

**PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER  
KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP  
KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

**HADI MULYADI, S.H.**

NIM : 21302000035

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER  
KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP  
KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

**HADI MULYADI, S.H.**

NIM : 21302000035

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER  
KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP  
KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)**

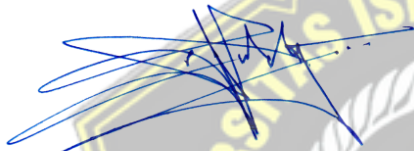
Oleh :

**HADI MULYADI, S.H.**

NIM : 21302000035

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. H. ACHMAD SULCHAN, S.H., M.H.**

**NIDK. 8937840022**

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



**Dr. N. JAWADE HAFIDZ, S.H., M.H.**

**NIDN. 0620046701**

**PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER  
KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP  
KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)**

Oleh :

**HADI MULYADI, S.H.**

NIM : 21302000035

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal, **15 DESEMBER 2022**  
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

**Dr. H. ACHMAD SULCHAN, S.H., M.H.**

NIDK. 8937840022

Anggota,

**Dr. TAUFAN FAJAR RIYANTO, S.H., M.Kn.**

NIDN. 8905100020

Anggota,

**Dr. BAMBANG TRI BAWONO, S.H., M.H.**

NIDN. 0607077601

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. KENOTARIATAN DE HAFIDZ, S.H., M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Hadi Mulyadi, S.H.

NIM : 21302000035

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Megister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank Btn Cabang Syariah Cirebon)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 12 Desember 2022

Yang membuat pernyataan



**HADI MULYADI, S.H.**  
21302000035

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Hadi Mulyadi, S.H.  
NIM : 21302000035  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul:

“Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank Btn Cabang Syariah Cirebon)”

dan menyetujuinyamenjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media sosial lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 12 Desember 2022

Yang membuat pernyataan

**UNISSULA**

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية



**HADI MULYADI, S.H.**

21302000035

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

“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. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, .....”

(Qs. Al-baqarah : 282)

### Persembahan

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Istriku tercinta yang tidak lelah menemani dan mensupport hingga sekarang.
2. Ibu dan kakak-kakak ku tersayang yang selalu mendoakan, mencurahkan kasih sayang dan mendukung hingga sekarang.
3. Seluruh Keluarga Besar yang selalu memberi semangat, dukungan dan do'a.
4. Sahabat dan teman-teman tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, dan perjuangan yang kita lewati bersama, terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini

## ABSTRAK

Pembelian rumah bersubsidi melalui metode pembelian Kredit diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, namun kondisi tertentu sering dijumpai, bahwa perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Pelaksanaannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering terdapat permasalahan antara lain: pemindahan hak atas objek

KPR, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau *over kredit*. Permasalahan yang menjadi penelitian ini adalah 1) Bagaimana peralihan pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur dalam konsep kepastian hukum; 2) Apa saja yang menjadi penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit, sedangkan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa peralihan pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur dalam konsep kepastian hukum; dan mengetahui dan menganalisa apa saja yang menjadi penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Undang Undang Hak Tanggungan; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Kitab Undang-Undang Pidana, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Penjualan rumah KPR oleh debitur, tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Tidak hanya pengalihan kredit atau take over atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “wanprestasi”. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau oper kredit yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit.

**Kata kunci: Peralihan, Oper Kredit, Kreditur.**



## ABSTRACT

*The purchase of subsidized housing through the credit purchase method is expected to run and be fulfilled according to the agreement in the agreement, but certain conditions are often encountered, that the agreement cannot run as it should. The implementation in the Home Ownership Credit (KPR) agreement often has problems, including: transfer of rights to the mortgage object, which is carried out under the hands of the debtor to another party before the mortgage is paid off without the knowledge of the bank or over credit. The problems in this research are 1) How is the transition of subsidized housing ownership through credit transfer without the knowledge of creditors in the concept of legal certainty; 2) What are the causes and solutions to the transfer of subsidized housing through credit transfers, while the purpose of this study is to identify and analyze the transfer of subsidized housing ownership through credit transfers without the knowledge of creditors in the concept of legal certainty; and knowing and analyzing what are the causes and solutions to the transfer of subsidized housing through credit transfers.*

*The research approach method used in this thesis is a sociological juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The type of data used in this research is primary data which includes the 1945 Constitution; Law No. 2 of 2014; Mortgage Law; Code of Civil law; the Criminal Code, as well as secondary data containing books and other supporting documents. Research data collection with interview techniques and study of documents or library materials.*

*The results of the study show that: The sale of a mortgage house by the debtor cannot eliminate the debtor's obligation to pay off his debt to the Bank. Transferring a home loan without the knowledge of the bank as the creditor before the credit is paid off is an act that should not be done by the debtor. Not only the transfer of credit or take over of the house is prohibited. This is because the content of the credit agreement binds the first party (Bank) with the second party/credit recipient, namely the first debtor. If a person takes a home loan intentionally and without notifying the Bank as the creditor to sell or transfer it to another party, then the action is classified as an act of "default". In addition, all credit transfer actions or credit transfers carried out by the debtor without involving the Bank as the creditor do not bind a third party, namely the new debtor, even though the first debtor and the new debtor have taken legal actions in the form of credit transfer.*

*Keywords: transition, credit transfer, creditor*

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H.. selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya dengan sabar dan memberikan semangat hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat

membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan, bimbingan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan serta kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada yang sempurna didunia ini karena keempurnaan hanya milik Allah SWT., demikian pula tesis ini sungguh jauh dari kata sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT., membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 12 Desember 2022

Penulis,



**Hadi Mulyadi**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual .....	12
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	29
H. Sistematika Penulisan.....	32
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>35</b>

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	35
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak.....	40
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi .....	45
D. Tinjauan Umum Tentang Oper Kredit .....	51
E. Tinjauan Umum Tentang Kreditur .....	55
F. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum.....	61
G. Pandangan Islam Tentang Kredit .....	66
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>73</b>
A. Bagaimana Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum .....	73
B. Yang Menjadi Penyebab Serta Solusi Terhadap Pengalihan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur .....	92
C. Contoh Akta Pengalihan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur.....	94
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>111</b>
A. KESIMPULAN .....	111
B. SARAN .....	113
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
A. Buku: .....	115
B. Peraturan Perundang-undangan.....	117
C. Lain-lain .....	117

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Saat ini, pertumbuhan penduduk di Indonesia terus berkembang dengan pesat. Salah satu kebutuhan primer bagi masyarakat adalah memiliki tempat tinggal, yang juga telah mengantar dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya di singkat UUD 1945) yang menegaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.” Hal ini juga yang mendasari munculnya bisnis dibidang properti. Dalam bisnis properti, pihak developer/pengembang menyediakan properti dengan berbagai type, dari yang sederhana sampai yang luas sesuai dengan permintaan pasar, dan juga menyediakan fasilitas pembayaran yang dapat memudahkan konsumen, yaitu dengan pembayaran secara tunai maupun secara angsuran melalui bank. Berbagai latar belakang pekerjaan membuat setiap orang mempunyai kemampuan yang berbeda pula dalam menyediakan tempat tinggalnya.

Berdasarkan fenomena diatas pemerintah harus bekerja keras untuk dapat mensejahterakan masyarakatnya yang berpenghasilan rendah yaitu dengan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan pemukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian

lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Guna keperluan pemilikan rumah, terdapat fasilitas angsuran yang disediakan Bank, lazimnya yaitu menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kebutuhan akan tempat tinggal di perumahan yang tinggi mempengaruhinya tercetusnya fasilitas KPR, dapat dikatakan bahwa KPR adalah penyaluran kredit kepada debitur yang diberikan oleh bank untuk keperluan membeli rumah dan/atau tanah untuk dimiliki, ditinggali atau pun dapat dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR juga merupakan salah satu jenis fasilitas kredit yang diberikan secara langsung kepada konsumen. Jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif oleh karena kredit ini langsung ditujukan kepada konsumen.

Bank memiliki fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, dengan fungsi perbankan yang demikian maka kehadiran bank di dalam masyarakat sebagai badan usaha memiliki arti yuridis dan peran yang sangat strategis. Perjanjian kredit dilakukan antara nasabah peminjam dana sebagai debitur dan bank sebagai kreditur, dengan dasar kepercayaan dari kreditur bahwa debitur akan mengembalikan prestasi pada satu waktu tertentu.

Adapun salah satu alternatif untuk memiliki rumah adalah dengan cara kredit melalui bank atau di masyarakat dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan

Rumah (KPR). Dalam memberikan bantuan/kemudahan untuk memperoleh perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka dilakukan perubahan terhadap persyaratan Kredit Perumahan Bersubsidi yang pendanaannya berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan pemukiman sesuai peraturan perundang-undangan.

Pemerintah menyediakan sistem KPR Bersubsidi untuk masyarakat dengan daya beli rendah, yang memberikan angsuran yang ringan dan suku bunga rendah. KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>1</sup>

KPR bersubsidi adalah sebuah kredit pemilikan rumah yang sasarannya yakni masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Pemilikan rumah melalui kredit sangat diminati oleh masyarakat banyak. Hal ini disebabkan karena kemampuan penghasilan keuangan mayoritas masyarakat Indonesia yang tidak mampu membeli rumah melalui cara pembelian secara tunai. Hal ini membantu dan mendorong Pemerintah untuk

---

<sup>1</sup> “Apa yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi?” Layanan Informasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan , <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi/> diakses tanggal 30 November 2021 pk1. 21.52.



menyediakan dana subsidi untuk fasilitas kredit kepemilikan rumah melalui sektor perbankan.<sup>2</sup>

Kredit Kepemilikan Rumah baik bersubsidi maupun tanpa subsidi pada dasarnya sama, beberapa hal yang membedakan adalah suku bunga yang rendah untuk rumah bersubsidi sehingga angsuran ringan sedangkan tanpa subsidi suku bunga akan mengikuti rate dari Bank Indonesia sehingga angsuran cenderung akan naik seiring dengan peningkatan nilai pada suku bunga yang mengakibatkan angsuran menjadi semakin mahal setiap tahunnya.

“Secara umum, untuk memberikan rasa aman dalam menyalurkan kredit, bank akan mensyaratkan adanya suatu benda jaminan. Jaminan tersebut menjadi sangat penting, karena dengan adanya jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak bank. Jaminan utang dapat meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap debiturnya.”<sup>3</sup> Hal ini berkaitan dengan harapan akan terbayarnya kembali kredit yang telah diberikan dan mengantisipasi resiko terjadinya wanprestasi oleh debitur walaupun telah ada persetujuan fasilitas kredit dari kreditur kepada debitur.

Wanprestasi yang merupakan kelalaian dan kealpaan dari debitur dapat berupa 4 (empat) macam wanprestasi yaitu:<sup>4</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,

---

<sup>2</sup> Blaang. (2016). *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. H.61.

<sup>3</sup> Kasmir. (2004). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. h. 8.

<sup>4</sup> Subekti, R. (2005). *Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. h. 45.

2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana dijanjikannya,
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”.

Wanprestasi yang umumnya terjadi berupa kredit macet dan biasanya akibat dari timbulnya masalah keuangan sehingga berdampak pada ketidakmampuan debitur dalam pelunasan kredit tepat waktu. “Penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang sering terjadi dalam dunia perbankan merupakan kredit macet, yang harus diantisipasi oleh semua pihak, terlebih lagi peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia berada pada bank”

Dalam praktek perbankan di Indonesia, pelaksanaan akad perjanjian kredit tersebut dapat dilakukan dengan dua bentuk atau cara, yaitu:

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan atau akta di bawah tangan.
2. Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris atau akta otentik.

Pengalihan hak dan oper kredit pada kredit pemilikan rumah bersubsidi yang melakukan perbuatan hukum dalam transaksi oper kredit selaku kreditur dengan debitur tunduk pada asas kebebasan berkontrak, sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oper kredit yang terjadi biasanya guna mengatasi masalah keuangan dan agar tidak terjadi wanprestasi sehingga akan mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut, dalam hal ini debitur mengalihkan hak kreditnya atau oper kredit atas tanah dan bangunan tersebut.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, kebanyakan masyarakat awam sebagai debitur akan berusaha mengatasi masalah kredit macet dengan melakukan penjualan atau peralihan obyek perjanjian kepada pihak ketiga. Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak di jumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank.<sup>7</sup> Hal ini pada akhirnya dapat menimbulkan masalah baru, karena pihak bank tidak mempunyai hubungan hukum dengan pembeli baru sebagai pihak ketiga sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi pihak ketiga tersebut. “Dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 dicantumkan bahwa: Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Dengan adanya pengaturan perundang-undangan ini, maka para pihak seharusnya berhak untuk mendapatkan kepastian hukum.

Oper kredit dibawah tangan atas KPR Bersubsidi jika dilaksanakan sebelum melampaui 5 tahun adalah menyalahi ketentuan pasal 29 ayat 4 huruf

---

<sup>6</sup> Widjaya, G., & Muljadi, K. (2005). *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. h. 57.

<sup>7</sup> Ristanto, S. (2008). *Mudah Meraih Dana Kredit Pemilikan Rumah*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama. h. 25.

e Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019, dimana rumah yang dibeli melalui Kredit/Pembiayaan KPR Bersubsidi dilarang untuk dialihkan sebelum melampaui 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal akad. Berikut adalah larangan-larangan untuk penerima fasilitas KPR bersubsidi :

1. Debitur dilarang berpenghasilan melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran;
2. Debitur dilarang membeli rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan harga jual melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri;
3. Debitur dilarang untuk tidak mengkhuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima;
4. Debitur dilarang menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
  - a. debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan);
  - b. penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
  - c. penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau

d. pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Debitru dilarang menerima kembali subsidi perolehan rumah berupa kepemilikan rumah dari Pemerintah;

Dalam hal tidak memenuhi salah satu pernyataan dalam angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan/atau angka 5 serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut terlanggar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka bersedia dihentikan KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.<sup>8</sup>

Dalam praktiknya banyak terjadi Rumah yang dibeli melalui fasilitas KPR Brsubsidi dialihkan sebelum 5 (lima) tahun dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris namun tanpa di ketahui oleh pihak Bank selaku kreditur, hal ini biasa di sebut Oper Kredit di bawah tangan, pihak yang membeli atau penerima oper kredit dibawah tangan akan meneruskan kewajiban angsuran pada kreditur.

