

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL
BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH
DALAM JAMINAN PERBANKAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)

SKRIPSI

Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

NIM. 30302000570

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL
BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH
DALAM JAMINAN PERBANKAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)



Pada tanggal **7 - 8 - 2023** di setujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H
NIDN. 0615087903

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA
JUAL BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG
MASIH DALAM JAMINAN PERBANKAN**

(Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM. 30302000570

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 29 November 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua

Dr. Arpani, S.H., M.H
NIDN : 0611066805

Anggota I

Anggota II

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H
NIDN. 06-1710-6301

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H
NIDN. 0615087903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andy Bharata Yudha Dwi Saputra

NIM : 30302000570

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH DALAM JAMINAN PERBANKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)

Adalah hasil karya sendiri, judul tersebut belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I di Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) ataupun universitas lain serta belum pernah ditulis maupun diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dirujuk dalam daftar pustaka. Karya tulis ilmiah ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam karya tulis ilmiah ini adalah milik saya.

Semarang, 7 Desember 2023



Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM. 30302000570

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM. 30302000570

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM : 30302000570
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH DALAM JAMINAN PERBANKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai 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.

Semarang, 7 Desember 2023

Yang menyatakan



Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM. 30302000570

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. (QS Al Baqarah 286)
"Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak. (Ralph Waldo Emerson)

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

- Kedua orang tuaku Bapak Achmad Supandi Arifin (Alm) dan Ibu Ninik Sudjinik (Ibu) semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya
- Anakku Dhania Tabina yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis
- Kakakku tersayang Andy Rahmayanti Prihatining Istriany yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis
- Teman-teman seperjuangan maupun lembaga.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH DALAM JAMINAN PERBANKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)”**, yang mana skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Semarang. Sholawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di yaumul akhir kelak.

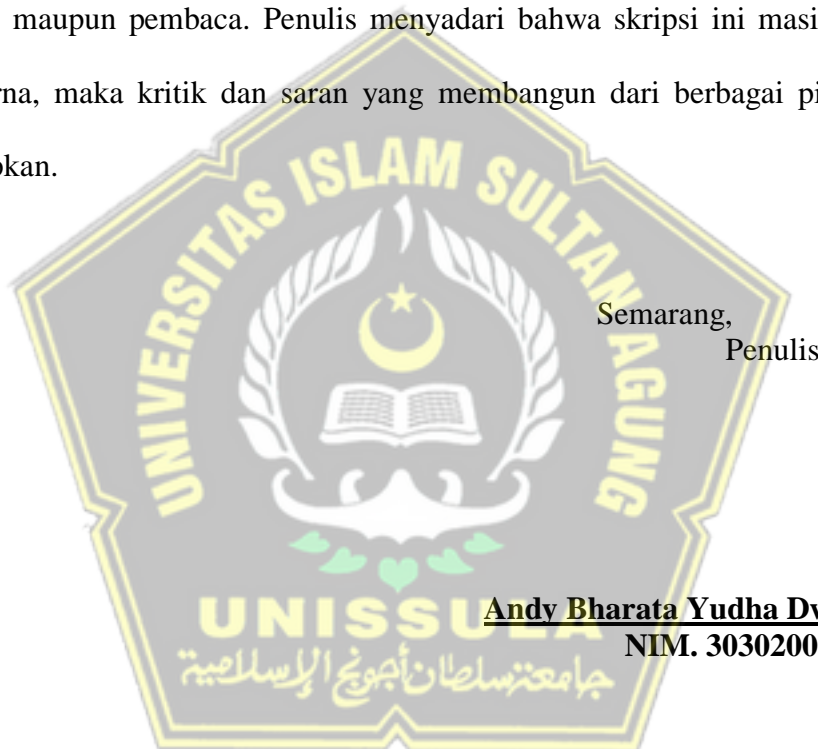
Ucapan terimakasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini serta pihak akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) sekaligus Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, SH, MH, selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

5. Dr. Arpangi, SH, MH, selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ida Musofiana, SH, MH ,. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Dini Amalia Fitri, SH, MH,. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
9. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H sebagai Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah memberikan bimbingan dengan jelas dan sabar, memberikan waktu dan banyak pengarahan kepada penulis.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
11. Semua Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
12. Kedua orang tuaku Bapak Achmad Supandi Arifin (Alm) dan Ibu Ninik Sudjinik (Ibu) semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya
13. Anakku Dhania Tabina yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis
14. Kakakku tersayang Andy Rahmayanti Prihatining Istriany yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis.
15. Keponakanku Radia Ayu yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis
16. Teman ngopi Nurul Huda yang selalu menjadi tempat curhat dan saling memberikan semangat sampai saat ini.

17. Teman-teman angkatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Penulis berharap semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan menjadi amal kebaikan serta semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan.



Semarang,
Penulis

2023

Andy Bharata Yudha Dwi Saputra
NIM. 30302000570

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan kredit di bidang perbankan, kegiatan kredit itu diikat dengan perjanjian kredit sehingga timbul hubungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri kepada perjanjian kredit perbankan. Para pihak yang mengikatkan diri dimana bank sebagai pihak kreditur dan nasabah sebagai pihak debitur, memiliki hak dan kewajiban yang harus dilakukan. Debitur yang melakukan kredit kepada bank harus memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan dan dalam tenggang waktu tertentu.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui akibat hukum bagi para pihak dalam perbuatan wanprestasi oleh nasabah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Pengadilan Negeri Semarang. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di Pengadilan Negeri Semarang.

Metode penelitian dengan pendekatan normatif, spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data sekunder. Metode Pengumpulan Data menggunakan studi dokumen. Analisis Data menggunakan analitis-kualitatif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Akibat Hukum Bagi Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan di Pengadilan Negeri Semarang adalah perjanjian jual beli bawah tangan tetap sah. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik dan mempunyai perlindungan hukum, namun perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan sangat riskan dengan timbulnya faktor-faktor kendala dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut, seperti misalnya pada kasus dalam penelitian ini sulitnya bagi pihak penggugat atau pihak yang dirugikan untuk proses balik nama terhadap sertifikat rumah dan tanah yang sudah dilunasinya kepada pihak ketiga atau debitur, namun sertifikat tersebut masih ditahan oleh pihak turut tergugat atau Bank, karena Bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debitur pertama, sehingga hal ini sangat merugikan penggugat atau pihak ketiga karena penggugat sudah melaksanakan tanggungjawabnya semua yaitu melunasi pembayaran jual beli dengan debitur walaupun perjanjian tersebut dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan Di Pengadilan Negeri Semarang dapat dilindungi secara preventif dan represif. Secara preventif yaitu melalui pembuatan Undang-Undang yang melarang adanya perjanjian di bawah tangan karena lemahnya perjanjian tersebut sebagai alat bukti di pengadilan. Perlindungan hukum represif dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Jual Beli, Jaminan, Perbankan*

ABSTRACT

In the implementation of credit in the banking sector, credit activities are bound by a credit agreement so that legal relations and legal certainty arise for the parties who bind themselves to the banking credit agreement. The binding parties, where the bank is the creditor and the customer is the debtor, have rights and obligations that must be fulfilled. Debtors who make credit to banks must fulfill their achievements in accordance with what was agreed and within a certain time limit.

The purpose of this research is to determine the legal consequences for the parties in acts of default by PT customers. State Savings Bank (BTN) in a home ownership credit agreement at the Semarang District Court. To find out the resolution of defaults made by customers of PT. State Savings Bank (BTN) in a home ownership credit agreement at the Semarang District Court.

Research method with a normative approach, analytical descriptive research specifications. The data source uses secondary data. Data collection methods use document study. Data analysis uses analytical-qualitative

The results of the research conclude that the legal consequences for buyers of underhand sales and purchases of objects that are still under banking collateral at the Semarang District Court are that the underhand sale and purchase agreement remains valid. The sale and purchase agreement made with a private sale and purchase agreement deed has the same legal force as an authentic deed and has legal protection, however the sale and purchase agreement made with a private sale and purchase agreement deed is very risky due to the emergence of obstacle factors in implementation. In private sale and purchase agreements, for example in the case in this research, it is difficult for the plaintiff or injured party to transfer the name of the house and land certificate which has been paid to a third party or debtor, but the certificate is still being held by the co-defendant. or the Bank, because the Bank only wants to give the certificate to the first debtor, so this is very detrimental to the plaintiff or third party because the plaintiff has carried out all his responsibilities, namely paying off the sale and purchase payment with the debtor even though the agreement was made with a private sale and purchase agreement deed. Legal Protection for Buyers in Underhand Buying and Selling Objects Still Under Banking Guarantee in the Semarang District Court can be protected preventively and repressively. Preventively, namely through the creation of a law that prohibits private agreements because of the weakness of these agreements as evidence in court. Repressive legal protection can be achieved by filing a lawsuit with the District Court.

