adanya maksud dari debitur untuk melakukan tindakan alih debitur ini. Untuk itu bank dengan menerapkan segala prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) mengambil sikap untuk pada akhirnya memberikan persetujuan untuk dilakukan tindakan hukum alih debitur. Peristiwa inilah yang disebut novasi subjektif pasif apabila dilakukan dengan sempurna dalam hukum perjanjian.

Selain itu dalam perkara yang sama Pengadilan Negeri Semarang juga memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada peradilan tingkat pertama dengan Putusan Nomor: 117/ Pdt. G / 2012 / PN. Smg, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara Uray Ardan Hasyim, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Lamongan Barat, VIII / 10 Rt. 08 / Rw. V Kel. Sampangan Kec. Gajah Mungkur Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai : PENGUGAT dengan R. M Miseno, pekerjaan : Purnawirawan POLRI, alamat : Dahulu di Jl. Kanfer Utara II / 13 Kel. Pedalangan Kec. Semarang Selatan Kota Semarang sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya di seluruh Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia dan P.T Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang. Alamat di Jl. MT. Haryono No. 717 Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Pengadilan Negeri Semarang, dengan melakukan wawancara terhadap salah satu Hakim yang bernama Bapak Dolman Sinaga, beliau mengatakan

bahwa proses penyelesaian perkara kredit pemilikan rumah di Bank Tabungan Negara (Persero Cabang Semarang) ini adalah termasuk dalam kategori perkara perdata yakni wanprestasi, wanprestasi merupakan tidak terlaksananya atau tidak terpenuhinya prestasi di dalam perjanjian antara para pihak.¹¹⁸

Proses penyelesaian perkara masuk ke Pengadilan pertama kali mendaftarkan gugatan ke Kepaniteraan Perdata gugatannya tertanggal 02 April 2012, lalu gugatan tersebut diproses dahulu di bagian Panitera Perdata yaitu mulai dari membayar panjar biaya perkara, penetapan nomor register perkara yaitu register No. 117/Pdt/G/2012/PN. Smg, tanggal 02 April 2012, lalu setelah itu disampaikan ke Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Negeri menetapkan formasi Majelis Hakim, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan hari sidang dan memerintahkan melalui Panitera agar pihak Penggugat dan Tergugat dipanggil sesuai dengan hari sidang yang telah ditetapkan. Setelah mendapat Register Perkara dilanjutkan proses pemeriksaan perkara kredit pemilikan rumah dimulai dari melakukan pengecekan terhadap identitas Penggugat kepada Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan. Pada hari sidang yang telah ditentukan Majelis Hakim telah mengusahakan terjadinya perdamaian tetapi berdasarkan pada laporan dari Mediator ternyata Para Pihak gagal untuk mencapai kesepakatan perdamaian. Karena usaha perdamaian (mediasi)

¹¹⁸ Wawancara dengan Dolman Sinaga, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Wawancara Pribadi pada tanggal 3 Agustus 2021, Pukul 09.30 WIB

gagal, maka pemeriksaan perkara akan dilanjutkan ke tahap yang kedua yaitu pembacaan surat gugatan. Dalam pembacaan gugatan, menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah jual beli rumah dan tanah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang yang dibuat antara Penggugat (URAY ARDAN HASYIM) dengan Tergugat (R.M. MISENopember 1988 yang telah diangsur lunas oleh Penggugat kepada Turut Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2001 dengan Nomor Debitur 30001.K.02777.1, menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan Nomor Debitur : 30001.K.02777.1, di hadapan Notaris / PPAT di Semarang dan menghukum pada Turut Tergugat PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO CABANG SEMARANG) untuk menyerahkan Sertifikat atas tanah dan rumah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang kepada Penggugat untuk selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat, melalui kantor Notaris / PPAT di Semarang atau Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Setelah dalam sidang pemeriksaan sudah lengkap, lalu Majelis Hakim telah memberikan kesimpulan bahwa Para Tergugat dinyatakan telah wanprestasi karena tidak menyerahkan Sertifikat PERUM PERUMNAS, yaitu rumah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan