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah di atas, maka dalam penyusunan tesis ini penulis tertarik untuk meneliti tentang **“PERALIHAN PEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI MELALUI OPER KREDIT TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR DALAM KONSEP**

---

<sup>8</sup> “*Larangan dan Sanksi*” Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, <https://ppdpp.id/larangan-dan-sanksi/>. diakses tanggal 01 Desember 2021 pkl. 06.22.

## **KEPASTIAN HUKUM (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon)”.**

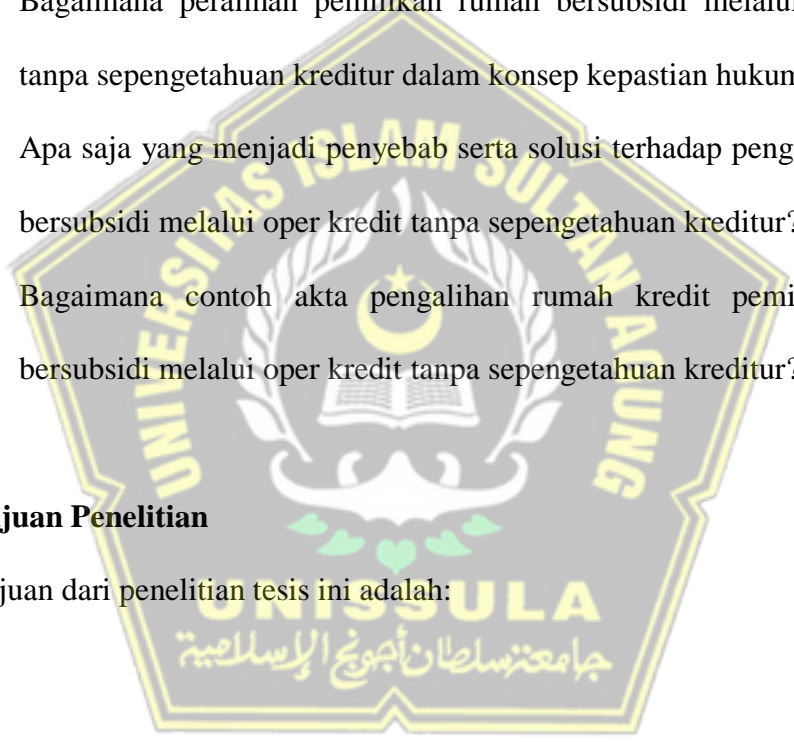
### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti merumuskan beberapa rumusan masalah yang berkaitan dengan judul tesis yang akan diteliti oleh peneliti, adapun rumusan masalah tersebut adalah:

1. Bagaimana peralihan pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur dalam konsep kepastian hukum?
2. Apa saja yang menjadi penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur?
3. Bagaimana contoh akta pengalihan rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah:



1. Untuk mengetahui dan menganalisa peralihan pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur dalam konsep kepastian hukum;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa apa saja yang menjadi penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur;
3. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana contoh akta pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur.



#### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis.
  - a. Sebagai sarana peningkatan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang di yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
  - c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.
2. Manfaat Praktis.
  - a. Bagi Peneliti, untuk menjadi bahan pengetahuan dan wacana bagi penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA.
  - b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak dalam membuat perjanjian baik akta notaris maupun akta dibawah tangan terutama perjanjian yang berkaitan dengan oper kredit.
  - c. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.



- d. Bagi Masyarakat, untuk menjadi masukan bagi masyarakat agar mengetahui secara jelas akibat hukum dari pengalihan Kredit Perumahan Bersubsidi melalui oper kredit serta agar masyarakat paham apa yang menjadi akibat Peralihan Rumahan Bersubsid tanpa seijin Kreditur.
- e. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Dalam kerangka Konsepsional diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.<sup>9</sup> Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi sesuatu yang konkrit. Konsepsi merupakan definisi operasional dari inti sari objek penelitian yang dilaksanakan. Pentingnya definsi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Dalam penelitian ini dirumuskan serangkaian kerangka konsepsi atau definisi operasional, sebagai berikut :

1. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang

---

<sup>9</sup> Soerjono, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Edisi 1). Jakarta: Raja Grafindo Persada.

dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>10</sup> Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>11</sup> Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Dalam Penelitian ini yang dimaksud dengan pengalihan adalah pengoperan hak dari debitur kepada orang lain dengan cara membuat

---

<sup>10</sup> Sutedi, Adrian. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. h.65

<sup>11</sup> *Ibid*, h.65

perjanjian baik secara dibawah tangan ataupun dihadapan Notaris tanpa melibatkan Bank selaku kreditur, setelah debitur dan pembeli membuat perjanjian tersebut, kemudian pembeli meneruskan angsuran yang masih tercatat atasnama debitur pada bank pemberi kredit sampai kreditnya lunas.

2. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Pengertian Kredit sendiri mempunyai dimensi yang beranekaragam, dimulai dari arti kata “kredit” yang berasal dari bahasa Yunani “credere” yang berarti kepercayaan akan kebenaran dalam praktek sehari-hari.“ Pengertian Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah disepakati.<sup>12</sup>

Pengertian kredit yang lebih mapan untuk kegiatan perbankan di Indonesia telah dirumuskan dalam Undang – Undang Pokok Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa kriteria adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan/kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan

---

<sup>12</sup> Astiko. (1996). *Manajemen Perkreditan*. Yogyakarta: Andi Offset. h.5

pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melaksanakan dengan jumlah bunga sebagai imbalan.

Praktek sehari-hari pinjaman kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun secara materiiil. Dan sebagai jaminan pengaman, pihak peminjam akan memenuhi kewajiban dan menyerahkan jaminan baik bersifat kebendaan maupun bukan kebendaan. Sasaran kredit pokok dalam penyediaan pinjaman tersebut bersifat penyediaan suatu modal sebagai alat untuk melaksanakan kegiatan usahanya sehingga kredit (dana bank) yang diberikan tersebut tidak lebih dari pokok produksi semata.<sup>13</sup>

3. Oper kredit yaitu menggantikan pekerjaan orang lain atau mengambil alih tugas orang lain dalam hal ini membeli barang dimana barang tersebut dibeli dengan cara kredit, atau menggantikan orang untuk melanjutkan kredit. Oper Kredit merupakan tindak aktif debitur yaitu dalam hal ini debitur yang memiliki fasilitas kredit kepemilikan rumah bersubsidi untuk mengalihkan kreditnya tersebut. Tindakan debitur tersebut berupa menjual rumah bersubsidi yang sebelumnya ia peroleh atau beli melalui fasilitas kredit dari kreditur dan pada saat dijual kepada pihak lain masih terikat pinjaman dengan kreditur.

Pengalihan kredit umumnya adalah perjanjian antara kedua belah pihak untuk melanjutkan angsuran kredit rumah yang dilakukan pihak pertama. Jadi, pihak kedua merupakan orang yang dilimpahi untuk

---

<sup>13</sup> Mulyono, T. P. (1987). *Manajemen Perkreditan Komersil*. Yogyakarta: BPFE. h.37

meneruskan pembayaran tersebut. Bank pada umumnya tidak dilibatkan dalam perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Bank hanya akan diberi tahu bahwa angsuran kredit sudah dialihkan kepada pihak kedua dan proses angsurannya berjalan baik. Pengertian Oper Kredit Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu pergantian atau pertukaran mengenai suatu kepemilikan atau kepunyaan atas sesuatu benda dalam hal ini adalah rumah.

4. Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Adanya kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat

umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>14</sup>

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>[5]</sup> Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.<sup>15</sup>

#### **F. Kerangka Teori**

Dalam suatu penelitian, kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis. Kerangka teori dapat terdiri

---

<sup>14</sup> Marzuki, (2008), Peter M. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, h.158

<sup>15</sup> Syahrani, Riduan. (1999). *Rangkaian Itisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

dari suatu asas yang berlaku ataupun pendapat (teori) dari para ahli yang memang diakui oleh banyak pihak memiliki kemampuan dibidangnya.<sup>16</sup>

#### 1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika ada sesuatu hal, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang.

Menurut Han Kelsen Sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri.<sup>17</sup> Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum.

Hans Kelsen dalam teorinya tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika

---

<sup>16</sup> Lubis, M. S. (1996). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju. h. 80

<sup>17</sup> Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Terjemahan omardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, h. 81.

melakukan suatu perbuatan yang bertentanganHans Kelsen membagi tanggung jawab hukum menjadi:

- a. Pertanggungjawaban inividu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak berarti seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada. Sedangkan Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan



setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.

Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu:

a. Pertanggungjawaban Hukum Pidana

Pertanggungjawaban hukum pidana di artikan Pound sebagai suatu kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan di terima pelaku dari seseorang yang telah di rugikan, menurutnya juga bahwa pertanggungjawaban yang dilakukan tersebut tidak hanya menyangkut masalah hukum semata akan tetapi menyangkut pula masalah nilai-nilai moral ataupun kesusilaan yang ada dalam suatu masyarakat. Pertanggungjawaban hukum pidana dalam bahasa asing disebut sebagai “toereken-baarheid,” “criminal reponsibility,” “criminal liability,” pertanggungjawaban pidana disini dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara pidana atau tidak terhadap tindakan yang dilakukannya itu.

Terkait pertanggungjawaban hukum pidana terdapat sebuah prinsip yang sangat penting dari Pasal 1 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya akan disebut dengan KUHPidana) yang menyatakan “suatu perbuatan hanya merupakan

tindak pidana, jika ini ditentukan lebih dulu dalam suatu ketentuan perundang-undangan”. Oleh karena itu, seseorang hanya bisa dituntut untuk melaksanakan pertanggungjawaban hukum pidana, apabila perbuatan orang tersebut merupakan suatu tindakan pidana yang telah diatur oleh hukum dan dapat dikenai hukuman pidana.<sup>8</sup> Tindakan pidana tersebut harus ada suatu akibat tertentu dari perbuatan pelaku berupa kerugian atas kepentingan orang lain, menandakan keharusan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan pelaku dan kerugian atas kepentingan tertentu.

b. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban hukum perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya akan disebut dengan KUHPerdata) definisi persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia

dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu ia dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.

Dari ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka, kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

- 1) Prestasi untuk memberikan sesuatu;
- 2) Prestasi untuk berbuat sesuatu;
- 3) Prestasi untuk tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan wanprestasi menurut Prof. R. Subekti dapat berupa suatu keadaan dimana pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi:

- 1) Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, namun tidak tepat seperti apa yang dijanjikan;
- 3) Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Ada tiga kemungkinan bentuk gugatan untuk menuntut pertanggungjawaban hukum perdata yang dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat dari wanprestasi, yaitu:

- 1) Secara parate executie dimana kreditur melakukan tuntutan sendiri secara langsung kepada debitur tanpa melalui

pengadilan. Dalam hal ini pihak yang bersangkutan bertindak secara *eigenrichting* (menjadi hakim sendiri secara bersama-sama). Pada prakteknya, *parate executie* berlaku pada perikatan yang ringan dan nilai ekonomisnya kecil.

- 2) Secara *arbitrage* (*arbitrase*) atau perwasitan karena kreditur merasakan dirugikan akibat wanprestasi pihak debitur, maka antara kreditur dan debitur bersepakat untuk menyelesaikan persengketaan masalah mereka itu kepada wasit (*arbiter*). Apabila *arbiter* telah memutuskan sengketa itu, maka pihak kreditur atau debitur harus mentaati setiap putusan, walaupun putusan itu menguntungkan atau merugikan salah satu pihak.
- 3) Secara *rielele executie*  
Yaitu cara penyelesaian sengketa antara kreditur dan debitur melalui hakim di pengadilan. Biasanya dalam sengketa masalah besar dan nilai ekonomisnya tinggi atau antara pihak kreditur dan debitur tidak ada konsensus penyelesaian sengketa dengan cara *parate executie*, maka penyelesaian perkara ditempuh dengan *rileele executie* di depan hakim di pengadilan.

Sedangkan pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) didasarkan pada adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban. Konsepsi perbuatan melawan hukum di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi Tiap perbuatan yang melanggar hukum

dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan dapat dimintakan pertanggungjawaban untuk membayar ganti rugi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1) Perbuatan

Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

2) Melawan Hukum Sejak tahun 1919 di Belanda telah menganut pemahaman meluas terkait perbuatan melawan hukum setelah putusan *Lindenbaum vs. Cohen*. Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subyektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat.

- 3) Adanya Kerugian Pasal 1365 KUHPerdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut. Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan penggantian kerugian dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan. Selanjutnya dapat ditemukan pedoman pada Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdata yang menyatakan dalam menilai satu dan lain, hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian  
Dalam perbuatan melawan hukum adalah unsur kausalitas sangat penting, dimana harus dapat dibuktikan bahwa kesalahan dari seseorang menyebabkan kerugian kepada orang lain atau kerugian dari orang lain benar-benar disebabkan oleh kesalahan orang yang digugat. Sehingga kesalahan dan kerugian memiliki hubungan yang erat dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Pertanggungjawaban hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah ganti rugi. Namun terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu tujuan atau akibat akhir dari

perbuatan melawan hukum adalah ganti rugi sebagai upaya pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut. Sedangkan tujuan atau akibat akhir dari ganti rugi dalam wanprestasi adalah ganti rugi merupakan pelaksanaan kewajiban dari pihak debitur. Dapat pula diartikan bahwa ganti rugi dalam wanprestasi dimaksudkan agar para pihak melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sehingga dapat dimaknai kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai rugi (scade) saja, sedangkan kerugian akibat wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara yang berbunyi biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini, dapat disimpulkan berupa biaya, kerugian dan bunga (Kosten, scaden en interessen).

## 2. Teori Kepastian Hukum

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan

bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.<sup>18</sup>

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*".