Keywords: Legal Protection, Buying and Selling, Guarantee, Banking

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian	9
1. Metode Pendekatan	9
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Sumber Data.....	10
4. Metode Pengumpulan Data	11
5. Metode Analisa Data.....	12

G. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	14
1. Pengertian.....	14
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	16
3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	17
B. Tinjauan Umum tentang Pembeli	19
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	21
1. Pengertian Jual Beli.....	21
2. Unsur dalam Jual Beli	22
D. Tinjauan Umum tentang Akta Bawah Tangan.....	24
E. Tinjauan Umum tentang Jaminan	27
1. Pengertian Dan Kegunaan Jaminan.....	27
2. Pengikatan Objek Jaminan Kredit.....	35
F. Tinjauan Umum tentang Perbankan.....	38
1. Pengertian Bank	38
2. Jenis-Jenis Bank	39
G. Jual Beli menurut Perspektif Islam	41
1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam	41
2. Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam	43
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli Dalam Islam.....	45

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Akibat Hukum Bagi Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan di Pengadilan Negeri Semarang	49
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan Di Pengadilan Negeri Semarang	73
BAB IV PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh masyarakat merupakan salah satu tujuan dari bangsa Indonesia dalam melaksanakan pembangunan nasional secara bertahap. Oleh sebab itu pembangunan ekonomi merupakan penunjang bagi pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan, kesejahteraan, daya beli, taraf hidup serta kemandirian masyarakat sehingga hasil dari pembangunan akan dapat mewujudkan melalui kebijakan salah satunya dalam bidang perbankan. Dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, maka pelaksanaan pembangunan nasional harus memperhatikan keserasian, keselarasan, dan kesinambungan antara unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.

Pada umumnya semua negara yang sedang berkembang seperti halnya Indonesia mempunyai program pembangunan ekonomi yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat secara keseluruhan. Dalam konteks ini peranan perbankan menjadi sangat vital, dalam arti perbankan menjadi salah satu sumber pembiayaan yang akan mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi, sehingga bank yang sehat akan memperkuat kegiatan ekonomi suatu bangsa.

Sebaliknya, kegiatan ekonomi yang tidak sehat, lesu atau rapuh juga akan sangat mempengaruhi tingkat kesehatan dunia perbankan.

Peranan lembaga perbankan yang sangat strategis ini terus ditata dan diperbaiki dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, yang kemudian direvisi dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan). Undang-undang ini memberikan landasan yuridis yang lebih luas dan jelas serta mempertegas jangkauan pelayanan bank terhadap segala lapisan masyarakat.

Bank, menurut Undang-Undang Perbankan didefinisikan sebagai “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Sebagai lembaga kepercayaan masyarakat, bank mempunyai visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yang diberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya peningkatan taraf hidup rakyat.

Bank adalah jenis lembaga keuangan yang menawarkan sejumlah layanan, termasuk meminjamkan uang, mengelola uang yang beredar, berfungsi sebagai tempat penyimpanan yang aman bagi barang-barang

berharga, dan membiayai/memodali bisnis.¹ Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 yang mengatur tentang perbankan, bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun sejumlah uang tertentu dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian membagikannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya, terutama dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Penciptaan dan penyaluran fasilitas kredit merupakan salah satu kegiatan usaha utama bank. Bank mengarahkan fasilitas kredit kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya yaitu menghimpun, menyimpan, dan menyalurkan dana masyarakat. Bank akan terus melakukan upaya sebagai organisasi untuk mendapatkan keuntungan terbesar dari operasinya. Di sisi lain, bank sebagai lembaga keuangan juga memiliki tugas mendasar seperti menjaga stabilitas mata uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan meningkatkan kesempatan kerja.² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 tentang Perbankan telah menjelaskan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Peran atau fungsi bank sebagai lembaga keuangan bagi debitur, yang

¹ Abdurrachman. 1991. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan Inggris-Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, Hlm.6

² Andrew N. Saroinsong. 2014, “Fungsi Bank Dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan”, *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3 (2014). hlm. 135

dapat berbentuk pinjaman tergantung pada kebutuhan nasabah debiturnya, seperti kegiatan usaha yang berhubungan dengan perkreditan.

Menurut Undang-Undang, perjanjian kredit diperlukan dalam memberikan kredit. Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap perikatan atau perikatan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih terikat dengan satu orang lain atau lebih, hal ini mengatur dan menentukan arti dari perjanjian itu sendiri. Kata "persetujuan" adalah terjemahan dari kata Belanda "*overeekomst*." Perjanjian juga dapat digunakan untuk menerjemahkan kata *overeekomst*. Oleh karena itu, perjanjian dapat disamakan dengan persetujuan menurut Pasal 1313 KUH Perdata. Namun banyak juga yang berpendapat bahwa kesepakatan tidak sama dengan kesepakatan dalam situasi ini. Menurut kepercayaan yang dianut secara luas (*Communis Opinon Clotortinz*), perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan kata sepakat agar menimbulkan akibat hukum di dalamnya.³

Menurut Pasal 1754 KUHPerdara tentang Kredit dan Ketentuan Kredit, juga dikenal sebagai Perjanjian Kredit Bank, menyebutkan bahwa Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian di mana satu pihak mentransfer kepada pihak lain sejumlah barang tertentu yang tunduk pada ketentuan itu pihak penerima akan mengembalikan jumlah yang sama jenis dan jenis kondisi yang ditransfer dalam pertukaran barang. Perjanjian kredit termasuk pada perjanjian innominate yang kewenangannya tidak disebutkan secara khusus

³ Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta: hlm.97.

dalam KUHPerdato. Para sarjana hukum memiliki pendapat tersendiri yang berbeda dalam hal ini, mengenai secara garis besar perjanjian kredit itu terbagi menjadi dua, yaitu bahwa perjanjian kredit pengaturannya merujuk pada Buku III KUHPerdato dan perjanjian kredit pengaturannya juga tunduk pada Undang-Undang Perbankan. Kreditur adalah pihak yang mempunyai hak atas suatu tuntutan prestasi, dan debitur yang wajib dalam memenuhi prestasi, ini merupakan subjek dari perjanjian kredit. Ketentuan ini sama dengan berdasarkan pada Pasal 1234 KUHPerdato bahwa prestasi dapat berupa untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau dapat juga tidak berbuat sesuatu.⁴

Para pihak harus memenuhi janjinya atau memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian pada tahap atau selama proses pelaksanaan perjanjian. Prestasi adalah kewajiban untuk melaksanakan apa yang telah dijanjikan.⁵ Sebaliknya, suatu keadaan disebut cedera janji atau wanprestasi jika terjadi suatu sikap yaitu dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam perjanjian yang ditandatangani antara Kreditur dan Debitur sebelumnya.⁶

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank pendukung yang memiliki layanan dan dana yang terbatas serta wilayah operasinya. Hal ini dapat disamakan dengan pemberian kredit pinjaman skala kecil, penerimaan simpanan masyarakat umum, penyediaan pembiayaan berdasarkan bagi

⁴ Dyah Dwi. 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Bank Bukopin Cabang Semarang)*. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. hlm.4

⁵ Ahmadi Miru. 2010. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Cetakan Ketiga. Rajawali Pers. Jakarta, hlm.67

⁶ Abdul R. Saliman. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Kencana. Jakarta: hlm.15

keuntungan, penempatan di sertifikat Bank Indonesia, deposito berjangka waktu, sertifikat, tabungan, dll. Kegiatan utama Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah untuk mengumpulkan uang dalam bentuk tabungan dan investasi serta menyalurkannya dalam bentuk pinjaman investasi, pinjaman modal usaha, dan pinjaman perdagangan.⁷ Dalam menjalankan tugasnya yaitu pemberian pinjaman/kredit, Bank Perkreditan Rakyat tentunya tidak dapat menghindari adanya kredit yang bermasalah, ini merupakan permasalahan Bank yang sudah tidak bisa dihindari.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI PADA JUAL BELI BAWAH TANGAN TERHADAP OBYEK YANG MASIH DALAM JAMINAN PERBANKAN (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah dan pembuatan judul seperti yang disebutkan di atas maka pembahasan selanjutnya adalah rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum bagi pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang di Pengadilan Negeri Semarang?

⁷ Ratih Amelia. 2019. *Keuangan dan Perbankan*. Sadari. Bandung: hlm.24.

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang di Pengadilan Negeri Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang akan diperoleh dari penelitian ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan agar dapat menambah ilmu pengetahuan bagi masyarakat mengenai perbuatan wanprestasi dan akibat hukum yang dapat timbul di saat terjadinya suatu wanprestasi pada kegiatan kredit perbankan antara Kreditur dan Debitur.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan agar dapat memberikan suatu penjelasan mengenai pengertian wanprestasi dan akibat hukumnya terhadap pelaksanaan kredit

pada suatu bank berdasarkan hukum yang berlaku, serta dapat membantu masyarakat agar ke depannya tidak terjadi suatu wanprestasi di saat pelaksanaan kredit.

E. Terminologi

1. Perlindungan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata perlindungan adalah tempat berlindung. Arti lainnya dari perlindungan adalah hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.⁸ Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹

2. Pembeli

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memperoleh yaitu sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang, memperoleh sesuatu dengan pengorbanan (usaha dan sebagainya) yang berat, biarpun harganya mahal, tetapi dapat dipakai lama karena mutunya baik.¹⁰

3. Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak

⁸ <https://kbbi.lektur.id/perlindungan>

⁹ <http://tesishukum.com/pengertianperlindunganhukum-menurut-para-ahli/>,

¹⁰ <https://kbbi.web.id/pembeli>

yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹¹

4. Jaminan

Didefinisikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada pemberi pinjaman (kreditur) untuk menimbulkan keyakinan bahwa penerima pinjaman (debitur) akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.¹²

5. Perbankan

Merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Perbankan didefinisikan sebagai kegiatan bisnis dalam menerima dan menjaga uang yang dimiliki oleh individu dan entitas lain, lalu kemudian meminjamkan uang ini untuk melakukan kegiatan ekonomi seperti menghasilkan untung atau sekedar menutupi biaya operasional.¹³

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457

¹² <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15934/Bagaimana-Pengaturan-Jaminan-Dalam-Perspektif-KUHPerdata.html>

¹³ <https://finansial.bisnis.com/read/20221104/90/1595051/perbankan-pengertian-sejarah-fungsi-sistem-dan-uu-perbankan>

menegenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.¹⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang telah dirumuskan.¹⁵ Penelitian deskriptif analitis berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg).