Pedalaman, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dan Hakim memutuskan berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga oleh karenanya gugatan penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan dan karena gugatan Penggugatan dipandang telah cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan, maka Tergugat/Turut Tergugat berada di pihak yang kalah dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 192 ayat (1) HIR haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara atau dengan kata lain Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Pertimbangan hakim merupakan suatu dasar hukum sebelum memutus perkara antara para pihak Tergugat dan Penggugat, dalam pemeriksaan perkara, hakim betul-betul harus bersikap bebas, hati-hati, dan tidak memihak siapapun. Hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi yang telah terbukti tersebut, sebelum membuat putusan seorang hakim harus mempertimbangkan apa yang ada dalam pembuktian melalui alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara dan juga hakim harus mendengarkan keterangan para pihak sebab seorang hakim tidak boleh hanya mendengarkan salah satu pihak saja tetapi semua pihak harus didengarkan keterangannya sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya. Serta hakim harus memperhatikan fakta-

fakta yang ada dalam persidangan dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat.¹¹⁹

Pertimbangan hakim sangat diperlukan demi tercapainya sebuah putusan yang memiliki dasar-dasar hukum yang tepat dan mencerminkan nilai-nilai keadilan, kebenaran, penguasaan hukum, fakta, etika serta moral dari seorang hakim.¹²⁰ Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas perkara yang diperiksa dan diadilinya. Putusan itu dituntut untuk suatu keadilan dan yang dipentingkan dan menentukan adalah fakta atau peristiwanya, peraturan hukum adalah suatu alat. Maka dalam putusan hakim yang perlu diperhatikan adalah pertimbangan hukumnya, sehingga mempunyai alasan yang objektif dan memiliki kekuatan hukum agar putusan tersebut tidak dapat diubah lagi. Majelis Hakim perkara perdata dalam hal ini tidak boleh memutuskan perkara melebihi yang dituntut, sebab hakim pada perkara perdata lebih bersifat pasif.¹²¹

Berdasarkan kesimpulan pembuktian oleh Majelis Hakim, maka diperoleh fakta-fakta hukum yakni sebagai berikut: Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya. Maka selanjutnya Hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan. Bahwa yang menjadi pokok perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sebidang tanah dan rumah

¹¹⁹ Wawancara dengan Dolman Sinaga, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Wawancara Pribadi pada tanggal 3 Agustus 2021, Pukul 09.30 WIB

¹²⁰ Wawancara dengan Dolman Sinaga, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Wawancara Pribadi pada tanggal 3 Agustus 2021, Pukul 09.30 WIB

¹²¹ Wawancara dengan Dolman Sinaga, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang, Wawancara Pribadi pada tanggal 3 Agustus 2021, Pukul 09.30 WIB

diatasnya yang terletak di PERUM PERUMNAS, yaitu rumah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang yaitu tidak diserahkannya sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di PERUM PERUMNAS tersebut oleh Tergugat I kepada Penggugat. Ini menjadi suatu kerugian bagi Penggugat oleh sikap Tergugat tersebut.

Tergugat telah wanprestasi atau lalai tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di PERUM PERUMNAS padahal cicilan rumah tersebut telah dilunasi oleh Penggugat dan Tergugat I juga telah mengakui keberadaan Penggugat selaku pihak yang melunasi pembayaran cicilan rumah tersebut. Majelis Hakim menilai telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian maka oleh karena itu apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku Undang-Undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata), maka kepada Penggugat dan Tergugat harus menaati apa isi yang terkandung dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang telah disepakati tersebut. Mengenai prestasi bagi pihak Penggugat seperti telah dipertimbangkan diatas bahwa telah ditemukan fakta hukum yaitu Penggugat telah melunasi cicilan atau kredit atas rumah cicilan KPR BTN (Persero Cabang Semarang) tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga dengan demikian pihak Penggugat telah melaksanakan prestasi atau kewajibannya.

Selanjutnya mengenai prestasi bagi pihak Tergugat, seperti telah dinyatakan diatas bahwa telah terbukti Tergugat belum menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di PERUM PERUMNAS, yaitu rumah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang kepada Penggugat, sehingga dengan demikian pihak Tergugat telah terbukti belum melaksanakan prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut, oleh karena telah terbuktinya pihak Tergugat belum melaksanakan prestasinya, maka pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena telah dinyatakan diatas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerdara) karena belum menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di di PERUM PERUMNAS, yaitu rumah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang kepada Penggugat tersebut.