Kepastian hukum juga merupakan suatu perlindungan yustisiabel terhadap tindakan wanprestasi, yang berarti seseorang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum sendiri bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan terhadap ketertiban masyarakat.<sup>19</sup>

Berdasarkan pengertian perjanjian diatas, agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Sudarsono. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. h. 49.

<sup>19</sup> Widjaya, G., & Muljadi, K. (2005). *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. h. 35.



- a. Syarat Subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yang meliputi:
- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- b. Syarat Obyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang meliputi:
- 1) Suatu hal (obyek) tertentu.
  - 2) Sebab yang halal.

Kesepakatan diantara para pihak yang melakukan perjanjian diatur dalam Pasal 1321-1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat tersebut merupakan syarat subyektif yaitu syarat mengenai subyek hukum atau orangnya. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat obyektif diatur dalam Pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian dan Pasal 1335-1337 mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Syarat tersebut merupakan syarat obyektif, apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Menurut pendapat Gustav Radbruch pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai

pada pengertian hukum<sup>20</sup> yang menandai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan dan finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.<sup>21</sup>

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapatempat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah :

- a. Hukum positif yaitu undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah. Efektivitas individu, hal ini didasarkan pada pandangan dari segi individu yang menekankan pada hasil karya karyawan atau anggota dari organisasi

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai peraturan

<sup>20</sup> Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, h. 162.

<sup>21</sup> Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika Aditama, h. 37

perundangan yang bersifat normatif dan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang, hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah “terbatas” pada peraturan perundangundangan (tertulis).

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang keadaan sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Penelitian ini berdasarkan sifatnya merupakan penelitian bersifat deskriptif analitis yang bertujuan memaparkan hasil penelitian yang sedetil mungkin tentang permasalahan diatas, serta kendala yang dihadapi dan upaya hukum apa yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah tersebut.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>20</sup>

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
- 2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang No.20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019, tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :

- 1) Buku-buku yang berkaitan;
- 2) Bahan tertulis lain, berupa karya ilmiah para Magister tentang Implikasi Yuridis terhadap Pengalihan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi melalui Oper Kredit;
- 3) Referensi-referensi yang relevan dengan Implikasi Yuridis terhadap Pengalihan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi melalui Oper Kredit.

c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti, berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

#### 4. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis sejarah kualitatif yang berarti bahwa penelitian dilakukan dengan mengikhtisarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin serta memilahnya menjadi suatu konsep, kategori, atau tema tertentu sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam tesis ini.<sup>22</sup> Metode ini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya, dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan, untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.<sup>23</sup>

#### H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

##### BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

##### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab Ini Akan Membahas Mengenai Tinjauan Umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak, Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (Kpr)

<sup>22</sup> Nazir. (2015). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, h. 41.

<sup>23</sup> Siregar, T. A. (2015). *Metodologi Penelitian Hukum*. Cirebon: Pustaka Bangsa Press. h.

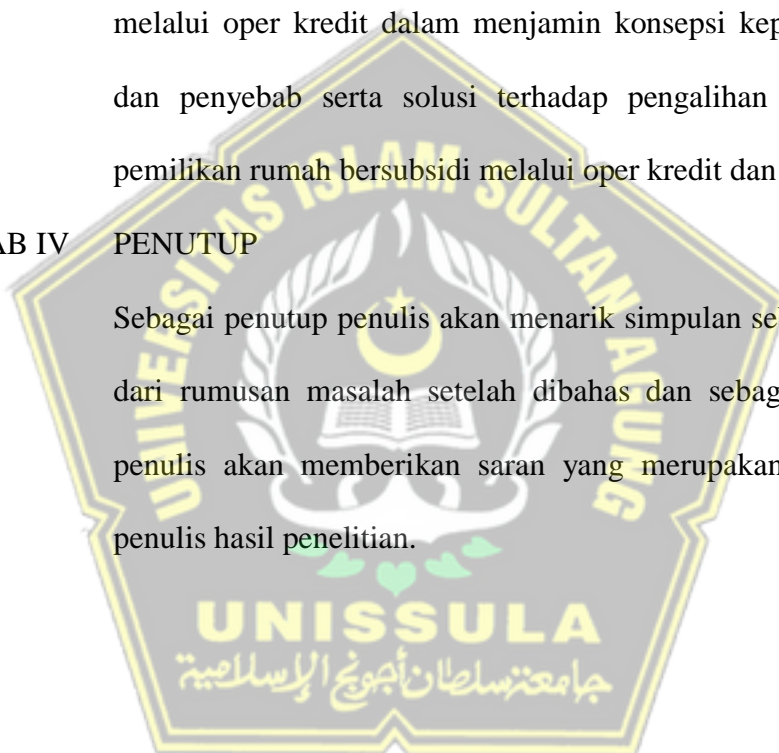
Bersubsidi, Tinjauan Umum Tentang Oper Kredit, Tinjauan Umum Tentang Kreditur, Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum, Pandangan Islam Tentang Kredit.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang implikasi yuridis terhadap pengalihan rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit dalam menjamin konsepsi kepastian hukum dan penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit dan aktanya.

### BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik simpulan sebagai jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran yang merupakan rekomendasi penulis hasil penelitian.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

Notaris merupakan Pejabat Akta Tanah, pejabat yang diangkat oleh negara namun tidak sebagai Aparatur Sipil Negara, sehingga notaris dapat juga diberhentikan oleh pemerintah. Namun dalam jabatannya, notaris tidak dapat menerima gaji dari pemerintah ataupun menerima gaji dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat atas jasa yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu. Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.

Jabatan notaris yang menempatkan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat aturan hukum untuk memberikan kewenangan tertentu. Setiap kewenangan Notaris yang telah diberikan jabatannya oleh pemerintah harus memiliki aturan hukum. Sebagai batasan agar jabatan Notaris dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan kewenangan jabatan lainnya. Jika seorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar kewenangan Notaris yang

telah ditentukan, maka dapat dikategorikan perbuatan yang melawan kewenangan Notaris.<sup>24</sup>

Kewenangan Notaris dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendak oleh yang berkepentungan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris juga berwenang pula:<sup>25</sup>

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam bukti khusus;
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan termuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

---

<sup>24</sup> Adrian David, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga", *Lex Privatum*, 2014, Vol. 2, No. 1, h. 89

<sup>25</sup> Yunita Krysna Valayvi, "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan", *Privat Law*, 2016, Vol. 4, No. 2, h. 132.



6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
7. Membuat akta risalah lelang.

Uraian diatas Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang -undang lainnya.<sup>26</sup> Notaris berwenang membuat akta autentik mengenal semua perbuatan, perjanjian, dan, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>27</sup> Selain kewenangan Notaris, Notaris juga harus memiliki Kode Etik Notaris.

Kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya ialah sebagai berikut:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

---

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>27</sup> *Ibid*, Pasal 15.

4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.

Hanya saja, dalam praktiknya notaris sering melakukan pelanggaran terhadap kode etik Notaris Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kode etik Notaris diatur pada pasal Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan tentang Teori Hukum Pembangunan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat (*tool*) menjadi hokum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa pengertian hokum sebagi sarana lebih luas dari pengertian hokum sebagai alat.<sup>28</sup> Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa hokum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat.<sup>29</sup>

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

<sup>28</sup> Kusumaatmadja, Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo, h. 415.

<sup>29</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua, h. 14.

1. Keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan;
2. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
3. Prinsip penyelesaian sengketa musyawarah dan perdilan merupakan saran terakhir;
4. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.<sup>30</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan antara lain :<sup>31</sup>

1. Jual beli;

Setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria jual beli tanah masih tetap menggunakan hukum yang lama sampai keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku 24 September 1961 untuk Jawa dan Madura dan daerah lain secara berangsur-angsur sejak 24 September 1962. dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pada Pasal 19 didapatkan suatu perubahan tentang siapa yang harus membuat akte jual beli tanah dalam prosedur jual beli tersebut.<sup>32</sup>

Pasal 19 tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah,

<sup>30</sup> M. Hadjon, Philipus, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, h. 90.

<sup>31</sup> Chulaemi, Achmad, 1996, *Hukum Agraria – Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, h. 107

<sup>32</sup> *Ibid*, h.112

mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dikukuhkan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria / sekarang Menteri Dalam Negeri.

2. Hibah;

Seperti jual beli tanah, hibah merupakan perbuatan hukum beralihnya hak milik atas tanah kepada yang diberi hibah. Hanya bedanya dalam hal hibah pemilik tidak mendapatkan apapun sebagai ganti dari tanah yang dihibahkan. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hibah harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).<sup>33</sup>

3. Tukar menukar;

Tukar menukar juga merupakan suatu cara untuk berpindahnya hak atas tanah. Berbeda dengan jual beli dan hibah tanah, dalam tukar menukar ini pemilik tanah mendapat ganti tanah yang lain atau benda lain. Apabila tukar menukar itu bekas pemilik tanah memperoleh ganti tanah yang lain, maka yang perlu diperhatikan juga status tanah yang bersangkutan. Apakah yang menerima hak tersebut memenuhi peraturan yang berlaku.<sup>17</sup>

4. Lelang;

Lelang merupakan bentuk perbuatan hukum seperti jual beli. Hanya siapa yang akan menjadi pembeli di dalam lelang belum

---

<sup>33</sup> *Ibid*, h.129

diketahui secara pasti. Sedangkan dalam jual beli pembelinya sudah dapat ditentukan. Peralihan hak atas tanah karena lelang ketentuannya terdapat dalam Pasal 21, 24 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.<sup>34</sup>

Pasal 21 menentukan bahwa selambat-lambatnya tiga hari sesuatu hak atas tanah dilelang di muka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat keterangan kepada Kepala Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang tersebut.

Pasal 24 menentukan bahwa jika sesuatu hal atas tanah yang telah dibukukan dilelang maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Lelang Tanah :

- a. Kutipan otentik dari berita acara lelang;
- b. Sertipikat;
- c. Surat keterangan yang dimaksud dalam Pasal 21 untuk mencetak dalam buku tanah yang bersangkutan dan pada sertipikatnya.

Setelah pendaftaran tersebut selesai maka sertipikat diserahkan kepada pembelinya. Setelah kepada Kepala Pendaftaran Tanah disampaikan surat pelunasan pajak tanah yang bersangkutan sampai pada saat dilakukannya lelang. Pasal 27 untuk tanah-tanah yang belum dibukukan. Pasal tersebut menentukan:

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h.130

- a. Jika sesuatu hak atas tanah yang belum dibukukan dilelang, maka Kepala Kantor Lelang dengan segera menyampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah:
- 1) Kutipan otentik dari berita acara lelang;
  - 2) Surat keterangan Kepala Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu tidak mempunyai sertipikat sementara;
  - 3) Surat bukti hak dan keterangan Kepala desa yang dikuatkan Assisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak tersebut.
- b. Setelah menerima surat-surat tersebut, maka Kepala Pendaftaran Tanah membukukan pemindahan hak itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;
- c. Kepada yang memperoleh hak tersebut oleh Kepala Pendaftaran Tanah diberikan sertipikat sementara.
5. Hibah wasiat / legat.
- Pemberian / hibah wasiat merupakan pemberian hak atas tanah pada waktu pemiliknya masih hidup tetapi haknya baru beralih setelah pemberi tanah tersebut meninggal dunia. Dalam Hukum Perdata Barat disebut *Legaat* dan dalam Hukum Adat disebut hibah wasiat. Karena hibah wasiat sendiri termasuk Hukum Waris, maka untuk sahnya hibah wasiat ini juga diatur menurut Hukum Waris. Hukum Waris mana yang berlaku baginya tergantung para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid*, h.131

Di samping itu juga hak atas tanah dapat beralih pada ahli waris dengan jalan pewarisan yaitu suatu peralihan hak yang terjadi karena hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan dengan tidak ada kesengajaan.

Pewarisan menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan, yang berbunyi :

1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.



### C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada konsumen khususnya dalam jual beli rumah. Pelayanan kredit ini diberikan hampir semua bank yang mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah baik bank-bank swasta ataupun bank Pemerintah. Khusus untuk bank pemerintah ditangani Bank Tabungan Negara (BTN) dimana Bank Tabungan Negara pada saat ini memberikan suku bunga yang berbeda khususnya untuk rumah-rumah sangat sederhana yang suku bunganya disubsidi oleh Pemerintah hanya pada *developerdeveloper* tertentu yang dapat diberikan fasilitas ini yaitu untuk pengembang yang menyediakan rumah sederhana untuk masyarakat menengah kebawah.

Adapun prosedur Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada bank oleh pemohon baik itu bank-bank Swasta ataupun bank pemerintah memiliki tahapantahapan yang hampir sama dalam menentukan pemberian kreditnya kepada calon debitur, tahapan-tahapan tersebut meliputi:

#### 1. Tahap Permohonan Kredit

Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur (orang perseorangan, atau Badan Hukum Perdata) secara tertulis, yaitu dengan mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh bank yang bersangkutan yang isinya: identitas calon debitur, pekerjaan/bidang usaha calon debitur, jumlah kredit yang dimohonkan, tujuan pemakaian kredit dan agunan yang diberikan guna jaminan pelunasan kreditnya.

Dalam permohonan itu wajib dilampirkan surat-surat pendukung, seperti:

a. Persyaratan Umum

- 1) Debitur atas nama perseorangan;
- 2) Warga Negara Indonesia;
- 3) Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah pada saat pengajuan kredit, dan maksimal 60 tahun pada saat kredit berakhir;
- 4) Penghasilan minimal 2-3 kali angsuran;
- 5) Pengalaman kerja/usaha minimal 2 tahun;
- 6) Jaminan berupa sertifikat SHGB/SHM;
- 7) Jaminan harus *marketable* dan dokumen jaminan lengkap (Sertifikat, AJB, IMB, PBB tahun terakhir, denah bangunan dan *advis planning*) atau surat pemesanan dari *developer*;
- 8) Uang muka minimal 20% dari nilai transaksi;
- 9) Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun;
- 10) Saat berakhirnya kredit paling lambat 1 tahun sebelum sertifikat berakhir.

b. Dokumen Untuk Karyawan

- 1) Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri/Pejamin yang masih berlaku.
- 2) Kartu Keluarga.
- 3) Akte Nikah/Cerai.
- 4) SKBRI, ganti nama dan Akte Kelahiran.