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi.¹⁶

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 34

¹⁵ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 53

¹⁶ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 65

berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:¹⁷

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

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- 4) Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah-masalah perasuransian dan perjanjian.

c. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik studi pustaka yaitu melakukan proses pengumpulan data sekunder

¹⁷ Mukti Fajar ND., dkk, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 192.

untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.¹⁸

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analitis-kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta dan data-data yang diperoleh, serta hasil penelitian baik dari hasil observasi dan wawancara maupun studi pustaka dan dokumenter untuk kemudian dalam memperjelas gambaran hasil penelitian.¹⁹

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan (Studi Kasus Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg)**. Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

¹⁸ Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.111

¹⁹ Mukti Fajar ND Dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 183

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang pembeli, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang akta bawah tangan, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang perbankan dan jual beli menurut perspektif Islam

AB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai akibat hukum bagi pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang di Pengadilan Negeri Semarang dan perlindungan hukum terhadap pembeli pada jual beli bawah tangan terhadap obyek yang masih dalam jaminan perbankan di Pengadilan Negeri Semarang.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.²⁰

Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya :

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada

²⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, hlm. 133

masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²² Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²³ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁴

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan

²¹ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

²² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm.. 1-2

²³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret), hlm.. 3.

²⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14.

perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Hadjon,²⁵ perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;²⁶
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.²⁷

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

²⁵ Philipus M.Hadjon, *op.cit.*, hlm.. 4

²⁶ *Ibid*

²⁷ Philipus M.Hadjon, *op.cit.*, hlm.. 5.

Perlindungan hukum hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer dan telah akrab di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri. Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

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

dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²⁸ Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

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

²⁸ <http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>.

sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.²⁹

B. Tinjauan Umum tentang Pembeli

1. Pengertian Pembeli

Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu *consumer*, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu"; atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Ada juga yang mengartikan "setiap orang yang menggunakan barang atau jasa". Konsumen atau pembeli dibedakan menjadi dua yaitu: konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

. Pengertian Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu *consumer*, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu"; atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". Ada juga yang

²⁹ Philipus M.Hadjon, *op.cit.*, hlm.. 38

mengartikan "setiap orang yang menggunakan barang atau jasa". Konsumen atau pembeli dibedakan menjadi dua yaitu: konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum pembedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

2. Hak dan kewajiban pembeli

Hak dan kewajiban pembeli Bukan saja penjual yang mempunyai hak dan kewajiban, pembeli pun mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak pembeli

- 1) Menerima sejumlah barang yang dibeli pada saatnya.
- 2) Menerima jaminan atas keadaan dan hak pemilikan barang yang dibelinya.

b. Kewajiban Pembeli

Membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu.

3. Dasar Hukum Peraturan Pembeli

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian, ia akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual belinya adalah sah. Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam Surat Edarannya telah menegaskan hal ini, seperti dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.” Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh MA dalam Surat Edaran MA No. 7/2012, yang dalam butir ke IX dirumuskan: “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.³⁰

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas

³⁰ <https://fjp-law.com/id/itikad-baik-pembeli-tanah-dan-perlindungan-hukum-atastuntutan-pihak-ketiga/>

barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.³¹

2. Unsur dalam Jual Beli

Terdapat 2 unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505 KUHPerdara yaitu:

- a) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

- a) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)

³¹ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 243.

- b) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).
- c) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).
- b. Harga
- Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.³² Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:
- a) Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diteruskannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

³² Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 182.

b) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c) Jual Beli dengan Pemesanan/Indent

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.³³

D. Tinjauan Umum tentang Akta Bawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa

³³ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm. 25.

bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.³⁴

Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu:

1. Harus ada akta
2. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya
3. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris,

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 125

Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 165 *Herziene Indonesisch Reglemen* (HIR), dan Pasal 285 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg)).

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdt dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.³⁵

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundangundangan sebagai berikut :

1. Pasal 101 ayat b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya
2. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga

³⁵ Hakmi Kurniawan, Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan, <http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>,

dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan. Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta otentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya.

Mengenai akta dibawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi di dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUHPdt diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29.

E. Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Pengertian Dan Kegunaan Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling*, *zekerheidsrechten* atau *security of law*. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada tanggal 9 sampai dengan 11 Oktober 1978 di Yogyakarta menyimpulkan, bahwa istilah “hukum jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan

kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan, melainkan memberikan bentang lingkup dari istilah hukum jaminan itu, yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.

Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, tidak banyak literatur yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.³⁶ Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan.

Menurut M. Bahsan, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.³⁷

Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.³⁸

³⁶ J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*,. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

³⁷ M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*,. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.. 3.

³⁸ Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.. 6

Unsur-unsur yang tercantum di dalam definisi ini adalah :³⁹

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

³⁹ *Ibid*, hlm.. 7-8.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.⁴⁰

Eksistensi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit.

⁴⁰ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm.. 67.

Perjanjian penjaminan tidak Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.

Terhadap jaminan ini akan timbul masalah manakala seorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditur di mana masing-masing kreditur menginginkan haknya didahulukan. Hukum mengantisipasi keadaan demikian dengan membuat jaminan yang secara khusus diperjanjikan dengan hak-hak istimewa seperti hak tanggungan, fiducia, gadai, maupun cession piutang. Kreditur yang memegang hak tersebut memiliki hak utama untuk mendapatkan pembayaran kredit seluruhnya dari hasil penjualan benda jaminan. Apabila terdapat kelebihan dalam penjualan benda jaminan tersebut dapat diberikan kepada kreditur lain.

Eksistensi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan tidak mungkin ada tanpa perjanjian kredit. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian penjaminan akan berakhir pula.

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat

(1) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Jaminan pemberian kredit menurut Pasal 8 ayat (1) adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Dengan demikian, hal ini menegaskan bahwa jaminan hendaklah mempertimbangkan dua faktor, yaitu :

1. *Secured*, artinya jaminan kredit mengikat secara yuridis formal sehingga apabila suatu hari nanti nasabah debitur melakukan wanprestasi (cedera janji), maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marketable*, artinya bila jaminan tersebut hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Jaminan dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang di mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.

- b. Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) adalah suatu perjanjian penanggungan utang yang diberikan oleh perusahaan lain untuk memenuhi kewajiban debitur dalam hal debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank/wanprestasi.
- c. Jaminan kebendaan adalah penyerahan hak oleh debitur atau pihak ketiga atas barang-barang miliknya kepada bank guna dijadikan agunan atas kredit yang diperoleh debitur.

Ditinjau dari jenisnya, agunan kebendaan terbagi atas dua jenis, yaitu sebagai berikut:

- a. Jaminan kebendaan atas Barang Bergerak

Barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah-tangankan, kecuali karena ketentuan undang-undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

- b. Jaminan kebendaan atas Barang Tidak Bergerak

Barang tidak bergerak adalah tanah dan barang-barang lain karena sifatnya oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak, misalnya mesin pabrik yang sudah terpasang, kapal laut (dengan bobot/isi tertentu) dan pesawat udara.

Maksud dan tujuan pengikatan/penguasaan jaminan adalah:

- 1) Guna memberikan hak dan kekuasaan kepada pihak bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang agunan tersebut bila nasabah bercedera janji, yaitu tidak bisa membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- 2) Menjamin agar nasabah berperan dan/atau turut serta dalam transaksi yang dibiayai sehingga kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usahanya/proyek dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah, atau minimum kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil.
- 3) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit harus memenuhi kriteria antara lain:

- 1) Harus mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
- 2) Harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula ke pihak lain.
- 3) Harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat sehingga kreditor memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil pelelangan barang tersebut.

c. Jaminan kebendaan atas barang bergerak

Barang bergerak adalah semua barang yang secara fisik dapat dipindah tangankan, kecuali karena ketentuan Undang-Undang barang tersebut ditetapkan sebagai barang tidak bergerak.

2. Pengikatan Objek Jaminan Kredit

Bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat penuh dengan risiko, yaitu risiko tidak kembalinya kredit, sebagai akibat terjadinya wanprestasi debitur. Hal ini mengakibatkan tidak terbayarnya kredit secara keseluruhan atau sebagian yang menjurus kepada kredit Macet atau Kredit Bermasalah / *Non Performing Loan*. Untuk mengatasi risiko kemacetan tersebut bank biasanya meminta agunan / jaminan tambahan berupa benda.

Benda yang dimaksud dapat berupa benda tetap dan atau benda bergerak. *Collateral* (Jaminan atau Agunan) yaitu harta benda milik debitur atau pihak ke 3 yang diikat sebagai tanggungan / jaminan andaikata terjadi ketidak mampuan debitur untuk menyelesaikan hutangnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan (sesuai dengan Perjanjian Kredit). Atau *Collateral* / agunan adalah barang-barang yang diserahkan calon debitur sebagai jaminan terhadap kredit yang diterimanya.