Perbuatan dari Tergugat dianggap menimbulkan suatu tanggung jawab hukum untuk melaksanakan prestasi/kewajibannya tersebut, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, dengan ini Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut: 1) Menyatakan Tergugat dan Turut telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir, 2) Menjatuhkan putusan ini tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (bijvertek), 3) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, 4) Menyatakan sah jual beli rumah dan tanah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang

yang dibuat antara Penggugat (URAY ARDAN HASYIM) dengan Tergugat (R.M. MISENO) dibawah tangan pada tanggal 1 Nopember 1988 yang telah diangsur lunas oleh Penggugat kepada Turut Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2001 dengan Nomor Debitur : 30001.K.02777.1 , 5) Menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah di Jl . Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang dengan Nomor Debitur : 30001.K.02777.1, di hadapan Notaris / PPAT di Semarang, 6) Menghukum kepada Turut Tergugat (PT. BANK TABUNGAN NEGARA/PERSERO CABANG SEMARANG) untuk menyerahkan sertifikat atas tanah di Jl. Kanfer Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang kepada Penggugat untuk selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat, melalui kantor Notaris/PPAT di Semarang atau kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah KPR BTN yang dilakukan secara di bawah tangan, hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri, untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedang bagi Bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*)

sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Dengan demikian Hak Tanggungan tetap membebani obyeknya (tanah dan rumah KPR BTN) walaupun telah dialihkan kepemilikannya.

Menurut penulis terhadap kasus-kasus jual beli disertai penganbilalihan kredit pemilikan rumah KPR BTN Cabang Semarang secara dibawah tangan tersebut sudah memenuhi syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli, namun secara hukum dianggap belum terjadi pengalihan hak atas rumah dan tanah. Pengalihan hak atas rumah dan tanah secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya kepada Bank. Dalam kasus telah terjadi alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan debitur lama kemudian tidak diketahui lagi domisilinya, maka menurut penulis langkah penyelesaiannya secara

hukum adalah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitor yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak. Jika tergugat (debitor) telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir, maka Pengadilan akan memberikan putusan *Verstek* (putusan tanpa hadirnya tergugat). Dalam waktu 14 hari sesudah putusan, tidak ada perlawanan dari debitor, putusan itu berkekuatan tetap, sehingga atas dasar putusan itu, bank dapat menjual rumah tersebut baik tunai/alih debitor tanpa hadirnya debitor lama. Dengan Putusan Pengadilan Negeri itu, Notaris/PPAT tidak perlu ragu membuat akta alih debitor.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli rumah dan tanah secara di bawah tangan sangat lemah karena jual beli di bawah tangan tidak mengakibatkan terjadi peralihan hak atas tanah. Sehingga secara yuridis rumah dan tanah tersebut masih milik dari pemilik KPR BTN yang lama (debitor lama). Perlindungan hukum bagi pembeli hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan penetapan ke pengadilan negeri setempat untuk mengesahkan proses jual beli yang telah dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedang bagi bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) dan Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*).
2. Keabsahan jual beli yang bertujuan mengambilalih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan sudah memenuhi syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli. Namun

secara hukum pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemilik pihak pertama sehingga peralihan haknya harus melalui/mendapat persetujuan pihak pertama. Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris.

B. Saran

1. Sebaiknya lebih diperhatikan lagi perlindungan hukum bagi pihak kreditur (bank dan bagi pihak ketiga dalam masalah oper kredit, Hal ini untuk memberikan kepastian hukum pada pihak ketiga yang beritikad baik dalam meneruskan pembayaran kredit dari pihak pertama sampai lunas. Dan bank juga tidak terkena kredit bermasalah akibat tindakan pengalihan kredit yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak mengerti peraturan bank dalam hal oper kredit.
2. Diharapkan dengan jelasnya mengenai hak dan kewajiban para pihak, baik debitur dan kreditur benar-benar mengetahui di mana posisinya berada dan tidak mengabaikan kewajiban masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-quran

Surat Al-Baqarah ayat 282

B. Buku-Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.

_____. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni.

_____. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni.

_____. 1991. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti,

_____. 2001. *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, , hlm.108-115.

Bahsan, M. 2012. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Bintang, Sanusi dan Dahlan. 2000. *Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti.

Busro, Achmad. 2002. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.

Departemen Pendidikan Nasional, 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.

Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Firdaus, Rahmad. 2003. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.

Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti.

HS, Salim. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2010. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Hadjon, Philipus M. 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

J. Satrio, Cessie, Subrogratie, Novatie. 1999. *Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Bandung: PT Alumni.

Kadir, Muhammad Abdul. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Kansil, C.S.T. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Balai Pustaka.

_____. 2006. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, Jakarta: PT. Rakasindo.

Meliala, Qirom Syamsuddin. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty.

Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka. 2008. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.

Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.

_____. 2010. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Muhammad, Abdulkadir. 1993. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

- _____. 2003. *Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mulyono, Teguh Pudjo. 1996. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. Yogyakarta: BPFE.
- Notohamidjojo, 1975. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, BPK Gunung Mulia, Jakarta.
- Pasaribu, Chairuman dan Lubis, Suhrawardi K. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahardjo, Handri. 2003. *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili dan Sidharta, B. Arief. 1994. *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Rays, John Berty. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Penyuluhan Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 22 Mei 2019
- Samekto, Fx Adji. 1980. *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Semarang: Indepth Publishing. Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Angkasa.
- Samosir, Jamanat. 2011, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Jakarta: Nuansa Aulia.
- Santosa, Djohari dan Ali, Achmad. 2010. *Beberapa Asas-Asas Hukum Pembuktian Dan Asas-Asas Hukum Perjanjian Di Dalam Hukum Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya.
- Setiono. 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

- Sidharta, 2006. *Karakteristik Penalaran Hukum Dalam Konteks Keindonesiaan*, Alumni, Bandung.
- Simanjuntak, P.N.H. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- Sjahdeni, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Soebekti. 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 1985. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masyohen. 1981. *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Yogyakarta: Liberty
- Subekti. 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- _____. 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- _____. 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing.
- Subekti dan Tjitrosudibio, R. 1985. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media.
- Supriyono, Maryanto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: Andi.
- Suryabrata, Sumardi. 1993. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2007, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Suyatno, Thomas. 1989. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia.

Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan praktek hukum (Sari Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung: Madar Maju.

Trianto, Djoko. 2004. *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Bandung: Mandar Maju,

Tunggal, Hadi Setia. 2005. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Harvarindo.

Wahbah az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 6*, Penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani.

C. Artikel Jurnal/Karya Ilmiah

Adjie, Habib. 1999. Eksekusi Hak Tanggungan., *Pro Justiti*, Tahun XVII, Nomor 2.

Rusli, Hardijan. 2006. Metode Penelitian Hukum Normatif, Bagaimana, *Law Review Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan*, Vol. V No. 3.

Julyano, Mario dan Sulistyawan, Aditya Yuli. 2019. “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01.

Buana, Mirza Satria. 2010. *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi*, Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia.

Prayogo, R. Tony. 2016. “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2.

D. Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Pokok Perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

E. Website

AISYAH, SITTI, *Rekontruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan*, diakses pada http://repository.unissula.ac.id/18394/8/BAB%20I_1.pdf

Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri, <http://www.bi.go.id>

Ida Bagus Gde Gni Wastu, *Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2016-2017, ISSN: 2502-8960 Ie-ISSN: 2502-7573, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/34260/20616>

Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*, *Mimbar Keadilan Volume 14 Nomor 28 Agustus 2018 ≤ Januari 2019*, <https://media.neliti.com/media/publications/278222-analisis-pengalihan-kredit-pemilikan-rum1c62a157.pdf>

Rifki Yusuf, *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)*, jurnal akta, p-ISSN 2406-9426, e-ISSN 2581-2114, vol 5, No. 1 (2018), <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2616/1968>

Sedang Populer, *Arti Kata Pengambilalihan Adalah*, <https://cekpajak.co.id/blog/arti-kata-pengambilalihan-adalah/>

Sekilas Tentang Perumahan Sebagai Hak Asasi Manusia, melalui <http://www.academia.edu>

Widhi Handoko, [http:// widhihandoko. Com / content / uploads / 2016 / 04 / MENGHADAPIDINAMIKA.pdf](http://widhihandoko.Com/content/uploads/2016/04/MENGHADAPIDINAMIKA.pdf)

Zulfiqor, *Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Barang Dalam Praktek Jual Beli Online*, <http://repository.unissula.ac.id/19010/>