- 5) Asli Surat Referensi Kerja dan SPT PPH Pasal 21.
  - 6) Rekening Koran/Tabungan, minimal 3 bulan terakhir.
  - 7) Pasphoto 3 x 4 sebanyak 2 lembar.
- c. Dokumen untuk Pengusaha
- 1) Akte Pendirian Perusahaan serta perubahannya.
  - 2) Neraca rugi dan laba perusahaan (bila ada).
  - 3) SIUP, NPWP, TDP.
  - 4) Proporma pengurus perusahaan, dan
  - 5) Curriculum Vitae.

Syarat-syarat diatas merupakan persyaratan umum yang dibuat oleh BTN dalam mengajukan permohonan KPR, selanjutnya pihak bank melanjutkan dengan penilaian atas beberapa tahap yaitu:

## 2. Tahap Analisa Kredit

Setelah pihak bank menerima surat permohonan kredit atau daftar isian yang merupakan bahan pertimbangan bagi bank untuk menerima atau menolak permohonan kredit tersebut, yaitu pihak bank melakukan penilaian yang seksama terhadap hal-hak pada point pertama yang pada umumnya dikenal dengan formulasi 5 C (*The five C's Credit of credit analysis*) :<sup>36</sup>

### a. *Character* (Watak)

Aspek ini berhubungan dengan watak, karakter, keperibadian, moral dan kejujuran dari calon nasabah. Nasabah yang

<sup>36</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT GramediaPustaka Utama, h. 246.

tidak beritikad baik, yang dapat dilihat pada waktu pengajuan permohonan kredit, misalnya pemberian data palsu

b. *Capacity* (Kemampuan)

Adalah kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usaha serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan. Kemampuan nasabah dapat dilihat dari pengetahuan dan penguasaan debitur terhadap usahanya, pengalaman dan rencana dimasa mendatang.

c. *Capital* (Modal)

Adalah besarnya modal usaha dari calon nasabah yang telah tersedia atau tertanam dalam usahanya sebelum mendapatkan fasilitas kredit. Keadaan, struktur permodalan turut menentukan kelangsungan hidup usaha calon nasabah.

d. *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Adalah kondisi perekonomian secara keseluruhan. Jika kondisi perekonomian berada dalam keadaan resesi secara nasional, maka perkembangan dunia usaha dalam perekonomian resesi ini tentulah tidak dapat berkembang pesat sehingga kemungkinan menghadapi masalah akan lebih besar di masa yang akan datang.

e. *Collateral* (Agunan)

Adalah jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Jaminan ini dapat berupa benda tetap atau benda tidak tetap (benda bergerak), yang secara yuridis dapat diikat dengan hak tanggungan dan secara

ekonomi mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah kreditnya, serta diharapkan tidak akan menghadapi masalah bila diuangkan dalam hal debitur (calon nasabah) wanprestasi.

Apabila semua keterangan secara umum datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian data tersebut dan melakukan penilaian secara umum atau terhadap jaminan atau agunan dengan melakukan appraisal oleh pihak bank atau perusahaan penilai yang telah bekerja sama dengan pihak bank tersebut, yang kemudian dilakukan pemeriksaan langsung dilapangan (*Inspection on the spot*) baik terhadap calon debitur itu sendiri juga terhadap agunan atau proyek perumahan yang dibeli oleh calon debitur yang akan dibiayai oleh kredit.

Analisa yang dilakukan adalah analisa yuridis dan analisa ekonomis. Dalam tahap analisa ini disamping pemeriksaan langsung dilapangan juga diadakan interview langsung dari pihak bank dalam hal ini bagian kredit dengan calon nasabah yang mengajukan permohonan kredit.

### 3. Tahap Persetujuan

Setelah semua acara interview, analisa dokumen dan pemeriksaan dapat diselesaikan dan dianggap layak dengan pihak bank, maka langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan

administrasinya, maka pihak bank mengeluarkan Surat Keputusan Kredit (SPK) yang berisi nomor Surat Pemohon Kredit.

Batas maksimum kredit yang disetujui oleh bank atau plafon kredit, jangka waktu kredit, keperluan kredit, bunga/profisi, cara penarikan dan pelunasan, akte jual beli dan balik nama. Surat Keputusan Kredit ini ditanda tangani oleh pihak bank yang berwenang dalam hal ini adalah kelompok pemutus kredit, dan diserahkan kepada calon debitur.

Jika debitur menyetujui dan melanjutkan kredit, maka calon debitur dapat menandatangani surat persetujuan kredit itu sebagai surat persetujuannya, sehingga pihak bank hanya tinggal menentukan jadwal untuk penanda tangan akad kredit dan pengikatan dengan bank, akan tetapi apabila analisa dianggap tidak layak oleh bank maka permohonan kredit tersebut akan ditolak.

#### 4. Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau biasanya disebut akad kredit di mana di dalamnya dicantumkan segala hak dan kewajiban masing-masing pihak juga berisi syarat-syarat atau klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dan kemudian ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

#### 5. Tahap Pengikatan Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit pihak bank tidak mau menanggung resiko hilangnya pinjaman yang diberikan tanpa ada jaminan, sehingga biasanya diberikan tanggungan sesuai dengan agunan yang telah disepakati untuk diserahkan kepada bank, guna untuk menjamin pengembalian kreditnya.

## 6. Tahap Pencairan Dana/Kredit

Setelah semua proses diselesaikan maka pihak bank akan mencairkan dana sebesar nilai yang dipinjamkan atau plafon kredit kepada pihak pengembang atau *developer* atau dengan mentransfer atau pemindahan rekening kepada pihak pengembang atau orang perseorangan.

### D. Tinjauan Umum Tentang Oper Kredit

#### 1. Oper Kredit

Oper kredit adalah merupakan tindakan aktif dari debitur dalam hal ini debitur yang memiliki hak Kredit Pemilikan Rumah untuk mengalihkan hak kreditnya. Tindakan aktif ini dapat berupa menjual kembali dengan pengalihan kewajiban dari (delegasi) yaitu merupakan kebalikan dari *Cessie* sebab dengan delegasi yang beralih bukan piutang melainkan adalah hutang.<sup>37</sup> Sehingga setelah terjadinya delegasi, maka yang berganti bukan kreditur seperti yang terjadi dalam *cessie* melainkan yang terjadi pergantian debitur sehingga delegasi kewajiban yang dilakukan secara penuh juga merupakan sejenis novasi, yakni novasi subyektif pasif.

Sementara pengertian *cessie* menurut Pasal 613 ayat (1 dan 2) BW adalah “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akte otentik atau

---

<sup>37</sup> Fuady, Munir. (2003). *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. h.171

di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Penyerahan hak demikian bagi pihak yang berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.<sup>38</sup>

Sehingga dengan pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak/oper kredit adalah merupakan kebalikan dari *cessie* di mana bila *cessie* yang berganti adalah krediturnya dalam hal ini bank akan tetapi bila pengalihan hak/oper kredit yang berganti adalah debiturnya yaitu yang berhutang baik itu dengan sepengetahuan pihak kreditur atau tidak, hutangnya tetap dialihkan oleh debitur tersebut.

## 2. Tujuan Pengalihan Hak/Oper Kredit

Pengalihan hak/oper kredit yang sering dilakukan oleh debitur adalah untuk mengalihkan hutangnya, dalam hal ini hutang yang berupa angsuran/cicilan kredit pembayaran rumah yang telah diambilnya dari bank, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari kredit macet.

Suatu kredit digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.<sup>39</sup>

Sebelum batas akhir pengembalian pinjaman terlihat tanda-tanda sebagai berikut:

<sup>38</sup> Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. h.11

<sup>39</sup> Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin. 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta. h.50



- a. Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit;
- b. Kredit mengalami operdrat secara terus-menerus.
- c. Adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh bank.<sup>40</sup>

Sebelum semua hal tersebut diatas terjadi biasanya debitur akan berusaha menyelamatkan uang yang telah dibayarkan kepada pihak bank dan agunan rumah tersebut dengan jalan menjual kembali atau mengalihkan kredit tersebut kepada pihak lain, dalam hal ini debitur baru, sehingga angsuran tersebut akan diteruskan oleh debitur baru tersebut dan pembayaran yang diterima diperhitungkan dengan uang yang telah dibayarkan kepada bank.

### 3. Faktor-Faktor Terjadinya Pengalihan Hak/Oper Kredit

Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pengalihan hak/oper kredit dalam Kredit Pemilikan Rumah, yaitu:

- a. Faktor-faktor yang terjadi dari pihak debitur lama adalah:
  - 1) Kesulitan ekonomi, sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran kredit.
  - 2) Resiko disita oleh pihak bank dengan terjadinya kredit macet, sehingga akan mengalami kerugian yang besar.
  - 3) Mencari keuntungan.

---

<sup>40</sup> Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin. (1996). *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta. h.50

- 4) Memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh kantor dimana debitur bekerja.

Hasil Penelitian mengenai praktek Pengalihan hak kredit/oper kredit pada Perumahan Pamengkang Harmoni khususnya pada tipe rumah sederhana yaitu tipe 36/66 m<sup>2</sup>.

Dari 20 (dua puluh) responden yaitu konsumen atau nasabah yang telah membeli rumah pada Perumahan Pamengkang Harmoni tipe rumah sederhana dapat disimpulkan:

- 1) 95% (sembilan puluh lima persen) konsumen membeli pada developer dengan cara mengajukan Kredit Pemilikan Rumah baik pada PT (Persero) Bank Tabungan Negara (BTN) atau pada bank swasta yang ada kerjasama dengan *developer*.
  - 2) 5% (lima persen) membeli secara oper kredit dengan menggunakan tata cara pengikatan jual-beli dan kuasa yang dilakukan dihadapan notaris.
- b. Faktor-faktor dari pihak debitur baru adalah:<sup>41</sup>
- 1) Mendapatkan keuntungan dengan suku bunga yang masih disubsidi/rendah dari pihak bank.
  - 2) Konsumen tidak memiliki pekerjaan yang tetap, sehingga bila mengajukan Kredit Pemilikan Rumah kepada bank akan ditolak, karena tidak memiliki dokumen-dokumen pendukung, akan tetapi secara finansial/keuangannya mampu membayar cicilan

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan konsumen pembeli rumah pada Perumahan Pamengkang Harmoni, 17 Juni 2022.

rumah (contoh: pedagang kecil, pekerja yang tidak tetap/kontrak).

- 3) Mempunyai usaha kecil-kecilan, sehingga tidak ada surat-surat usaha (SIUP, NPWP, TDP) pendukung.
- 4) Tidak mau berurusan dengan Kredit Pemilikan Rumah yang dirasa sangat ketat dan teliti.
- 5) Usia yang sudah tua sehingga bila mengajukan kredit kepada bank akan ditolak.
- 6) Tidak cukup uang untuk membeli secara tunai.
- 7) Lokasi yang diinginkan sangat strategis dari pihak pengembang yang tidak dibuka lagi atau dipasarkan lagi.
- 8) Tidak mau menunggu rumah indent dari *developer*.

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Kreditur**

Kreditur tercantum di dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 yaitu, orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>42</sup> Pengertian lain kreditur pada umumnya yaitu Kreditur adalah Bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1

<sup>43</sup> Tobink, Riduan. (2003). *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco. h.118

## 1. Jenis-Jenis Kreditur

Pada jenis-jenis kreditur ini terdapat 3 jenis kreditur sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Kreditur konkuren Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak pari passu dan pro rata, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Terkait demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.<sup>45</sup> Baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutangnya kepada kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa.
- b. Kreditur preferen (yang diistimewakan) Kreditur preferen adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang

---

<sup>44</sup> Subhan, M. Hadi. (2014). *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Kencana. h.32

<sup>45</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1132

berpiutang sehingga tingkatnya lebih Tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.<sup>46</sup>

Berdasarkan ketentuan KUH Perdata, ada dua jenis hak istimewa, yaitu hak istimewa khusus dan hak istimewa umum. Hak istimewa khusus adalah hak yang menyangkut benda-benda tertentu, sedangkan hak istimewa umum berarti menyangkut seluruh benda, sesuai dengan KUH Perdata pula, hak istimewa khusus di dahulukan atas hak istimewa umum.

Guna mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain:<sup>47</sup>

- 1) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik;
- 2) Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;

---

<sup>46</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1134

<sup>47</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1139

- 3) Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- 5) Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
- 6) Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
- 7) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
- 8) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.
- 9) Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memegang sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Adapun piutang-piutangnya yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya adalah yang disebutkan di bawah ini, piutangpiutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut:<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Jono. (2010). *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika. h.6

- 1) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan, biaya-biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek;
  - 2) Biaya-biaya penguburan, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya itu terlampau tinggi;
  - 3) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan;
  - 4) Upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang sedang berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah;
  - 5) Piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya, selama waktu enam bulan yang terakhir;
  - 6) Piutang-piutang para pengusaha sekolah bersrama, untuk tahun yang penghabisan;
  - 7) Piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang yang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka.
- c. Kreditur separatis Kreditur separatis adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditur ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur. Kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan,
-

dan hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya merupakan karakteristik kreditor separatis.

## 2. Hak dan Kewajiban Kreditor

Pada pasal 1131 KUHPdata di letakkan asas umum hak seorang kreditor terhadap debitur bahwa segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang aka ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu. Terkait hal ini hak kreditor mempunyai kewajiban:<sup>49</sup>

- a. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah;
- b. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar;
- c. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran di muka dan atau pelunasan di percepat;
- d. Menerima pengambilan bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas;
- e. Dalam hal ini telah di lunasi semua utang oleh debitur maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan roya atas hak tanggungan yang di bebaskan pada barang agunan;
- f. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumennya berkaitan dengan barang agunan.