Dalam pengertian hukum perbankan, istilah “jaminan” berbeda dengan istilah “agunan”. Sebagai pembanding dalam Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-pokok Perbankan, tidak dikenal istilah agunan, yang ada adalah istilah jaminan. Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian yang tidak sama dengan Undang-

undang Nomor 14 Tahun 1967. Arti jaminan menurut Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan jaminan menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, mempunyai pengertian yaitu :

“keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, menyatakan bahwa :

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Sedangkan istilah agunan dalam pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 10 Tahun 1998, disebutkan sebagai berikut :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.

Dengan pengertian tersebut di atas berarti, istilah “agunan” sebagai terjemahan *collateral* merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Berarti pengertian “jaminan” lebih luas dari pada pengertian

“agunan” , dimana agunan berkaitan dengan “barang” sementara “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan “barang”, tetapi berkaitan pula dengan *character, capacity, capital, dan condition of economy* dari nasabah debitur yang bersangkutan.

Sedangkan dalam pasal 1131 KUH Perdata, menyebutkan / memberikan pengertian bahwa :

“jaminan” adalah “segala kekayaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan bagi segala perikatannya”.

Dengan kondisi tersebut, maka sebetulnyatidak ada kredit yang tidak terjamin, karena semua harta kekayaan debitur, baik yang sudah ada dan sudah dimiliki maupun yang akan ada / akan dimiliki, secara keseluruhan menjadi jaminan bagi perikatannya dengan krediturkreditur lain.

Dalam perspektif hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam yaitu “agunan pokok” dan “agunan tambahan”. Hal ini dapat dilihat dalam Penjelasan atas pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Agunan Pokok adalah barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang yang dibeli dengan kredit yang dijamin, proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, maupun tagihan debitur. Sedangkan Agunan Tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak

berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

Dengan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka timbul pengertian Jaminan / Agunan sebagai berikut :

- a. Jaminan Pokok, yaitu jaminan yang merupakan sumber daripada pengembalian hutang debitur dan atau merupakan sesuatu / barang-barang yang dibiayai dengan kredit / hutang, ini dapat berbentuk usaha dari debitur itu sendiri.
- b. Jaminan Tambahan, yaitu barang / benda yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai sumber pengembalian hutang debitur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, ini dapat berbentuk barang / benda di luar usaha debitur.

F. Tinjauan Umum tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Bank dapat menghimpun dana dari masyarakat secara langsung dari nasabah. Bank merupakan lembaga yang dipercaya oleh masyarakat dari berbagai macam kalangan dalam menempatkan dannya secara aman. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu penghimpun dana secara langsung yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana (*surplus unit*), dan menyalurkan dana secara langsung kepada masyarakat yang membutuhkan dana (*defisit unit*) untuk memenuhi kebutuhannya, sehingga bank tersebut disebut dengan *Financial Depository Institution*.

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpundana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkan dananya kepada masyarakat dengan tujuan untuk mendorong peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Dua fungsi pokok bank yaitu penghimpunan dana masyarakat dan penyaluran dana kepada masyarakat, oleh karena itu disebut *Financial Intermediary*.⁴¹

2. Jenis-Jenis Bank

Dalam praktiknya perbankan di Indonesia saat ini terdapat beberapa jenis perbankan seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan. Jika kita melihat jenis perbankan sebelum keluar Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dengan sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun kegiatan utama atau pokok bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak berbeda satu sama lain.

Adapun jenis perbankan dewasa ini jika di tinjau dari berbagai segi antara lain:⁴²

⁴¹ Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, hlm. 29.

⁴² Kasmir, 2006, *Dasar-Dasar Perbankan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 18-24.

a. Dilihat dari Segi Fungsinya

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- 1) Bank Umum
- 2) Bank Pembangunan
- 3) Bank Tabungan
- 4) Bank Pasar
- 5) Bank Desa
- 6) Lumbung Desa
- 7) Bank Pegawai
- 8) Dan Bank lainnya

Namun setelah keluar UU Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari:

- 1) Bank Umum
- 2) Bank Perkreditan Rakyat

b. Dilihat dari Segi Kepemilikannya

Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan adalah:

- 1) Bank milik pemerintah
- 2) Bank milik swasta nasional
- 3) Bank milik koperasi
- 4) Bank milik asing

5) Bank milik campuran

c. Dilihat dari Segi Status

Jenis bank dilihat dari segi status adalah sebagai berikut:

1) Bank devisa

2) Bank non devisa

d. Dilihat dari Segi Cara Menentukan Harga

1) Bank yang berdasarkan Prinsip Konvensional (Barat)

2) Bank yang berdasarkan Prinsip Syariah (Islam)

G. Jual Beli menurut Perspektif Islam

1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Jual beli dalam bahasa arab disebut dengan al-bai'. Jual beli (*albai'*) secara bahasa merupakan masdar dari kata *ba 'a—yabi'u* yang bermakna memiliki dan membeli. Kata aslinya keluar dari kata al-ba' karena masing-masing dari dua orang yang melakukan akad meneruskan untuk mengambil dan memberikan sesuatu. Orang yang melakukan penjualan dan pembelian disebut al-bay'ani. Secara bahasa, kata al-bai' dianggap lawan dari kata assyira'u yang berarti membeli, dengan demikian, kata al-bai' berarti penjualan.⁴³

Sedangkan jual beli dalam bahasa Indonesia berasal dari dua kata, yaitu jual dan beli. Yang dimaksud dengan jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang.⁴⁴ Menurut kitab Fiqih Mazhab

⁴³ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Mu'amalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 2

⁴⁴ Poerwodaeminto, 1993, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 32.

Syafii, yang dimaksud dengan jual beli adalah menukarkan barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak milik dari seseorang terhadap orang lainnya atas dasar kerelaan kedua belah pihak.⁴⁵

Menurut madzhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta disini, diartikan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya, cara tertentu yang dimaksud adalah shighat atau ungkapan ijab dan qobul.

Menurut Imam Nawawi dalam kitab Majmu', jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Sedangkan menurut Ibnu Oudamah menyatakan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki dan dimiliki.⁴⁶

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati. Maksudnya salah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukannya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.⁴⁷

⁴⁵ Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, 2001, *Fiqih Mazhab Syafi'i*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 22.

⁴⁶ Dimyauddin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 69.

⁴⁷ Hendi Suhendi, 2005, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.

2. Dasar Hukum Jual Beli Dalam Islam

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Quran dan As-Sunnah. Berikut merupakan ayat-ayat al-Quran dan Hadis Nabi yang membicarakan tentang jual beli:

- a. QS. Al-Baqarah Ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.”

- b. QS. Al-Baqarah Ayat 198,

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Artinya: “Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu.”

- c. QS. An-Nisa' 4: Ayat 29

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

Artinya:

“Kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.”

- d. Hadis Nabi

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Artinya :

“Bahwa Rasulullah SAW ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik? Rasulullah ketika itu

menjawab, usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkahi.” (HR. Al Bazar dan Al-Hikam).

Dasar hukum jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada saat situasi tertentu, kondisi atau keadaan berbeda, jual beli bisa menjadi wajib dan juga bisa ber hukum haram. Jual beli menjadi wajib ketika terjadi praktek ihtikar (penimbunan barang sehingga stok hilang dari pasar dan harga melonjak naik). Menurut pakar fiqh Maliki pihak pemerintah boleh memaksa pedagang itu menjual barangnya sesuai dengan harga sebelum terjadinya pelonjakan harga. Dalam hal kasus semacam itu, pedagang itu wajib menjual barang miliknya penentuan harga sesuai dengan ketentuan pemerintah. Akan tetapi jual beli bisa menjadi makruh bahkan pada tingkatan haram, misalnya jual beli barang yang tidak bermanfaat, seperti rokok, itu dikatakan sebagai jual beli yang makruh dan ada pula ulama yang mengatakan haram hukumnya.⁴⁸

Hukum jual beli itu bisa sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada, antara lain:⁴⁹

- a. Mubah, ialah hukum asal jual-beli akan tetapi masih dalam catatan yakni rukun dan syarat jual beli, barulah dianggap sah menurut syara'.
- b. Sunnah, seperti jual beli kepada sahabat atau famili dikasihi dan kepada orang yang sangat berhajat kepada barang itu.

⁴⁸ Syaikh Muhammad bin Jamil dan Syaikh Khalid Syayi', 2009, *Hukum Rokok dalam Timbangan AlQur'an, Hadis, dan Medis*, Pustaka Imam Nawawi, Jakarta, hlm. 39.

⁴⁹ Abdul Wahab Khallaf, 1994, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 74

- c. Wajib, seperti wali menjual barang anak yatim apabila terpaksa, begitu juga dengan gadhi menjual harta muflis (orang yang lebih banyak hutangnya dari pada hartanya).
- d. Makruh, jual beli pada waktu datangnya panggilan adzan shalat Jumat.
- e. Haram, apabila tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli yang telah ditentukan oleh syara'.