---

<sup>49</sup> Wahyu Trijadi. (2008). Tesis : *Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk.*, Yogyakarta: Program Pascasarjana, UNDIP. h.52



## F. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum

### 1. Pengertian Tentang Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan,<sup>50</sup> hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*).<sup>51</sup> Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>52</sup> Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan

---

<sup>50</sup> Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelian R, palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, h. 385

<sup>51</sup> Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h.79-8

<sup>52</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, h. 24

pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>53</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>54</sup>

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

---

<sup>53</sup> Ibid. h.82

<sup>54</sup> L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h. 82-83.

- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>55</sup>

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.<sup>56</sup>

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah undang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, ”kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam

<sup>55</sup> Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h. 85.29

<sup>56</sup> M. Yahya harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grfika, h.76.

pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>57</sup>

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).<sup>58</sup>

## 2. Asas Kepastian Hukum

Sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Apabila

dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian

<sup>57</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, h. 135-136.

<sup>58</sup> Ibid. h. 139.

itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu

peraturan yang harus ditaati. Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada public Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- c. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- d. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- e. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;

- f. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- g. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.<sup>59</sup>

### **G. Pandangan Islam Tentang Kredit**

Pandangan Islam tentang Perkreditan Praktik pelaksanaannya sistem perkreditan yang dianut oleh dunia internasional saat ini mengacu pada sistem bunga dalam prose pembayarannya. Maka perspektif islam terhadap perkreditan yang dilakukan masyarakat luas saat ini, islam memandangnya menjadi 2 pendapat: pendapat pertama mengatakan boleh, pendapat kedua mengharamkan, hal itu bergantung pada beberapa faktor seperti dalam penjelesan berikut: Berdasarkan bukunya yang berjudul Hukum Islam dan Transformasi Pemikiran Prof. Dr. H. Umar Shihab dijelaskan bahwa bunga bank yang dipungut dan diberikan kepada nasabah jauh lebih kecil dibandingkan dengan jumlah bunga atau riba yang diperlakukan pada masa jahiliyyah. Sementara pemungut riba waktu itu selalu mendapat keuntungan besar karena melipat gandakan pembayaran. Sekarang ini pemungutan bunga bank tidak akan membuat bank dan nasabah itu sendiri memperoleh keuntungan besar dan sebaliknya bank dan nasabah sama-sama tidak dirugikan atas adanya bunga tersebut. Oleh sebab itu tidak

---

<sup>59</sup> Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, h.24

sepantasnya bunga bank diharamkan. Sebab meskipun diidentikkan dengan riba, namun tujuan dan metode pelaksanaannya sama sekali jauh dari yang pernah dipraktekkan di jahiliyyah yang diharamkan dalam al-Quran itu, dan bunga bank lebih tepat dianalogikan dengan jual beli yang didasari atas suka sama suka. Berdasarkan ketetapan ulama hasil lokakarya tanggal 19-22 Agustus di bogor bahwa bunga bank sepanjang dipergunakan dalam kondisi darurat dan kepentingan umum, maka status hukumnya adalah mubah, tetapi jika syarat yang diajukan tersebut tidak terpenuhi, maka bunga bank secara otomatis berstatus hukum haram. Terlepas dari pro kontra pandangan umat islam terhadap kredit serta suku bunga didalamnya, maka penulis berpendapat bahwa sistem kredit yang dilakukan oleh perbankan dan lembaga keuangan lainnya diperbolehkan, namun dalam pelaksanaannya kredit yang diharamkan apabila kredit yang didalamnya terdapat suku bunga/riba maka haram hukumnya.

Hal tersebut diperkuat dengan adanya penjelasan dalam Al-Qur'an dan

Hadist yang dikemukakan oleh Syaikh Muhammad bin Shalih Al-Utsaimin berkata dalam Fatawa Mu'ashirah: 52- 53, dari Fatwa Syaikh Ibnu Utsaimin: "Menjual dengan kredit artinya bahwa seseorang menjual sesuatu (barang) dengan harga tangguh yang dilunasi secara berjangka. Hukum asalnya adalah dibolehkan berdasarkan firman Allah swt:

بَيْنَكُمْ وَلِيكْتُوبَ ۚ كُتُبُهُ أَفَ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ بَدِينٍ تَدَايِنْتُمْ إِذَا ءَامَنُوا الَّذِينَ آيَأُهَا  
وَلِيُمْلِلَ فَلْيُكْتَبَ ۚ اللَّهُ عَلَّمَهُ كَمَا يَكْتُبُ أَنْ كَاتِبٌ يَأْبُ وَلَا ۚ لَعْدَلِ أَبِ كَاتِبٌ

عَلَيْهِ لَذَىٰ كَانَ فَإِنَّ شَيْئًا مِنْهُ يَبْخَسُ وَلَا رَبَّهُ اللَّهُ وَلَيَتَّقِ لِحَقِّهِ عَلَيْهِ لَذَىٰ  
 لَعْدَلَابٍ وَوَلِيَّهُ فَلْيُمْلِلْ هُوَ يُمِلُّ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا لِحَقِّهِ  
 مِمَّنْ مَرَاتَانٍ أَوْ فَرَجُلٍ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ نَفَا ۖ رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ سَتَشْهَدُوا أَوْ  
 يَأْبَىٰ وَلَا ۚ لِأُخْرَىٰ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرُ إِحْدَاهُمَا تَضِلَّ أَنْ لَشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْضَوْنَ  
 ۚ أَجْلِهِ إِلَىٰ يَرَاكِبٍ أَوْ صَغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسْمُوا أَوْلَ ۚ دُعُوا مَا إِذَا لَشُّهَدَاءِ  
 تَجْرَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا ۖ تَرْتَابُوا إِلَّا وَادْنَىٰ لِلشَّهَدَةِ وَأَقْوَمُ لِلَّهِ عِنْدَ أَقْسَطُ ذَلِكَ  
 إِذَا وَأَشْهَدُوا ۖ تَكْتُبُوهَا إِلَّا أَحْجَدَ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَهَا حَاضِرَةً  
 تَقْوَاوْ ۖ بِكُمْ فَسُوقٌ فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا ۚ بَايَعْتُمْ  
 عَلِيمٌ شَيْءٍ بِكُلِّ اللَّهِ أَوْ ۖ اللَّهُ وَيَعْلَمُكُمْ ۖ اللَّهُ

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. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang



lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” [QS. Al-Baqarah: 282]. Demikian pula, karena Nabi Muhammad SAW membolehkan jual beli As-Salam, yaitu membeli secara kredit terhadap barang yang dijual.

Al-Qur'an menjelaskan dalam beberapa ayat bahwa riba haram hukumnya. Ayat-ayat yang menjelaskan tentang keharaman riba sebagai berikut:

1. QS. ar-Rum: 39,

ءَاتَيْتُمْ وَمَا ۗ لِلّٰهِ عِنْدَ يَرْبُوۡا فَلَا لِنَاسِۙ اَمْوَالٍ فِىۡ لِّىۡرَبُوۡا رَبًّا مِّنۢ ءَاتَيْتُمْ وَمَا

لْمُضْعِفُوۡنَۙ هُمْ فَاُوۡلٰٓئِكَ لِلّٰهِ وَجْهٌ تُرِيۡدُوۡنَ زَكٰوٰةٍ مِّنۢ

yang terjemahnya: Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).

2. QS. Ali Imran: 130,

لَعَلَّكُمْ لِلَّهِ تَتَّقُوا ۖ مُضَعَفَةً أَضْعَفًا لِرِبِّوَاآ تَأْكُلُوا لآ ءَامَنُوا لَّذِينَ آيَٰهَآ

تُقْلِحُونَ

yang terjemahnya “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”

3. Pada tahap terakhir, riba diharamkan secara total dalam berbagai bentuknya. Allah swt. berfirman dalam QS. Al-Baqarah: 278, yang berbunyi “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.” Inilah ayat paling klimaks tentang pengharaman riba dalam berbagai bentuknya. Berdasarkan ayat tersebut, bunga bank merupakan salah satu bentuk riba, sehingga baik sedikit maupun banyak tetap berhukum haram.

Bunga adalah hal yang telah disepakati keharamannya oleh semua lapis umat Islam. Sebab bunga itu dengan mudah bisa dibedakan dengan jual beli yang halal. Betapapun kecil bunga yang dikenakan, tetaplah Allah

SWT telah mengharamkannya. Sebab keberadaan bunga itu memang wujud dari riba itu sendiri, yang di dalam Al-Quran telah disebutkan harus ditinggalkan sekecil-kecilnya. “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba jika kamu orang-orang yang beriman”.(QS. Al-Baqarah: 278). Sedangkan fasilitas kredit itu sendiri hukumnya tergantung dari bagaimana anatomi sistemnya. Bila masih terdapat unsur bunga ribawi, maka menjadi haram. Sedangkan bila murni akad kredit yang syar’i, maka hukumnya halal. Kredit dibolehkan dalam hukum jual beli secara Islami. Kredit adalah membeli barang dengan harga yang berbeda antara pembayaran dalam bentuk tunai dengan bila dengan tenggang waktu. Ini dikenal dengan istilah: bai` bit taqshid atau bai` bits- tsaman `ajil. Gambaran umumnya adalah penjual dan pembeli sepakat bertransaksi atas suatu barang (x) dengan harga yang sudah dipastikan nilainya (y) dengan masa pembayaran (pelunasan) (z) bulan. Harga harus disepakati di awal transaksi meskipun pelunasannya dilakukan kemudian. Ada sementara pendapat yang mengatakan bahwa bila si penjual itu menaikkan harga karena temponya, sebagaimana yang kini biasa dilakukan oleh para pedagang yang menjual dengan kredit, maka haram hukumnya dengan dasar bahwa tambahan harga itu berhubung masalah waktu dan itu sama dengan riba. Jumhur ulama membolehkan jual beli kredit ini, karena pada asalnya boleh dan nash yang mengharamkannya tidak ada. Jual beli kredit tidak bisa dipersamakan dengan riba dari segi manapun. Oleh karena itu

seorang

pedagang boleh menaikkan harga menurut yang pantas, selama tidak sampai kepada batas pemerkosaan dan kezaliman. Kalau sampai terjadi demikian, maka jelas hukumnya haram. Imam Syaukani berkata: *“Ulama Syafi’iyah, Hanafiyah, Zaid bin Ali, al-Muayyid billah dan Jumah berpendapat boleh berdasar umumnya dalil yang menetapkan boleh. Dan inilah yang kiranya lebih tepat.*



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Bagaimana Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum**

1. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Oper Kredit tanpa sepengetahuan Kreditur atau Bank

Adanya pengalihan kredit pemilikan rumah supaya masyarakat dengan mudah memiliki rumah berbagai lembaga keuangan contohnya bank, memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Fasilitas ini biasa dikenal oleh masyarakat luas sebagai Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR. Bank telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai dengan skema kredit yang telah disepakati. Pengalihan hak kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/pergantian debitur, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitur tanpa sepengetahuan bank selaku kreditor, hal ini biasa disebut Alih Debitur.

Alih Debitur tanpa sepengetahuan bank diawali dengan kesepakatan antara penjual (debitur lama) dengan calon pembeli (calon debitur baru) yang akan meneruskan pembayaran angsuran kreditnya hingga lunas baik itu sesuai tenor ataupun dipercepat. Setelah keduanya

bersepakat, kemudian mereka mendatangi kantor Notaris untuk membuat Perjanjian terkait Alih Debitur ini. Biasanya Notaris akan membuat 3 (tiga) akta yaitu :

a. Akta Pengikatan Jual Beli

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat untuk menjadi bukti otentik tentang perbuatan hukum para pihak, dengan memuat ketentuan-ketentuan yang disepakati seperti harga operasi kredit, sejak kapan pihak kedua meneruskan angsuran, serta menjadi dasar kewenangan bertindak saat dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk keperluan proses baliknama sertipikat.

b. Akta Kuasa Pengambilan Dokumen

Akta Kuasa Pengambilan Dokumen dibuat dengan tujuan untuk mempermudah pembeli atau debitur yang meneruskan pada saat kreditnya sudah lunas, maka pembeli dapat mengambil asli dari sertipikat yang menjadi jaminan pada bank tanpa perlu menghadirkan kembali debitur lama.

c. Akta Kuasa Menjual

Akta Kuasa Menjual dibuat dengan tujuan untuk mempermudah pembeli atau debitur baru pada saat kreditnya sudah lunas dan sertipikatnya sudah diambil maka pembeli dapat mengurus proses baliknama dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual sebagai dasar kewenangan bertindak saat dibuat Akta Jual Beli dihadapan

PPAT untuk keperluan proses baliknama sertipikat dalam hal baliknamanya bukan keatasnama pembeli atau debitur baru.

Menurut Gustav Radbruch terdapat empat hal yang mendasari Kepastian Hukum, salah satunya adalah Hukum Positif yaitu Undang-undang dan aturan-aturan turunannya, termasuk peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.20/PRT/M/2019 yang melarang Debitur penerima manfaat subsidi untuk menyewakan apalagi mengalihkan kepemilikan dari rumah yang diperoleh menggunakan program subsidi dari pemerintah sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun, hal ini menjadikan perbuatan pengalihan rumah bersubsidi sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun menjadi tidak memiliki kepastian hukum karena ada Hukum Positif yang dilanggar.

Belum lagi Proses Alih Debitur semacam ini mempunyai kelemahan yaitu jika penjual atau debitur lama meninggal dunia sebelum kreditnya lunas maka ini akan menjadi masalah bagi pembeli atau debitur baru saat hendak mengambil sertipikat asli, karena Kuasa Pengambilan Dokumen telah gugur dengan meninggalnya si pemberi kuasa, demikian menurut pasal 1813 KUHPerdara salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa.

Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal. Karena kekuasaan berasal dari si pemberi kuasa, maka dengan

meninggalnya si pemberi kuasa otomatis kekuasaan yang diberikan kepada si penerima kuasa pun akan hilang atau gugur. Dengan demikian, si penerima kuasa tidak lagi dapat melaksanakan urusan dalam hal ini mengambil sertipikat atas nama si pemberi kuasa (yang telah meninggal).

## 2. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Sepengetahuan Bank selaku Kreditur

Dalam prosedur pengalihan hak kredit kepemilikan rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pasal 1413 dan pada peraturan serta kebijakan pada bank pemberian kredit baik itu bank-bank swasta ataupun bank pemerintah Pihak bank memberikan kredit, dalam hal ini melakukan akad kredit yang di tanda tangani yaitu Perjanjian Kredit, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pengakuan Hutang dapat dilakukan dengan cara alih debitur.

Tata cara alih debitur dengan sepengetahuan Bank adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan alih debitur bagi calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru;
  - 1) Persyaratan umum:
    - a) Warga Negara Indonesia
    - b) Telah memiliki tabungan di BTN Syariah



- c) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah saat pengajuan
  - d) Pemohon/pasangan belum memiliki rumah
  - e) Gaji pokok tidak melebihi Rp. 5.000.000,-
  - f) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun
  - g) Memiliki penghasilan cukup sesuai dengan ketentuan BTN Syariah
  - h) Telah bekerja/usaha dengan masa kerja minimal 1 tahun
  - i) Tidak pernah memilik kredit macet
- 2) Kelengkapan Data Pemohon KPR:
- a) Mengisi formulir aplikasi pemohon BTN Syariah dilengkapi dengan pas photo terbaru pemohon dan pasangan 3x4 berwarna dan tanda tangan diatas materai Rp.10.000,-
  - b) Fotocopy KTP suami istri, Kartu Keluarga, surat nikah/surat cerai, NPWP Pemohon, SPT PPH 21, surat keterangan bekerja dan SK pengangkatan karyawan tetap, SIUP dan NPWP perusahaan pemohon (untuk karyawan swasta), slip gaji 3 bulan terakhir, buku tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir, surat pernyataan rumah dan surat kuasa pemotongan gaji yang ditandatangani oleh pimpinan perusahaan;
  - c) Untuk penghasilan tidak tetap atau wiraswasta harus melampirkan berkas seperti, fotocopy SIUP dan NPWP

Perusahaan, akta pendirian perusahaan atau izin praktek, laporan keuangan 1 tahun terakhir atau 3 bulan berjalan dan fotocopy rekening koran/giro perusahaan 6 bulan terakhir;

d) Biaya-biaya Pra-realisasi seperti, biaya administrasi, biaya appraisal, biaya notaris untuk pembuatan SKMHT/APHT serta untuk pembayaran 1x angsuran terakhir.

3) Proses Pembagian Pemberkasan Setelah semua berkas sudah terkumpul, maka data-data tersebut dibedakan menjadi 5 bagian, yaitu:

- a) Data Pemohon;
- b) Data Penghasilan;
- c) Data Analisa;
- d) Data Agunan;
- e) Data Formulir FLPP.

Peran petugas Financing Service pada saat pengumpulan berkas sangatlah penting dikarenakan pada saat permohonan mengajukan KPR bertemu langsung dengan petugas. Apabila terdapat data yang kurang lengkap, maka data dikonfirmasi langsung melalui pihak developer atau pemohon.

Setelah petugas Financing Service melakukan proses pemberkasan, maka pihak petugas akan melakukan wawancara dan pengecekan BI Checking terhadap pemohon pengajuan KPR

BTN Syariah. Pada proses wawancara petugas dapat melakukan dengan 2 opsi yaitu, wawancara secara langsung maupun wawancara melalui telepon. Adapun tujuan dari wawancara ini adalah untuk melihat karakter seseorang pemohon, pantas tidaknya pemohon untuk menerima KPR. Dan juga karakter tersebut dapat dijadikan acuan pemohon dapat berkomitmen dalam pembayaran angsuran atau tidak. Apabila pemohon pada saat melakukan wawancara langsung terdapat indikasi karakter kurang baik (seperti memberikan informasi tidak benar, keterangan sering berubah-ubah, tidak transparan). Hal tersebut adalah sebagai dasar penilaian karakter nasabah. Yang artinya dapat menjadikan hal ini salah satu acuan dari bisa atau tidaknya pemohon mendapatkan kredit.

Setelah melakukan proses wawancara, selanjutnya petugas Financing Service akan melakukan proses SID/BI Checking terhadap nasabah. SID adalah singkatan dari Sistem Informasi Debitur yang artinya sistem yang dikelola oleh Bank Indonesia yang berisi data pemohon dari semua Bank Umum, BPR (Bank Perkreditan Rakyat) dan Perusahaan Pembiayaan di Indonesia. Dan proses BI Checking adalah proses pengecekan data pemohon yang ada di dalam SID. Setelah melakukan prosedur wawancara dan kepengurusan SID, tahap selanjutnya adalah semua berkas yang sudah lengkap akan dimasukkan

datanya oleh petugas Data Entry ke sistem yang disebut dengan E-Loan. Sistem ini yang akan menyimpan keseluruhan data pemohon yang ada pada BTN Syariah di seluruh Indonesia. Data yang dimasukkan adalah data pribadi dan data penghasilan dari pemohon. Data tersebut sebagai pengarsipan bagi BTN Syariah kota Cirebon dan sebagai acuan seorang analisa agar dapat melihat keterangan dari calon nasabah. Apabila nasabah sudah pernah tercatat pada E-loan mengenai pengajuan KPR BTN Syariah, maka otomatis pemohon tidak akan bisa mengajukan untuk yang kedua kalinya. Karena dalam pemberian KPR BTN Syariah hanya bisa mengajukan 1 kali. Setelah data nasabah masuk ke dalam sistem E-loan, maka tahap selanjutnya adalah proses analisa kelayakan pemohon untuk mendapatkan kredit. Adapun hal yang di analisa oleh petugas berdasarkan prinsip dari 5C of Credit, yaitu:

a) Character (Karakter)

Petugas melihat karakter dari seorang pemohon atau calon debitur berdasarkan hasil dari wawancara dan SID. Pada saat seseorang analis melihat form hasil wawancara dan membandingkannya dengan berkas yang berisi data-data nasabah kemudian dicocokkan apakah benar data tersebut sesuai dengan wawancara atau tidak. Apabila tidak, karakter tidak jujur sudah mulai terlihat dari awal proses.

Dan hal tersebut dapat dijadikannya acuan dalam pemberian kredit. Karakter juga bisa dilihat dari SID pemohon. Pada proses BI Checking petugas Financing Analyst harus melihat secara detail mengenai kredit yang pernah diajukan oleh pemohon, agunaan dan juga komitmen pemohon dalam melakukan angsuran.

Petugas Financing Analyst akan melihat komitmen pemohon dari waktu pembayaran angssuran yang dilakukan oleh pemohon berdasarkan penggolongan kolektibilitas kredit. Tujuan penggolongan kualitas kredit bagi bank adalah untuk menghitung cadangan potensi kerugian yang tentunya akan berpengaruh terhadap portofolio bank dan salah satu indikator penilaian kesehatan bank yang dilakukan oleh Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

b) Capacity (kemampuan)

Pada proses ini kemampuan nasabah membayar angsuran dilihat dari pekerjaan pemohon, status pemohon dan tanggungan, pekerjaan pasangan (bila bekerja) dan rincian dari penghasilan. Semua akan di data pada rincian penghassilaan agar analis dapat menentukan Re Payment Capacity (RPC). Angsuran yang akan dibayar oleh pemohon setiap perbulannya. Re Payment Capacity dapat

diartikan sebagai kemampuan membayar kembali atau bisa juga disebut kemampuan mengangsur dari pemohon.

c) Capital (Modal/Sharing)

Dalam pengajuan pembiayaan KPR pemohon harus membayar uang muka sebanyak 5% dari harga rumah.

d) Colleteral (Jaminan/Agunan)

Pada agunan disini disebutkan bahwa yang akan di analisis oleh peugas adalah tanah dan bangunan yang akan di biayai oleh pihak BTN Syariah kota Cirebon. Adapun tanah dan bangunan yang akan dibiayai akan dilihat dari Legalitas, Fisik dan Lokasi.

e) Codition (Kondisi)

Petugas Financing Analyst akan melakukan analisis berdasarkan kondisi yang terjadi pada saat itu. Petugas melihat bahwasanya pada saat melakukan analisa kondisi yang saat itu sedang terjadi penurunan tingkat suku bunga ataupun sedang terjadi krisis moneter di Indonesia. Tentunya hal ini haruslah diperhatikan karena akan berdampak pada Re Payment atau pembayaran kembali yang akan dilakukan oleh pemohon agar tidak menimbulkan resiko yang berarti bagi bank.

- b. Setelah petugas melakukan analisis berdasarkan ke-5 hal diatas, maka petugas akan menuliskan hasil analisis di sistem dan akan

diberikan keterangan petugas merekomendasikan dan tidak direkomendasikan. Semua pihak yang terkait dengan pembiayaan KPR akan melihat dan akan diberikan proses secara lebih lanjut. Setelah petugas Financing Analyst menuliskan hasil analisisnya di sistem, tahap selanjutnya adalah persetujuan yang dilakukan oleh pejabat terkait yang terdapat di BTN Syariah Kota Cirebon. Kemungkinan yang terjadi pada proses approval ini ada 2 (dua), yaitu:

1) Disetujui

Apabila disetujui pembiayaan ini, maka berkas pemohon akan keluar SP3. SP3 adalah Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan yang akan dijadikan sebagai bukti bahwasanya petinggi di BTN Syariah Kota Cirebon telah bersedia untuk memberikan pembiayaan kepada pemohon. Pada berkas SP3 akan dirincikan berapa pembiayaan yang disetujui, keterangan pemohon dan rumah yang akan dibiayai. Selain SP3, akan dikeluarkannya LPA (Laporan Penilaian Akhir), LPA ini berisikan status rumah, apakah sudah siap untuk dihuni atau tidak. Yang tentunya akan LPA ini akan dikeluarkan oleh pihak petugas lapangan yang mengecek keadaan rumah.

2) Tidak Disetujui

Apabila petinggi yang ada di BTN Syariah Kota Cirebon tidak menyetujui pembiayaan tersebut, maka akan dikeluarkannya

surat penolakan untuk pemohon. Hal ini bertujuan agar pemohon mengetahui hasil akhir dari pengajuan kreditnya. Agar tidak terjadi kesalahpahaman antar pemohon dan pihak bank tersebut.

c. Pembuatan akta alih debitur;

Setelah keluar SP3, maka berkas pemohon akan dikembalikan pada petugas Financing Service untuk dilakukan proses akad. Sebelumnya petugas akan melihat LPA atau Laporan Pemeriksaan Akhir dari rumah yang diajukan dan disetujui pembiayaannya apakah siap untuk diakadkan atau tidak.

d. Proses Akad

Sebelum melakukan proses akad, petugas akan menghubungi pihak-pihak yang terkait dalam pembiayaan KPR BTN. Adapun pihak-pihak yang akan dihubungi adalah: Pemohon (Suami & Istri), Pihak Developer, Notaris dan PPAT dalam pengesahan akad Antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dan pengikat agunan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris dan PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank.

Petugas akan menginformasikan kepada pihak pemohon bahwa membawa materai 10.000,- sebanyak 15 lembar. Selanjutnya petugas akan memeriksa hal-hal yang harus dipersiapkan dalam akad. Agar pada saat berlangsungnya akad tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank



Tabungan Negara Syariah Kota Cirebon proses akad tersebut akan menggunakan prinsip Akad Murabahah. Akad murabahah dipergunakan untuk penjelasan jual beli.

e. Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Setelah proses akad kredit selesai Notaris akan melanjutkan proses baliknama kepada deitur baru kemudian diteruskan sampai proses pengikatan Hak Tanggungan atas agunan tanah dan bangunan tersebut.

Pasal 11 angka 1 dan 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menjelaskan bahwa

- 1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b) Domisili pihak-pihak, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
  - d) Nilai tanggungan;

- e) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- 2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
- a) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau mengang Hak Tanggungan;
  - b) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
  - d) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- i) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima

pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

k) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan me-ngosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

l) janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) bahwa pengalihan hak atau pengalihan kewajiban adalah ditentukan dengan “*novasi*”, karena didalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata (terjemahan Soebekti) diterjemahkan menjadi pembaharuan hutang. Dari pasal-pasal yang mengatur tentang novasi para sarjana menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru.<sup>60</sup> Ditinjau dari aspek hukum perikatan proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan hukum novasi. Novasi sering diartikan sebagai pembaharuan hutang, oleh KUHPerdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan

---

<sup>60</sup> J. Satrio, 1999, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: PT. Alumni, h. 100

terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>61</sup> Pasal 1413 KUHPerdara, ada 3 macam jalan untuk pembaharuan utang :

- a. Bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur;
- b. Bila seorang debitur baru di tujuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan danri perikatannya;
- c. Bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dari perikatannya.

KUHPerdara mengaturnya tentang Novasi dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yakni dalam bagian hapusnya suatu perikatan. *Novasi* atau Pembaharuan hutang tersebut hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan (Pasal 1414 KUHPerdara). Sehingga perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat-syarat yuridis diantaranya adalah:

- a. Dilakukan dengan Tegas;
- b. Sudah Terlebih Dahulu Adanya Hutang yang Sah;
- c. Terjadinya Suatu Pergantian Hutang, Pergantian Debitur atau Pergantian Kreditor;
- d. Harus Memenuhi Syarat Pembuatan Kontrak
- e. Delegasi Saja Belum Merupakan Novasi

---

<sup>61</sup> Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, h. 180

Pengalihan debitur ini akan dibuat dan ditandatangani dalam Akta Perjanjian Kredit Baru, Pengakuan Utang, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Jual Beli antara debitur lama dengan debitur baru. Pasal 1417 KUHPerdara menyebutkan cara orang mengadakan suatu Novasi subyektif pasif, dimana debitur menawarkan kepada kreditornya seorang debitur baru yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditor atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur. Berkaitan dengan proses alih debitur pada KPR yang merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

- a. Debitur lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditor tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama.
- b. Semua hak aksesoir atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak aksesoir atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditor.