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli Dalam Islam

Jumhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada tiga, yaitu :

- b. Ada orang yang berakad atau al-muta' aqidam (penjual dan pembeli)
- c. Ada sighat (lafal ijab dan gabul).
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama di atas adalah sebagai berikut :

- a. Syarat yang berakad
 - 1) Berakal, jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah.
 - 2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual, sekaligus pembeli.
- b. Syarat yang terkait dengan Ijab Qabul
 - 3) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.
 - 4) Qabul sesuai dengan ijab.
 - 5) Ijab dan gabul itu dilakukan dalam satu majelis.

a. Syarat Barang Yang Diperjual belikan

- 5) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- 6) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- 7) Milik seseorang.
- 8) Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

b. Syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak
- 2) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*almuqa'yadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar.⁵⁰

Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan. Hal-hal ini biasanya seringkali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.⁵¹ Berikut ini beberapa kaidah jual beli tanah dalam islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya :

⁵⁰ Ibnu Hajar Al Asqalani, 2012, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, Terj. Harun Zen dan Zaenal Mutaqin, Jabal, Bandung, hlm. 115-119.

⁵¹ Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 83.

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini perlu diperjelas terlebih dahulu antara penjual dan pembeli tanah, Kasus yang sering terjadi kali terdapat penipuan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.⁵²

b. Tidak Menjual Tanah

Yang Tidak Jelas Kepemilikannya Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa

Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. Tanah sengketa artinya tanah yang bermasalah, jika diperjual belikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya ada status kepemilikan serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

⁵² Chairum, Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 22-23

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini karena sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak dapat diperjual belikan.

e. Tanah Yang Berasal

Dari Proses Riba Atau Haram Riba adalah larangan Allah SWT dan tentu akan dilaknat apabila tetap melakukan itu. Untuk perlu dilakukan dengan proses yang halal.

f. Kelengkapan Dokumen Dan Tata Aturan Hukum

Dalam Negara Dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harganya, luas tanahnya, serta kepemilikannya.

g. Mengolah Dan Memberi Manfaat

Setelah tanah diperjual belikan jangan sampai kita hanya membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut membuat tidak mengalir kemanfaatannya serta berkahnya dan hanya sia-sia saja.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Bagi Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan di Pengadilan Negeri Semarang

Kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR, seharusnya sesuai pada Pasal 1857 KUHPerdara yaitu akta dibawah tangan juga mendapatkan kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, namun pada kenyataannya perjanjian yang dilakukan dengan dibuat akta dibawah tangan sering terjadi kasus, sehingga menimbulkan akibat hukum atau kerugian kepada kreditur maupun debitur ataupun pihak ketiga yang ikut serta dalam perjanjian tersebut.

Salah satu pihak yang berada dalam perjanjian melakukan wanprestasi, dimana perjanjian tersebut dibuat dengan akta perjanjian dibawah tangan, maka pihak yang dirugikan akan kesulitan untuk melakukan pembuktian, dikarenakan akta perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan.

Lembaga perbankan merupakan salah satu sektor penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Hal ini sejalan dengan Pengertian Bank yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), yaitu

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁵³

Hal yang penting dalam perjanjian kredit adalah jaminan kredit. Jaminan kredit adalah jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur. Jaminan berarti harta kekayaan yang diikat sebagai jaminan untuk menjamin kepastian pelunasan suatu hutang, Apabila di kemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka kreditur dapat menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Jaminan dalam perjanjian kredit berbeda beda tergantung dari objek jaminannya. Terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum merupakan jaminan yang ditentukan oleh undang-undang dan jaminan khusus merupakan jaminan yang timbul karena perjanjian. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Untuk jaminan kebendaan terdiri dari, gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia, resi gudang. Untuk jaminan perorangan terdiri dari, perjanjian penanggung, perjanjian tanggung menanggung/ tanggung renteng, bank garansi.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah perjanjian yang bersifat konsensual obligatoir, yakni adanya konsensus dan penyerahan. Penyerahan

⁵³ Indonesia, Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU 10 Tahun 1998, LN No. 7 Tahun 1992, TLN No. 3472, Ps. 1 Angka 2

uang bersifat riil, dimana pada saat terjadinya penyerahan uang maka barulah ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah mulai berlaku. Berdasarkan hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditor dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang telah disepakati oleh pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian, yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Perjanjian kredit sendiri berakar pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian kredit antara bank dengan nasabah debitur merupakan perjanjian pokok, dan sebagaimana perjanjian pada umumnya harus memenuhi syarat umum yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Akibat hukum merupakan dampak dari ditetapkannya suatu keputusan oleh hakim. Dikeluarkannya putusan oleh hakim diharapkan agar para pihak mendapatkan keadilan serta kepastian hukum. Diharapkan pula para pihak dapat menaati putusan yang telah ditetapkan oleh hakim. Dalam hal ini tidak

ada jalan lain bagi para pihak yang menang untuk melaksanakan putusan tersebut. Dan putusan harus benar-benar dijalankan oleh para pihak yang menang ataupun kalah. Sesuai dengan putusan hakim bahwa gugatan penggugat dikabulkan dan tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi tentang wanprestasi secara jelas. Namun beberapa Pasal dalam Buku Ke 3 mengatur tentang kelalaian yang menyebabkan timbulnya akibat-akibat dari kelalaian debitur dalam perjanjian. Menurut kamus hukum, yang ditulis oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Mencermati definisi wanprestasi yang dikemukakan oleh Subekti tersebut, maka yang telah dirumuskan dalam KUHPerdata mengenai kelalaian dalam perjanjian dapatlah kita simpulkan sebagai wanprestasi.

Dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

‘Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya’.

Selanjutnya didalam pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum perdata:

‘pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksakan pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan pengganti biaya, kerugian dan bunga

Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan mengenai hak dari kreditur dalam hal ketika debitur melakukan wanprestasi:

1. Hak pemenuhan perikatan

2. Hak ganti rugi
3. Hak pemutusan perikatan
4. Hak pemutusan perikatan dengan ganti rugi
5. Hak pemenuhan perikatan dengan ganti rugi

Dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang hukum perdata mengatur sebagai berikut:

‘penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan’

Ketentuan pasal diatas menjelaskan bahwa seorang debitur baru bisa dinyatakan melakukan wanprestasi jika suatu pernyataan bahwa debitur telah lalai. Dengan demikian pernyataan lalai bukan hanya menentukan apakah si debitur telah melakukan wanprestasi atau tidak, tetapi juga menjamin hak dari pada kreditur. Dalam hal ini kapan waktu seseorang membutuhkan pernyataan lalai adalah ketika orang tersebut yang memiliki sebuah perjanjian meminta hak nya dari yang dirugikan berupa ganti rugi atau untuk pemutusan sebuah perjanjian karena sebab pihak yang lainnya melakukan ingkar janji.

Seorang kreditur yang menuntut untuk dilaksanakanya pemenuhan perjanjian, maka kreditur tidak perlu memberikan pernyataan lalai, karena dari isi pelaksanaan pemenuhan apa yang diperjanjikanya sudah memenuhi isi perikatan itu sendiri. Jika seorang kreditur hanya menuntut suatu pemenuhan atas isi perjanjian, bukan meminta suatu pembatalan perjanjian atau suatu ganti rugi, maka kreditur tidak dapat memintanya melalui pengadilan.

Sebagaimana yang diatur diatas dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang hukum perdata bahwa ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditur adalah penggantian biaya, kerugian dan bunga. Menurut Prof Subekti yang dapat dituntut dari seorang debitor yang lalai adalah sebagai berikut:⁵⁴

1. meminta pelaksanaan perjanjian meskipun pelaksanaanya sudah terlambat
2. meminta penggantian kerugian, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

Bila terjadi masalah dalam perjanjian kredit yang dimana pihak debitur harusnya membayar angsuran tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak akan tetapi pihak debitur tidak mampu memenuhi kewajiban dalam isi perjanjian kredit dan tentunya terdapat akibat hukum bagi debitur.

Berdasarkan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ada 3 pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut :⁵⁵

1. Pihak debitur, yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun developer dengan uang yang dipinjam dari bank;
2. Pihak kreditor, yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang

⁵⁴ Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet 19, Intermedia, Jakarta, hlm. 147

⁵⁵ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 99

memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer;

3. Developer, yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan, yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

Hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditor dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditor dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni, dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut.

Debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dapat disebabkan oleh berbagai sebab yang diantaranya, karena kesengajaan atau kelalaian dari debitur itu sendiri, dalam hal ini terdapat unsur salah dalam arti luas, maka sejalan dengan pendapat Rutten mengenai definisi debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, baik karena terlambat waktu atau tidak memenuhinya dengan baik disebut wanprestasi.