Proses alih debitur dalam penyaluran KPR merupakan Novasi Subyektif Pasif, karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitur dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya. Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut diatas dapat kita katakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga ada pergantian subyek perikatan bisa debitur bisa kreditor, sehingga orang menyatakan bahwa tersebut merupakan peristiwa novasi subyektif,

dalam hal yang diganti adalah subyek debitur. Debitur lama diganti dengan debitur baru, maka kita katakan di sana ada novasi subyektif pasif, sedangkan pada penggantian subyek kreditor kita namakan novasi subyektif aktif. Dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan delegative atau pemindahan hutangnya kepada debitur baru sehingga dalam hal ini yang berganti adalah debiturnya bukan kreditornya, maka dapat dikatakan merupakan novasi subyektif pasif. Persyaratan oper kredit atau alih debitur hampir sama dengan syarat-syarat permohonan Kredit Pemilikan Rumah, perbedaannya debitur lama mengajukan permohonan penerusan utang atau alih debitur. Setelah syarat-syarat terpenuhi, bank mengadakan wawancara dengan calon debitur baru dan bagi yang layak bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur. Berdasarkan Surat Perjanjian ini notaris akan memproses oper kredit atau alih debitur seperti halnya akad kredit sebelumnya.<sup>62</sup>

Bahwa berhubung karena sesuatu hal, Pihak Pertama tidak dapat lagi melanjutkan angsuran sesuai dengan perjanjian sebelumnya, maka debitur lama mengajukan permohonan kepada bank, seorang debitur baru untuk menggantikan debitur lama. Bahwa pihak bank setuju dengan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur dan tercantum berapa bulan lagi angsurang yang harus dibayar oleh debitur baru dengan bidang tanah dan bangunan yang dimaksud. Novasi baru terjadi, kalau kreditor

---

<sup>62</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, 2006, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Prenada Media Group, h. 98

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

**B. Yang Menjadi Penyebab Serta Solusi Terhadap Pengalihan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditor**

Proses alih debitur 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.

1. Faktor penyebab terjadinya alih debitur rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditor yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:
  - a. Debitur lama gagal bayar, faktor tersebut kini banyak terjadi, sekalipun dalam masa pandemi covid 19 karena mengalami kesulitan ekonomi maupun penghasilan. Tak jarang, hal ini pun memunculkan



stimulus prosedur over kredit KPR di tanpa sepengetahuan kreditur.

Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;

- b. Debitur lama pindah domisili;
- c. Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
- d. Ketidak pahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur;
- e. Debitur baru pernah mengajukan KPR atasnama sendiri akan tetapi tidak disetujui oleh bank, karena didorong keinginan untuk memiliki rumah maka mencari solusi alternatif oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur.

2. Solusi terhadap pengalihan rumah bersubsidi melalui oper kredit tanpa sepengetahuan kreditur:

- a. **Sebaiknya Memilih Rumah Sudah Jadi**

Cara over kredit rumah pertama adalah usahakan memilih rumah sudah jadi dan siap huni. Sehingga informasi rumah tercantum jelas, baik ukuran dan luas tanah serta bangunan. Selain itu, tidak perlu melakukan proses pembangunan rumah lagi. Mungkin hanya perlu melakukan sedikit renovasi rumah. Oleh sebab itu, biaya yang dikeluarkan tidak cukup besar.

- b. **Cari Tahu Sisa Cicilan Pemilik Lama**

Penting untuk mengetahui sisa cicilan pemilik lama. Jangan sampai sisa angsuran debitur lama justru membludak sehingga dibebankan

kepada pembeli. Hindari dengan menanyakan hal ini secara langsung kepada bank.

c. **Ketahui Track Record Pemilik Rumah Sebelumnya**

Sebelum melakukan peralihan kredit wajib dilakukan adalah mencari tahu rekam jejak atau track record pemilik rumah sebelumnya. Pastikan pemilik rumah sebelumnya tidak memiliki tunggakan atau denda yang belum lunas. Sehingga tanggung jawab tersebut tidak dibebankan kepada pembeli baru. Oleh karena itu, penting sekali untuk meminta bukti transaksi kredit terakhir.

**C. Contoh Akta Pengalihan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur**

1. Akta Pengikatan Jual Beli

**PENGIKATAN JUAL BELI**

Nomor : 38

Pada hari ini, Selasa, tanggal 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu tujuhbelas), pukul 10.00 (sepuluh) Waktu Indonesia Barat. -----

Menghadap kepada saya, **BUDI ARIPIN, Sarjana Sosial, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris Kota Cirebon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan **CIK ANANG JUHRI**, lahir di Jember, pada tanggal 08-08-1967 (delapan Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh),

Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274050808670006 ;-----

- Menurut keterangannya suami dari dan yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan isterinya yaitu Nyonya ELLY YUZARNI, lahir di Kota Cirebon, pada tanggal 19-04-1954 (sembilanbelas April seribu sembilanratus limapuluh empat), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274055904540003, yang juga turut hadir dan menandatangani akta ini dihadapan saya, Notaris ;-----

- keduanya bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Kesambi, Kelurahan Sunyaragi, Rukun Warga 003, Rukun Tetangga 002, Karang Baru Gang Duraji.-----

-----PIHAK PERTAMA.-----

2. Tuan NURHIDAYAH, lahir di Indramayu, pada tanggal 24-04-1983 (duapuluh empat April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3212112404830003, bertempat tinggal di Kabupaten Indramayu, Kecamatan Balongan, Desa Majakerta, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 002, Blok Satu.

-----PIHAK KEDUA.-----

Para penghadap saya, Notaris, kenal.-----

Para penghadap terlebih dahulu dengan ini menerangkan :-----

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3273, yang terletak di :---
  - Propinsi : Jawa Barat ; -----
  - Kota : Cirebon ; -----
  - Kecamatan : Mundu ; -----
  - Kelurahan : Pamengkang ; -----
  - Komplek : Pamengkang Harmoni Blok C nomor 03.
 seluas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur tanggal 16-12-2015 (enam belas Desember duaribu limabelas) nomor : 00537/Pamengkang/2015, sebagaimana ternyata dari Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, tertulis atas nama : **CIKANANG JUHRI** ; ----
  - berikut bangunan rumah dan segala fasilitas yang melekat pada bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut. -----
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk menjual/ mengoperkan tanah tersebut berikut segala sesuatu yang berada di atasnya seperti yang telah diuraikan tersebut diatas kepada pihak kedua atau orang/pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua dengan harga Rp. 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah), dengan syarat dan ketentuan Pihak Kedua meneruskan angsuranmulai bulan Juni tahun 2017 (duaribu tujuh belas) sampai dengan pembiayaan/kredit tersebut lunas, untuk itu jual-beli belum mungkin dilakukan oleh karena Sertipikat atas tanah tersebutmasih dalam jaminan/agunan PT.

BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon, dengan rekening debitor nomor 71608768 atasnama CIK ANANG JUHRI ;

- Bahwa Pihak Kedua bersedia/bermaksud untuk membeli tanah milik Pihak Pertama tersebut setelah kredit atas nama Pihak Pertama pada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon dibayar lunas oleh Pihak Kedua dan telah dikeluarkan sertifikatnya. -----

Berhubung dengan apa yang telah diuraikan tersebut diatas, maka para pihak menerangkan dengan ini agar kemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya bahwa apabila tanah yang telah disebutkan di atas telah dibayar lunas dan telah dikeluarkan sertifikatnya oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon, maka Pihak Pertama atas resiko dan tanggungjawabnya sendiri dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua yang atas resiko dan tanggungjawabnya sendiri dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas“ Tanah berikut segala sesuatu yang berada diatasnya” seperti yang telah diuraikan tersebut diatas. -----

Selanjutnya para pihak menerangkan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini telah dilakukan dan diterima dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

-----Pasal 1.-----

Jual beli tanah berikut bangunan rumah tersebut, dilakukan dan diterima dengan harga 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah), dari jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebelum akta ini ditandatangani sehingga untuk itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansinya) yang sah. -----

-----Pasal 2.-----

Jual beli tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut, akan dilakukan dan diterima dengan memakai perjanjian-perjanjian sebagai berikut :-----

- a. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Pihak Kedua dalam keadaan pada hari ini, sehingga terhitung mulai hari ini pula segala keuntungan, pendapatan, kerugian, pajak dan beban-beban lainnya menjadi tanggungan pihak kedua. -----

Demikian kewajiban pada pihak kedua untuk membayar angsuran kredit pihak pertama kepada perseroan terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon pada setiap bulannya dari segala apa yang dijual belikan itu sampai dengan kredit tersebut lunas seluruhnya, yang kesemuanya itu sepenuhnya menjadi tanggungan dari dan harus dibayar oleh pihak kedua ;-----

b. Ongkos-ongkos jual beli, uang saksi dan segala biaya penyerahan dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian dan syarat-syarat yang lazim dipakai untuk suatu jual beli. -----

Perjanjian-perjanjian dan syarat-syarat mana telah diketahui dengan baik oleh kedua belah pihak. -----

-----Pasal 3.-----

Apabila sertipikat atas tanah tersebut atas nama pihak pertama telah dikeluarkan sertipikatnya oleh PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan untuk selama jual beli tanah tersebut belum dilakukan balik namanya untuk dan atas nama Pihak Pertama menjalankan hak dan kepentingan atas tanah tersebut dan untuk keperluan itu :-----

- Melakukan segala tindakan baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan dari Pihak Kedua sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari Pihak Kedua. -----
- Menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat-pejabat/Instansi-instansi yang bersangkutan.-----

- Meminta/memberikan keterangan-keterangan, membuat/suruh membuat akta jual belinya yang bersangkutan dan akta-akta atau surat-surat yang diperlukan lainnya serta menandatangani dan selanjutnya melakukan segala sesuatu tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud tersebut diatas dengan tidak ada yang dikecualikan.-----

Kekuasaan-kekuasaan tersebut diatas adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam Undang-undang/Hukum untuk mengakhiri suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat jika kekuasaan-kekuasaan tersebut dapat dicabut kembali atau diakhiri.---

-----Pasal 4.-----

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jua beli tanah tersebut diatas belum dilakukan tidak akan menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain. -----

-----Pasal 5.-----

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris yang mendapatkan hak dari pihak yang meninggal dunia tersebut. -----

-----Pasal 6.-----



Akhirnya untuk segala urusan mengenai perjanjian ini dengan segala akibat-akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat tinggal umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cirebon. -----

Selanjutnya para penghadap bertindak sebagaimana tersebut di atas menyatakan, dengan ini menjamin akan kebenaran identitas dan/atau dokumen lainnya yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.---

-----DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Cirebon, pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan HADI MULYADI, lahir di Indramayu, pada tanggal 17-11-1991 (tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3212081711910008, bertempat tinggal di Kabupaten Indramayu, Kecamatan Kertasemaya, Desa Tulungagung, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 003 ;-----
2. Tuan EKKY VENTHURA PUTRA, lahir di Cirebon, pada tanggal 07-09-1997 (tujuh September seribu sembilan ratus sembilanpuluh tujuh), Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3209200709970008, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun, Desa Cempaka, Rukun Warga 007, Rukun Tetangga 003 ;-----

- keduanya Karyawan Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada -----

para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi

dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Cirebon, 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu tujuhbelas).-----

Notaris Kota Cirebon,

( **BUDI ARIPIN, S.Sos., S.H., M.Kn.** )

2. Akta Kuasa Mengambil Dokumen

**KUASA PENGAMBILAN DOKUMEN**

Nomor : 39

Pada hari ini, Selasa, tanggal 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu

tujuhbelas), pukul 10.15 (sepuluh lebih limabelas menit) Waktu

Indonesia Barat.-----

Menghadap kepada saya, **BUDI ARIPIN, Sarjana Sosial, Sarjana**

**Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Cirebon,** dengan

dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan

pada bagian akhir akta ini : -----

- Tuan CIK ANANG JUHRI, lahir di Jember, pada tanggal 08-08-1967 (delapan Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274050808670006 ;-----

- Menurut keterangannya suami dari dan yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan isterinya yaitu Nyonya ELLY YUZARNI, lahir di Kota Cirebon, pada tanggal 19-04-1954 (sembilanbelas April seribu sembilanratus limapuluh empat), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274055904540003, yang juga turut hadir dan menandatangani akta ini dihadapan saya, Notaris ;-----

- keduanya bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Kesambi, Kelurahan Sunyaragi, Rukun Warga 003, Rukun Tetangga 002, Karang Baru Gang Duraji.-----

Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

Para penghadap menerangkan dalam akta ini memberi kuasa kepada :-----

- Tuan NURHIDAYAH, lahir di Indramayu, pada tanggal 24-04-1983 (duapuluhempat April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 321211240483003, bertempat tinggal di Kabupaten Indramayu, Kecamatan Balongan, Desa Majakerta, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 002, Blok Satu. -----

-----K H U S U S -----

Untuk mewakili para penghadap/pemberi kuasa guna melunasi fasilitas kredit dan mengambil dokumen-dokumen pada perseroan terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Cirebon, berupa: -----

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3273, yang terletak di :---
  - Propinsi : Jawa Barat ; -----
  - Kota : Cirebon ; -----
  - Kecamatan : Mundu ; -----
  - Kelurahan : Pamengkang ; -----
  - Komplek : Pamengkang Harmoni Blok C nomor 03. seluas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur tanggal 16-12-2015 (enam belas Desember dua ribu lima belas) nomor : 00537/Pamengkang/2015, sebagaimana ternyata dari Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, tertulis atas nama : **CIK ANANG JUHRI** ; -----
  - berikut bangunan rumah dan segala fasilitas yang melekat pada bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut. -----

Untuk keperluan tersebut penerima kuasa berhak menghadap kepada Pejabat yang berwenang, memberi keterangan-keterangan, mengambil sertipikat dan dokumen-dokumen lain, menandatangani akta-akta/surat-surat yang diperlukan dan melakukan segala tindakan yang perlu dan

berguna untuk tercapainya maksud tersebut di atas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.-----