Sebagaimana diketahui bahwa dalam perjanjian kredit dilakukan secara tertulis dan telah disetujui oleh kedua belah pihak, dan perjanjian

tersebut bersifat konsensual, menurut R. Subekti, asas konsensualisme mempunyai arti “Bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya *consensus*”.⁵⁶

Dengan demikian hendaknya pihak debitur melaksanakan prestasinya secara baik yaitu membayar angsuran tepat pada waktu yang telah ditentukan. Bilamana salah satu pihak dalam perjanjian kredit tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya, hal tersebut dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Menurut M. Yahya Harahap, harus dapat dibuktikan “Besarnya kerugian yang dialami dan bahwa faktor penyebab kerugian tersebut adalah wanprestasi karena kelalaian pelaku usaha”.⁵⁷

Ganti rugi adalah membayar atau mengganti biaya dari barang atau sesuatu yang bernilai yang di rusak atau akibat lalainya debitur atas barang milik kreditur. Dalam hal ini sebelum melakukan penuntutan ganti rugi, kreditur terlebih dahulu memberikan surat peringatan, kecuali dalam kondisi tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi di atur didalam pasal 1246 Kitab Undang-Undang hukum perdata yang menyatakan ‘biaya, ganti rugi dan unga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungsnn yang sedianya dapat diperloeh, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di

⁵⁶ R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5

⁵⁷ M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 45

bawah ini'. Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus dibayarkan dalam bentuk uang.

Adapun kelalaian atau wanprestasi menurut R. Subekti dapat berupa empat macam yaitu:⁵⁸

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya

Akibat dari wanprestasi tentunya akan menimbulkan kerugian, baik kerugian secara materil maupun immateril. Kerugian yang dapat dituntut haruslah kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Artinya antara kerugian dan wanprestasi harus ada hubungan sebab akibat. Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah “ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.”⁵⁹

Kreditur sebagai penyedia fasilitas kredit tentunya mengalami kerugian baik secara metriil maupun immateriil, yang disebabkan debitur tidak membayar angsurannya tepat pada waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu, debitur seharusnya tidak mencederai perjanjian yang telah

⁵⁸ R. Subekti, 2005, Op.cit, hlm. 45

⁵⁹ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hlm.

disepakati sehingga tidak menimbulkan permasalahan dalam penyelesaian kredit tersebut.

Menurut Bahri, tanggung jawab adalah “suatu kewajiban dari seseorang untuk melaksanakan sesuatu yang telah diwajibkan kepadanya atau yang pernah dijanjikannya maupun yang telah disanggupinya.”⁶⁰ Sedangkan Menurut Andi Hamzah, yang dimaksud dengan tanggung jawab adalah “Suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan dengan selayaknya apa yang diwajibkan kepadanya.”⁶¹

R. Subekti menjelaskan bahwa akibat hukum dari pihak yang lalai ada empat macam, yaitu:⁶²

1. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
2. Peralihan resiko
3. Membayar ganti kerugian
4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan didepan hakim.

Debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai tetapi ia tetap tidak memenuhi prestasi itu (Pasal 1243 KUHPerduta). Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerduta), yaitu:

1. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata- nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
2. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
3. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

⁶⁰ Bahri, 1993, *Kamus Umum (Khusus Bidang Hukum dan Politik)*, Angkasa, Bandung, hlm. 325

⁶¹ Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 98

⁶² R. Subekti, 2005, Op.cit, hlm. 45

Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji (Pasal 1248 KUHPerdara) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat, Ada kemungkinan bahwa wanprestasi itu terjadi bukan hanya karena kesalahan debitur (lalai atau kesengajaan), tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa (*force majeure*). Tetapi kebanyakan permasalahan ini disebabkan debitur lalai dalam membayar angsuran.

Pasal 1237 KUHPerdara menyatakan bahwa sejak debitur lalai, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitur. Bahwa jika perjanjian tersebut berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara, kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tidak disertai tuntutan ganti rugi.

Pipin Syarifin berpendapat bahwa akibat hukum adalah “Segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.”⁶³

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan oleh debitur yang melakukan kesalahan adalah lebih besar dibandingkan dengan debitur yang melakukan kelalaian, yaitu dalam hal ganti rugi yang lebih besar. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat memperluas atau mempersempit tanggungjawabnya atas kerugian yang disebabkan oleh kesalahannya,

⁶³ Pipin Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung. Hlm. 71

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1707 ayat 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun debitur tidak boleh memperjanjikan untuk dibebaskan dari kerugian yang muncul akibat kesengajaannya, karena Hofman berpendapat bahwa, hal tersebut bertentangan dengan tata krama (*goede zeden*) sehingga klausul yang seperti itu batal demi hukum.⁶⁴

Analisa terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomer 253/Pdt.G/2022/PN Smg pada kasus proses surat perjanjian pelimpahan rumah pelimpahan hak milik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di bawah tangan dengan pihak penggugat bernama Dra. Sri Suryoko, M.Si, sedangkan pihak tergugat bernama Tony Soehartono dan turut tergugat bernama PT Bank Tabungan Negara (persero) cq Bank Tabungan Negara Cabang Semarang.

Tentang duduk perkaranya adalah bahwa Penggugat (Dra. Sri Suryoko, M.Si) melalui kuasa penggugat bernama Ali Lubab, SH.,MH pada Tanggal 11 Nopember 1981 telah membeli dari Tergugat (Tony Soehartono) atas pelimpahan rumah pelimpahan hak milik atas tanah berikut bangunan rumah dengan luas kurang lebih 84 m² yang terletak di Jl. Keruing Barat Dalam No. 49 RT 03 RW 03, Kel. Sron dol Wetan yang dahulu Kecamatan Semarang Selatan (sekarang menjadi Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang dengan Penggugat. Bahwa jual beli baik antara Tergugat dengan Penggugat dilakukan dibawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan Rumah KPR BTN belum lunas dan adanya saling percaya.

⁶⁴ Satrio, J.,1998, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Alumni, Bandung: hlm. 95-96.

Bahwa setelah proses jual beli tersebut maka kewajiban atas tanah dan rumah tersebut seperti angsuran rumah, pembayaran pajak Bumi dan pembayaran fasilitas lainnya seperti Listrik dan Air Pam menjadi tanggungjawab penggugat. Bahwa angsuran rumah KPR-BTN tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 12 Juni 1998, namun Penggugat tidak langsung mengajukan proses balik nama atas obyek tersebut karena kesibukan dan tidak pahamnya tentang tatacara balik nama sertifikat.

Bahwa pada bulan Juni 1998 Penggugat bermaksud mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan rumah tersebut dari PT Bank Tabungan Negara (persero) cq. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang (Turut Tergugat) untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut hukum menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi maksud Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pihak PT Bank Tabungan Negara (persero) cq. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang (Turut Tergugat) mengingat Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat. Secara fisik tanah dan rumah tersebut dalam penguasaan Penggugat karena setelah jual beli fisik tanah dan rumah telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan Penggugat mendapat informasi jika Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya. Penggugat melakukan semua usaha untuk mencari Tergugat tersebut akan tetapi sampai saat ini tidak membawa hasil dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menepati janjinya untuk menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

guna melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sehingga para pihak Tergugat telah melakukan Wanprestasi. Bahwa oleh karena itu penggugat melalui Pengadilan Negeri Semarang mengajukan gugatan terhadap para Tergugat karena dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut Penggugat diberi kewenangan dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna mengambil sertifikat rumah KPR BTN tersebut dari BTN Cabang Semarang (Turut Tergugat) serta untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pengalihan debitur kepada pihak ketiga melalui pengalihan di bawah tangan juga merupakan salah satu bentuk wanprestasi yang ditimbulkan debitur kepada kreditur. Praktek pengalihan debitur di bawah tangan ini merupakan wanprestasi yang jamak ditemukan di kalangan masyarakat menengah ke bawah. Awamnya pengetahuan akan pengalihan debitur merupakan salah satu alasan praktek pengalihan di bawah tangan ini sering ditemukan. Permasalahan yang seperti ini dapat merugikan pihak ketiga sebagai debitur baru. Kerugian tersebut dapat berupa :

1. Pihak bank menolak untuk menyerahkan sertifikat kepemilikan rumah, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama
2. Debitur pengganti tidak bisa melakukan balik nama, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama dan masih menjadi agunan bank

Meskipun praktek pengalihan debitur di bawah tangan merugikan, akan tetapi ada penyelesaian yang dapat ditempuh pihak debitur pengganti agar

jual beli di bawah tangan tersebut memiliki kepastian hukum. Salah satu solusi yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri ini dapat melahirkan sebuah putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan. Putusan dari Pengadilan Negeri ini juga memungkinkan debitur pengganti untuk memiliki kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama.

Menimbang, bahwa pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan sebagai berikut :

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahu kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat dan daftar-daftar lainnya;
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukannya atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan hukum diatas, maka dengan membawa salinan resmi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum

tetap yang isinya antara lain menyatakan pelimpahan hak milik tanah dan bangunan dengan Luas tanah 84 m² dari Tergugat kepada Penggugat adalah sah, dan Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah dan bangunan dimaksud, Penggugat dapat memberitahukan kepada Kantor Pertanahan Semarang mengenai isi putusan perkara ini dan meminta agar perubahan data (peralihan hak) mengenai sebidang tanah dan bangunan tersebut, dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya serta pada daftar-daftar lainnya;

Kesimpulan kasus di atas menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindaklanjuti Surat Pernyataan Pelimpahan dan Surat Perjanjian Pelimpahan Rumah tersebut di hadapan Notari/PPAT.