Juga turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama, yaitu Tuan NURHIDAYAH tersebut diatas, penghadap yang terakhir dan telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Selanjutnya para penghadap menyatakan, dengan ini menjamin akan kebenaran identitas dan/atau dokumen lainnya yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

-----DEMIKIAN AKTA INI-----

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Cirebon, pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan HADI MULYADI, lahir di Indramayu, pada tanggal 17-11-1991 (tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3212081711910008, bertempat tinggal di Kabupaten Indramayu, Kecamatan Kertasemaya, Desa Tulungagung, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 003 ;-----
2. Tuan EKKY VENTHURA PUTRA, lahir di Cirebon, pada tanggal 07-09-1997 (tujuh September seribu sembilan ratus sembilanpuluh tujuh), Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3209200709970008, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon,

Kecamatan Talun, Desa Cempaka, Rukun Warga 007, Rukun  
Tetangga 003 ;-----  
- keduanya Karyawan Notaris, sebagai saksi-saksi. -----  
Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada -----  
para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi  
dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----  
Dibuat dengan tanpa perubahan.-----  
Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----  
Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----  
Cirebon, 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu tujuhbelas).-----

Notaris Kota Cirebon,

( **BUDI ARIPIN, S.Sos., S.H., M.Kn. )**

3. Akta Kuasa Menjual

**KUASA MENJUAL**

Nomor : 40

Pada hari ini, Selasa, tanggal 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu  
tujuhbelas), pukul 10.30 (sepuluh lebih tigapuluh menit) Waktu  
Indonesia Barat.-----

Menghadap kepada saya, **BUDI ARIPIN, Sarjana Sosial, Sarjana  
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris Kota Cirebon**, dengan

dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

- Tuan CIK ANANG JUHRI, lahir di Jember, pada tanggal 08-08-1967 (delapan Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274050808670006 ;-----
- Menurut keterangannya suami dari dan yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan isterinya yaitu Nyonya ELLY YUZARNI, lahir di Kota Cirebon, pada tanggal 19-04-1954 (sembilanbelas April seribu sembilanratus limapuluh empat), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3274055904540003, yang juga turut hadir dan menandatangani akta ini dihadapan saya, Notaris ;-----
- keduanya bertempat tinggal di Kota Cirebon, Kecamatan Kesambi, Kelurahan Sunyaragi, Rukun Warga 003, Rukun Tetangga 002, Karang Baru Gang Duraji.-----

Para penghadap saya, Notaris kenal.-----

Para penghadap menerangkan dalam akta ini memberi kuasa kepada :-----

- Tuan NURHIDAYAH, lahir di Indramayu, pada tanggal 24-04-1983 (duapuluhempat April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 321211240483003, bertempat tinggal di Kabupaten

Indramayu, Kecamatan Balongan, Desa Majakerta, Rukun Warga  
001, Rukun Tetangga 002, Blok Satu. -----

-----K H U S U S-----

Untuk mewakili para penghadap/pemberi kuasa guna menjual atau  
dengan cara lain melepaskan kepada pihak lain atau kepada penerima  
kuasa sendiri, dengan memakai syarat-syarat serta untuk sejumlah harga  
yang di pandang baik oleh penerima kuasa atas : -----

- Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan  
atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 3273, yang terletak di :---

- Propinsi : Jawa Barat ; -----

- Kota : Cirebon ; -----

- Kecamatan : Mundu ; -----

- Kelurahan : Pamengkang ; -----

- Komplek : Pamengkang Harmoni Blok C nomor 03.

seluas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), Surat Ukur tanggal  
16-12-2015 (enambelas Desember duaribu limabelas) nomor :  
00537/Pamengkang/2015, sebagaimana ternyata dari Sertipikat

(Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan  
Kabupaten Cirebon, tertulis atas nama : **CIK ANANG JUHRI** ; -----

- berikut bangunan rumah dan segala fasilitas yang melekat pada  
bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut. -----

Untuk keperluan tersebut penerima kuasa berhak menghadap kepada  
Pejabat yang berwenang, memberi keterangan-keterangan,



menandatangani akta jual belinya dan surat-surat yang diperlukan, menerima uang harga penjualan tersebut, menyerahkan uang hasil penjualan tersebut kepada pemberi kuasa, memberikan kuitansinya dan melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk tercapainya maksud tersebut di atas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.-----

Juga turut hadir dihadapan saya, Notaris, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama, yaitu: -----

Tuan NURHIDAYAH tersebut diatas, penghadap yang terakhir dan telah dikenal oleh saya, Notaris.-----

Selanjutnya para penghadap menyatakan, dengan ini menjamin akan kebenaran identitas dan/atau dokumen lainnya yang disampaikan kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para penghadap juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. -----

-----DEMIKIAN AKTA INI-----

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Cirebon, pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan HADI MULYADI, lahir di Indramayu, pada tanggal 17-11-1991 (tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3212081711910008, bertempat tinggal di Kabupaten Indramayu, Kecamatan Kertasemaya, Desa Tulungagung, Rukun Warga 001, Rukun Tetangga 003 ;-----

2. Tuan EKKY VENTHURA PUTRA, lahir di Cirebon, pada tanggal 07-09-1997 (tujuh September seribu sembilan ratus sembilanpuluh tujuh), Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3209200709970008, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Kecamatan Talun, Desa Cempaka, Rukun Warga 007, Rukun Tetangga 003 ;-----

- keduanya Karyawan Notaris, sebagai saksi-saksi. -----

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada -----

para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi

dan saya, Notaris menandatangani akta ini. -----

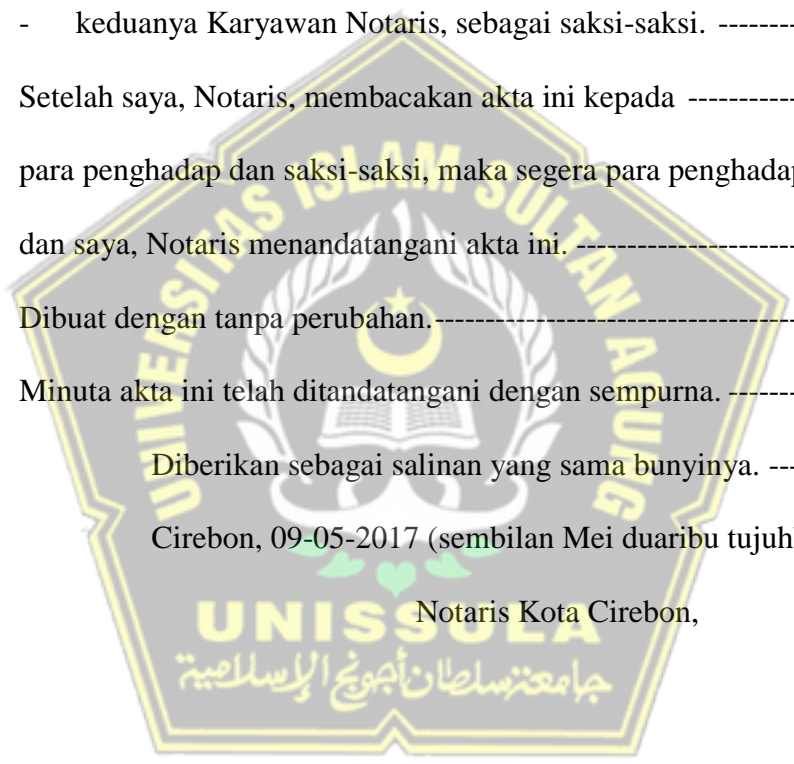
Dibuat dengan tanpa perubahan.-----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Cirebon, 09-05-2017 (sembilan Mei duaribu tujuhbelas).-----

Notaris Kota Cirebon,



( BUDI ARIPIIN, S.Sos., S.H., M.Kn. )

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan analisa di atas maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Tidak hanya pengalihan kredit atau *take over* atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “*wanprestasi*” yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau oper kredit yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit.
2. Akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang

membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru dan di dalam over kredit tersebut perjanjian yang dilakukan di bawah tangan oleh pihak debitur pertama dan kedua tidaklah sah perjanjian tersebut dan tidak di akui oleh pihak bank karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut. Hal tersebut terjadi karena perjanjian kredit dibuat oleh pihak bank selaku kreditur dengan debitur pertama yang menerima kredit maka perjanjian tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang membuat kesepakatan sehingga tidak mengikat pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit dari debitur pertama sekalipun dilakukan dengan membuat akta otentik. Dampak atas tindakan ini adalah munculnya risiko pada debitur yang menerima pengalihan, karena objek rumah yang masih menjadi agunan dalam perjanjian kredit adalah suatu masalah. Hal ini dikatakan sebagai masalah karena semua dokumen kepemilikan masih menjadi jaminan dan disimpan oleh bank yang memberikan kredit.

3. Upaya hukum dapat ditempuh oleh pihak Bank apabila terjadi pengalihan rumah tanpa sepengetahuan bank apabila upaya non hukum sudah ditempuh namun tidak membuahkan hasil, yaitu sebelum menempuh jalur hukum, Bank dapat memperingatkan kepada debitur segera melunasi seluruh sisa hutangnya, karena meskipun rumah KPR telah dialihkan/telah dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban

debitur, dengan kata lain debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Namun apabila upaya ini tidak berhasil maka Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Selama kreditnya belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitur 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. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak.

## **B. SARAN**

1. Kepada Bank agar lebih berhati-hati terhadap nasabah debitur yang melakukan pengalihan kredit dengan lebih sering mengecek secara berkala debitur-debiturnya yang membayar angsuran kreditnya sehingga tanda-tanda pengalihan kredit dapat dicegah sedini mungkin agar tidak muncul masalah pada saat pelunasan atau mencegah terjadinya kredit macet. Bank juga perlu memberikan edukasi kepada masyarakat bahwa menjadi debitur kedua yang menerima pembelian objek jaminan kredit tanpa sepengetahuan bank memiliki resiko yang besar dan lebih banyak sisi meruginya daripada untungnya.
2. Kepada Nasabah Debitur yang hendak melakukan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank agar mengurungkan niatnya dengan

memperhatikan itikad baik, debitur tidak seharusnya melakukan hal seperti ini. Lebih baik apabila memang tidak mampu lagi membayar kreditnya ke bank, debitur melakukan pengalihan kredit sesuai prosedur yang ada dan sesuai dengan arahan bank. Hal ini untuk kepentingan dan kebaikan bersama, tidak hanya baik untuk pihak bank namun juga baik untuk pihak debitur yang sudah tidak sanggup membayar kreditnya.

3. Kepada Masyarakat calon debitur kedua yang hendak membeli objek jaminan kredit dari debitur pertama, lebih baik berpikir lagi untuk mengurungkan niatnya karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, ada banyak kerugian dan rentan resiko dalam pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank. Kerugian ini paling besar akan dirasakan oleh debitur kedua karena ia menanggung beban tanggung jawab si debitur pertama untuk melunasi kredit namun ia tidak dapat menerima hak yang sama dengan posisi debitur pertama. Debitur kedua akan kesulitan pada saat kreditnya telah lunas dan hendak mengambil sertifikat dari objek jaminan karena yang melakukan perjanjian dengan bank bukanlah dirinya melainkan si debitur pertama maka Bank tidak mengakui keberadaan dirinya karena ia dan si debitur pertama telah membuat kesepakatan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank. Maka dari itu sebaiknya untuk calon debitur kedua tidak menerima pengalihan kredit sejak awal agar tidak timbul kerugian dari pihaknya di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

- Astiko. 1996. *Manajemen Perkreditan*. Yogyakarta: Andi Offset
- Adjie, H. 2008. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika Aditama
- Blaang. 2016. *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia
- Chulaemi, Achmad, 1996, *Hukum Agraria – Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Cst Kansil, Christine S.t Kansil,Engelien R.palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara
- Fuady, Munir. 2003. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- , 2003, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- J. Satrio, 1999, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: PT. Alumni
- Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama
- Jono. 2010. *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Kusumaatmadja, Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo
- Lubis, M. S. (1996). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju
- L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama
- M. Hadjon, Philipus, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press

- M. Yahya harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grfika
- Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua
- Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, h.24
- Mulyono, T. P. (1987). *Manajemen Perkreditan Komersil*. Yogyakarta: BPFE
- Marzuki, 2008, Peter M. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana
- Mulyono, et al. 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta
- , 1996. *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Nazir. 2015. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT GramediaPustaka Utama
- Ristanto, S. 2008. *Mudah Meraih Dana Kredit Pemilikan Rumah*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama.
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, h. 135-136.
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama
- Siregar, T. A. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Cirebon: Pustaka Bangsa Press
- Soerjono, S., & Mamudji, S. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- , 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. 2005. *Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Subhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Kencana
- Sudarsono. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2006, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Prenada Media Group



- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkaian Itisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Tobink, Riduan. 2003. *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco
- Widjaya, G., & Muljadi, K. 2005. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Widjaya, G., & Muljadi, K. 2005. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

## B. Peraturan Perundang-undangan

- Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1132
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

## C. Lain-lain

### 1. Jurnal

- Adrian David, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga*”, *Lex Privatum*, 2014, Vol. 2, No. 1
- Wahyu Trijadi. 2008. Tesis : *Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk.*, Yogyakarta: Program Pascasarjana, UNDIP
- Yunita Krysna Valayvi, “*Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*”, *Privat Law*, 2016, Vol. 4, No. 2

## 2. Internet:

“*Larangan dan Sanksi*” Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, <https://ppdpp.id/larangan-dan-sanksi/>. 01 Desember 2021 pkl. 06.22.

“*Apa yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi?*” Layanan Informasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan , <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi/> diakses tanggal 30 November 2021 pkl. 21.52.

“*Apa yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi?* (t.thn.). Diambil kembali dari <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi> diakses tanggal 05 Desember 2021 pkl. 06.58.

## 3. Wawancara

Wawancara dengan konsumen pembeli rumah pada Perumahan Pamengkang Harmoni, 17 Juni 2022.

Wawancara dengan Pegawai Bank BTN Syariah Kota Cirebon, 12 Juli 2022.

Wawancara dengan Notaris dan PPAT Kota Cirebon, 14 Juli 2022.