Tidak terpenuhinya prestasi ataupun adanya itikad tidak baik dari Tergugat, tidak membuat Penggugat dengan memutuskan bahwa Tergugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi. Penggugat harus memberikan teguran kepada Tergugat yang diduga telah lalai memenuhi prestasi. Teguran ini dapat dikemukakan secara resmi dan tertulis, yang isinya adalah menghendaki Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya pada waktu yang ditentukan. Apabila Tergugat tetap tidak dapat memenuhi prestasi dalam jangka waktu yang telah ditoleransikan, maka Tergugat telah berada pada keadaan tertagih. Keadaan ini ditandai dengan adanya surat perintah atau akta sejenis yang menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

Berdasarkan pertimbangan fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, berkenan memutus dan menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan/Menetapkan Sah Surat Pernyataan Pelimpahan hak milik atas sebidang Tanah Berikut Bangunan rumah dengan Luas tanah 84 m² yang terletak di Jl.Keruing Barat Dalam No. 49, RT 03 RW 03, Kel. Srandol Wetan, yang dahulu Kecamatan Semarang Selatan (sekarang menjadi Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang kepada Penggugat Tertanggal 11 Nopember 1986;
3. Menyatakan/Menetapkan Sah Surat Perjanjian Pelimpahan Rumah Pelimpahan hak milik atas sebidang Tanah Berikut Bangunan rumah dengan Luas tanah 84 m² yang terletak di Jl.Keruing Barat Dalam No. 49, RT 03 RW 03, Kel. Srandol Wetan, yang dahulu Kecamatan Semarang Selatan (sekarang menjadi Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang dengan Penggugat Tertanggal 11 Nopember 1986 yang telah di angsur lunas oleh Penggugat kepada Turut Tergugat (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cq Bank Tabungan Negara Cabang Semarang) pada Tanggal 12 Juni 1998 dengan Nomor Debitur : 013.30001.K.04605.I
4. Menyatakan/Menetapkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindak lanjutin Surat Pernyataan

Pelimpahan dan Surat Perjanjian Pelimpahan Rumah tersebut di hadapan Notari/PPAT;

5. Menghukum Turut Tergugat (PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cq Bank Tabungan Negara Cabang Semarang) untuk menyerahkan sertifikat tanah Atas nama Tergugat dengan Luas tanah 84 m² yang terletak di Jl.Keruing Barat Dalam No. 49, RT 03 RW 03, Kel. Srandol Wetan, yang dahulu Kecamatan Semarang Selatan (sekarang menjadi Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang Kepada Penggugat untuk di balik nama ke atas Nama Penggugat (Dra. SRI SURYOKO, M.Si) di Kantor Notaris/PPAT di Semarang dan atau Kantor Pertanahan Kota Semarang
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Berdasarkan Putusan Pengadilan di atas, hakim mengabulkan seluruh gugatan **Dra. Sri Suryoko, M.Si** (penggugat). Dalam hal ini hakim menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh **Dra. Sri Suryoko, M.Si** dinyatakan sah meskipun dilakukan di bawah tangan dan tidak dihadapan Pejabat yang berwenang.

Pengadilan juga menyatakan bahwa **Dra. Sri Suryoko, M.Si** (penggugat) adalah pembeli yang memiliki iktikad baik. Pengertian pembeli beritikad baik dalam kamus *Business Dictionary* memiliki arti *entity that purchases something for value without notice of another's claim on it, or any defects in the seller's title, and pays valuable consideration in exchange.*

Yang artinya adalah pembeli beritikad baik adalah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak. Dalam kasus ini **Dra. Sri Suryoko, M.Si** (penggugat). sebagai pembeli mengetahui bahwa **Tony Soehartono**, merupakan pemilik yang sah atas obyek yang masih dalam jaminan perbankan. Hal ini sesuai dengan pendapat Agus Yudha Hernoko yang menguraikan pengertian pembeli beritikad baik dengan mengatakan bahwa dalam konteks hukum, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika. Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (*good faith belief*), sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith – probity* atau *good faith honesty*). Itikad baik dengan unsur etika ini erat kaitannya dengan gagasan kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian.

Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang digunakan adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Namun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam peralihan tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud untuk

memindahkan/peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁶⁵

Peralihan hak tersebut harus didaftarkan. Dalam pendaftaran tersebut, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa “suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini dapat menuntutnya pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan.”

Pendaftaran ini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di kantor agrarian bukanlah merupakan bukti

⁶⁵ Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 23

bahwa telah terjadi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanyalah berfungsi memperkuat dan memperluas pembuktian kepada pihak ketiga dan umum.

Dalam pendaftaran/*illegal cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak atau biasa disebut sertifikat tanah. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan penguasaan terhadap tanah tersebut. Adanya “asas terbuka” yang dianut dalam pendaftaran tanah, memungkinkan calon pembeli maupun kreditur untuk melihat maupun memperoleh keterangan yang diperlukan sebelum melakukan suatu perbuatan hukum. Keterangan ini dapat diperoleh dari PPAT maupun dari pemegang hak atas tanah tersebut. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi yang negatif. Sistem publikasi yang dianut negara Indonesia adalah system publikasi negatif yang bertendesi positif, Dimana Pemerintah sebagai penyelenggara tanah, harus semaksimal mungkin berusaha untuk memberikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, selama tidak terdapat pembuktian yang lain, maka data yang terdapat dalam buku tanah dan data dalam pendaftaran tanah tersebut, data yang dianggap benar dan dinyatakan sah. Hal ini didasarkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Dan menurut Boedi Harsono, “Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada si pembeli, asalkan jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat materiil, yaitu pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang

bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.”⁶⁶ Dimana dalam kasus ini syarat-syarat materiil sudah terpenuhi. Hal ini dibuktikan dengan analisa berikut ini:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan apakah pembeli berhak memperoleh hak atas tanahnya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Dalam kasus ini hak yang ada pada tanah adalah Hak Milik, sehingga hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah Republik Indonesia. **Dra. Sri Suryoko, M.Si.** selaku pembeli (penggugat) merupakan Warga Negara Indonesia. Oleh karenanya unsur ini telah terpenuhi.
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah orang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut. Jika sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai keluarga. Dalam kasus ini, **Tony Soehartono** selaku penjual (Tergugat) dimana hadir dan tanda tangan dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut,
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Menurut UUPA, tanah yang bisa dijadikan perolehan hak adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak

⁶⁶ Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Djembatan, Jakarta, hlm 82

pakai. Dalam kasus ini yang diperjual belikan adalah atas sebidang Tanah Berikut Bangunan rumah dengan Luas tanah 84 m² yang terletak di Jl.Keruing Barat Dalam No. 49, RT 03 RW 03, Kel. Spondol Wetan, yang dahulu Kecamatan Semarang Selatan (sekarang menjadi Kecamatan Banyumanik) Kota Semarang dan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Dalam setiap perjanjian yang dibuat para pihak, maka masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya. Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, maka pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan masing-masing pihak. Apabila dari perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut ada sesuatu hal yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka hal ini menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak mempunyai akibat hukum bagi pihak lainnya, oleh karena itu sangat penting untuk memperhatikan sejak kapan seseorang itu dikatakan melakukan wanprestasi. Sehingga perlu diperhatikan isi dari perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani bersama, apakah dalam perjanjian tersebut ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Apabila dalam perjanjian telah ditentukan batas waktu pemenuhan prestasi, maka pemenuhan prestasi harus dilakukan sebelum batas waktu

tersebut lewat. Tetapi apabila dalam perjanjian tidak dicantumkan tenggang waktu pemenuhan prestasinya, maka perlu dilakukan peringatan pada pihak yang bersangkutan agar memenuhi.

Akibat Hukum Bagi Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan di Pengadilan Negeri Semarang adalah perjanjian jual beli bawah tangan tetap sah. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik dan mempunyai perlindungan hukum, namun perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan sangat riskan dengan timbulnya faktor-faktor kendala dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut, seperti misalnya pada kasus dalam penelitian ini sulitnya bagi pihak penggugat atau pihak yang dirugikan untuk proses balik nama terhadap sertifikat rumah dan tanah yang sudah dilunasinya kepada pihak ketiga atau debitur, namun sertifikat tersebut masih ditahan oleh pihak turut tergugat atau Bank, karena Bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debitur pertama, sehingga hal ini sangat merugikan penggugat atau pihak ketiga karena penggugat sudah melaksanakan tanggungjawabnya semua yaitu melunasi pembayaran jual beli dengan debitur walaupun perjanjian tersebut dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan Di Pengadilan Negeri Semarang

Pengalihan debitur kepada pihak ketiga tentunya tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutang kepada bank. Bank sebagai kreditur tidak mengetahui jika telah terjadi pengalihan debitur dibawah tangan sehingga pihak penerima pengalihan kredit tidak memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari bank sebagai penyalur fasilitas kredit pemilikan rumah.

Perjanjian kredit pembelian rumah dibuat untuk mengikat pihak bank dan debitur pertama, sehingga perbuatan pengalihan kredit dibawah tangan baik itu pengalihan, penjualan atau apapun yang dilakukan oleh debitur pertama tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin dari kreditur merupakan wanprestasi dan perjanjian tersebut tidak mengikat pihak ketiga atau debitur baru. Bank akan tetap mengakui debitur pertama yang telah melakukan perjanjian kredit meskipun telah terjadi perbuatan hukum berupa pengalihan debitur.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi pihak – pihak yang membuatnya Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan dengan jelas bahwa perjanjian dalam KPR hanya mengikat pembeli pertama dengan bank dan tidak dapat mengikat pembeli di bawah tangan yang terjadi tanpa sepengetahuan bank.

Menurut Fitzgerald dalam Raharjo menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Pengertian perlindungan hukum lainnya adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.⁶⁷

Salah satu tugas utama lembaga-lembaga yang berada dalam lingkungan kekuasaan hukum adalah memperluas dan mempermudah akses masyarakat untuk memperoleh keadilan (*access to justice*) sebagai bentuk persamaan dihadapan hukum dan untuk memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu, salah satu prinsip penyelenggaraan peradilan adalah murah, cepat dan sederhana.

Guna memperluas dan mempermudah akses masyarakat akses masyarakat terhadap proses peradilan, beberapa hal yang diperlukan antara lain; pertama, penyebarluasan informasi tentang tata cara berpekar di pengadilan; kedua, mempermudah akses informasi tentang perkembangan perkara; ketiga, mendekatkan dan mempermudah cara mengikuti proses persidangan, keempat, mempercepat dan menyederhanakan proses berpekar; kelima, menekan biaya sidang yang harus ditanggung masyarakat; dan

⁶⁷ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

keenam, mempermudah akses terhadap dokumen peradilan, terutama putusan sidang.⁶⁸

Teori perlindungan yang di kemukakan oleh Hadjon (1987:12), menyebutkan bahwa perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan preventif. Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Peradilan administrasi negara andaikata satu-satunya fungsi peradilan administrasi negara adalah fungsi “peradilan” (*justitiele functie-judicial function*). Peradilan hukum bagi pihak pembeli rumah berdasarkan”

1. Perlindungan Preventif

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum jenis ini misalnya sebelum pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan, rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut. Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa. Pada prakteknya dalam membuat PPJB notaris lebih mengusulkan PPJB yang memakai akta notariil dan surat kuasa yang kegunaannya sebagai suatu bukti pernyataan dari pemberi kuasa bahwa pihak penerima kuasa memiliki hak dan kewajiban untuk bisa

⁶⁸ J. Satrio, 1999, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 18

melakukan hal yang dijelaskan pada isi surat kuasa karena lebih jelas kepastian hukum, banyak menolak PPJB bawah tangan karena untuk melindungi pembeli (semisal sertifikat diblokir atau sertifikat bermasalah). Upaya preventif yang dilakukan notaris adalah menolak adanya perjanjian di bawah tangan karena perjanjian di bawah tangan tersebut mengandung resiko yang besar mengingat posisi yang lemah untuk digunakan sebagai alat bukti bila timbul sengketa di kemudian hari.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya. Perlindungan jenis ini biasanya dilakukan di Pengadilan. Kaitannya dengan perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan keadilan dalam proses persidangan apabila terjadi sengketa hak atas tanah. Hal ini sekaligus untuk menghindari *eight reiching* (main hakim sendiri). Perkara perdata yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan (damai), tidak boleh diselesaikan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*) tetapi harus diselesaikan melalui pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan hak perdatanya dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya, yakni dengan menyampaikan gugatan terhadap pihak dirasa merugikan.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan Di Pengadilan Negeri Semarang dapat dilindungi secara preventif dan represif. Secara preventif yaitu melalui pembuatan Undang-Undang yang melarang adanya perjanjian di bawah tangan karena lemahnya perjanjian tersebut sebagai alat bukti di pengadilan. Perlindungan hukum represif dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis antara lain

1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan di Pengadilan Negeri Semarang adalah perjanjian jual beli bawah tangan tetap sah. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik dan mempunyai perlindungan hukum, namun perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan sangat riskan dengan timbulnya faktor-faktor kendala dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut, seperti misalnya pada kasus dalam penelitian ini sulitnya bagi pihak penggugat atau pihak yang dirugikan untuk proses balik nama terhadap sertifikat rumah dan tanah yang sudah dilunasinya kepada pihak ketiga atau debitur, namun sertifikat tersebut masih ditahan oleh pihak turut tergugat atau Bank, karena Bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debitur pertama, sehingga hal ini sangat merugikan penggugat atau pihak ketiga karena penggugat sudah melaksanakan tanggungjawabnya semua yaitu melunasi pembayaran jual beli dengan debitur walaupun perjanjian tersebut dilakukan dengan akta perjanjian jual beli di bawah tangan.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pada Jual Beli Bawah Tangan Terhadap Obyek Yang Masih Dalam Jaminan Perbankan Di Pengadilan Negeri Semarang dapat dilindungi secara preventif dan represif. Secara preventif yaitu melalui pembuatan Undang-Undang yang melarang adanya perjanjian di bawah tangan karena lemahnya perjanjian tersebut sebagai alat bukti di pengadilan. Perlindungan hukum represif dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dipaparkan di atas, maka penulis dapat menyampaikan beberapa saran, yaitu:

1. Bagi penggugat atau pihak ketiga sebaiknya jika diberikan pengalihan hak kepemilikan KPR lebih berhati-hati dalam melakukan hubungan hukum terhadap pihak lain dengan cara menilai orang seperti apa dan juga memastikan alamat orang tersebut dimana dan juga lebih baik dalam melakukan jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sehingga akta jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap sebagai akta otentik dan juga dalam melakukan pembelian KPR tangan kedua sebaiknya proses jual beli tersebut diketahui oleh pihak Bank, sehingga dapat dilakukan Novasi atau pembuatan perjanjian kredit yang baru antara Bank dengan debitur yang baru.
2. Bagi tergugat sebaiknya dalam melakukan hubungan hukum, walaupun dengan cara jual beli dibawah tangan harus tetap bertanggung jawab atas perbuatan hukum tersebut sampai jual beli itu selesai dengan beritikad baik,

supaya tidak menimbulkan perselisihan, ingkar janji atau wanprestasi, apabila jika sudah adanya wanprestasi, maka yang telah melakukan wanprestasi tersebut harus menaati peraturan dalam perjanjian tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul R. Saliman. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Kencana. Jakarta:
- Abdul Wahab Khallaf, 1994, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.
- Abdurrachman. 1991. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan Inggris-Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ahmadi Miru. 2010. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Cetakan Ketiga. Rajawali Pers. Jakarta
- Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung,
- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta,
- Bahri, 1993, *Kamus Umum (Khusus Bidang Hukum dan Politik)*, Angkasa, Bandung,
- Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta,
- Chairum, Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Dimyauddin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta,
- Dyah Dwi. 2020. *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Bank Bukopin Cabang Semarang)*. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang.
- Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Hendi Suhendi, 2005, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung
- Ibnu Hajar Al Asqalani, 2012, *Bulughul Maram min Adillatil Ahkam*, Terj. Harun Zen dan Zaenal Mutaqin, Jabal, Bandung
- Ibnu Mas'ud, dan Zainal Abidin, 2001, *Fiqh Mazhab Syafi'i*, Pustaka Setia, Bandung
- Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta
- J. Satrio, 1999, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya, Bandung
- _____, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan.*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kasmir, 2006, *Dasar-Dasar Perbankan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia.*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung,
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta,
- Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- _____, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 183
- Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Mu'amalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- Pipin Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung
- Poerwodaeminto, 1993, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

- R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ratih Amelia. 2019. *Keuangan dan Perbankan*. Sadari. Bandung
- Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satrio, J.,1998, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Alumni, Bandung
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta,
_____, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta,
- Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet 19, Intermasa, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta
_____. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta
- Syaikh Muhammad bin Jamil dan Syaikh Khalid Syayi', 2009, *Hukum Rokok dalam Timbangan AlQur'an, Hadis, dan Medis*, Pustaka Imam Nawawi, Jakarta
- Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo, Jakarta
- Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Putusan Nomor 253/Pdt.G/2022/PN Smg

C. Jurnal

Andrew N. Saroinsong. 2014, "Fungsi Bank Dalam Sistem Penyaluran Kredit Perbankan", *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3

Dwi Perwitasari Wiryaningtyas . 2016. Pengaruh Keputusan Nasabah Dalam Pengambilan Kredit Pada Bank Kredit Desa Kabupaten Jember . *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Growth*. Volume 14 Nomor 2,

Evi Yupiteri, Raina Linda Sari. 2012. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Non Muslim Menjadi Nasabah Bank Syariah Mandiri di Medan . *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*. Volume 1 Nomor 1,

Mislah Hayati Nasution, Sutisna. 2015. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Internet Banking, *Jurnal Nisbah*. Volume 1 Nomor 1

Sonny Koeswara, Muslimah. 2013. Analisis Besarnya Pengaruh Kinerja Pelayanan (Service Performance) Frontliner dan Kepuasan Nasabah Terhadap Loyalitas Nasabah Prioritas PT. BCA Tbk Cabang Permata Buana Dengan Pendekatan Metode Regresi Linear Multiple . *Jurnal Pasti*. Volume 8 Nomor 1,

D. Internet

<http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html>,

<http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>.

<http://tesishukum.com/pengertianperlindunganhukum-menurut-para-ahli/>,

<https://finansial.bisnis.com/read/20221104/90/1595051/perbankan-pengertian-sejarah-fungsi-sistem-dan-uu-perbankan>

<https://fjp-law.com/id/itikad-baik-pembeli-tanah-dan-perlindungan-hukum-atastuntutan-pihak-ketiga/>

<https://kbbi.lektur.id/perlindungan>

<https://kbbi.web.id/pembeli>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15934/Bagaimana-Pengaturan-Jaminan-Dalam-Perspektif-KUHPerdata.html>

