

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN PERMASALAHAN
PENGALIHANKREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH
TANGANANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK KE TIGA
(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)**

TESIS



Oleh :

**Nama : Fitrawati
NIM : 21302200036
Program Studi : Kenotariatan**

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN PERMASALAHAN
PENGALIHANKREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH
TANGANANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK KE TIGA**

(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelas Magister Kenotariatan (M. Kn)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN PERMASALAHAN PENGALIHAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH TANGAN
ANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK KE TIGA
(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)**

TESIS

Oleh :

**Nama : Fitriwati
NIM : 21302200036
Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tunggal,

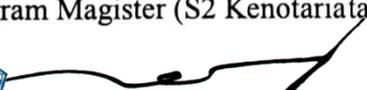

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum

NIDN : 0605046702

Mengetahui,

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




Dr. Sri Darmadi, S.H.,M.H

NIDN : 0615087903

**UPAYA HUKUM PENYELESAIAN PERMASALAHAN
PENGALIHANKREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH
TANGANANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK KE TIGA**

(Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)

TESIS

Oleh :

Nama : Fitrawati
NIM : 21302200036
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **28 Februari 2024**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua


DR. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H

NIDN : 0620046701

Anggota


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum

NIDN : 0605046702

Anggota


Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDNK: 8920940022

Mengetahui,

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


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

NIDN : 0615087903



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **FITRAWATI**

NIM. : 21302200036

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 2024

Yang Membuat Pernyataan,



FITRAWATI

21302200036

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : **FITRAWATI**
NIM. : 21302200036
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

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

“Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi)”.

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

Penyataan 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, 2024



[Handwritten Signature]
FITRAWATI

21302200036

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Life must be balanced and fair”.

Persembahan

Tesis ini kupersembahkan untuk:

1. Buat ayahku tercinta yang telah bekerja keras dan rela kehilangan apapun hanya untuk membuat anak-anaknya berpendidikan dan berkembang menjadi manusia yang lebih baik.
2. Buat ibu tercinta yang telah membesarkan dengan tulus mencitai, mendoakan dan selalu menjadi penyemangat dalam menjalani hidup.
3. Buat kakaku dan adik-adiku terimakasih atas dukungan dan kerja keras serta kepercayaan yang telah diberikan selama ini.
4. Buat keluarga besar yang selalu memberi semangat dan doa.

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan ridho-nya sehingga penulisan tesis dengan judul “Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.P/2022/Pn.Kdi)”. Penulis tidak dapatungkiri bahwa dalam penulisan tesis ini banyak mengalami tantangan. Akan tetapi berkat motivasi, saran, semangat, doa, dorongan dan fasilitas baik materi maupun nonmateri, langsung maupun tidak langsung yang diberikan kepada penulis, sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum., selaku dosen pembimbing dalam penyusunan tesis ini, berkat petunjuk dan arahan yang diberikan, baik menyangkut teknis penulisan, maupun materi tesisi ini sehingga dapat dirampungkan dengan baik;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan, bimbingan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan serta kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Pimpinan dan Staf Tata Usaha yang telah membatu penulis dalam menyelesaikan administrasi dan bimbingan selama perkuliahan;
9. Kepada teman dan sahabat yang telah memberikan pengalaman dan kenangan selama perkuliahan.

Tak ada yang sempurna di dunia ini karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT semata, demikian pula tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT, membalas budi baik dan amalnya yang telah diberikan kepada penulis. penulis berharap penelitian ini dapat berguna bagi Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi perera pembaca pada umumnya.

Semarang, 24 Februari 2024

Fitrawati

ABSTRAK

Memiliki rumah dengan menggunakan fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kemudahan yang diberikan kepada masyarakat agar memperoleh rumah dengan mudah dengan ketentuan yang disepakati yang dituangkan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Meskipun telah dibuatnya perjanjian kredit pemilikan rumah sering ditemui permasalahan yaitu pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga/ orang lain atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR). Permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini yaitu, 1) Bagaimana proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga; 2) Bagaimana akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga; 3) Bagaimana upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga, sedangkan tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga; untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga; dan untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dengan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Jenis dan sumber data berupa data sekunder, dengan sumber data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang dilakukan dengan metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan, studi dokumenter dan wawancara. Data yang diperoleh disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis, logis dan rasional kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur atau bank penyelenggara KPR prosesnya tidak memakan waktu lama cukup kesepakatan antara debitur dan pihak ke tiga, tetapi tindakan tersebut tidak dibenarkan oleh pihak kreditur atau dianggap sebuah perbuatan *wanprestasi*. Mengakibatkan debitur dan pihak ketiga mengganti kerugian yang ditimbulkan berupa uang atau ganti kerugian pada keadaan semula. Upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan KPR secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yaitu dengan melakukan upaya hukum mengajukan gugatan atau penetapan ke pengadilan negeri. Sehingga pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yang dilakukan dengan cara jual beli dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan tersebut.

Kata kunci: Upaya Hukum, Pengalihan Kredit, Kredit Pemilikan Rumah, Dibawah Tangan, Debitur dan Pihak Ke Tiga

ABSTRACT

Owning a house by using a home ownership credit financing facility (KPR) is a convenience given to the community in order to obtain a house easily with agreed terms outlined in a home ownership credit agreement. Even though a home ownership credit agreement has been made, there are often problems, namely the transfer of home ownership credit under the hands of the debtor with a third party / other person or without the knowledge and approval of the creditor as the bank organizing the home ownership credit (KPR). The problems that are the focus of this research are, 1) How is the process of transferring home ownership credit under the hand between the debtor and a third party; 2) What are the legal consequences of transferring home ownership credit under the hand between the debtor and a third party; 3) What are the legal efforts to resolve the problem of transferring mortgage loans underhand between debtors and third parties, while the objectives of this study are to find out, review and analyze the process of transferring mortgage loans underhand between debtors and third parties; to find out, review and analyze the legal consequences of transferring mortgage loans underhand between debtors and third parties; and to find out, review and analyze legal efforts to resolve the problem of transferring mortgage loans underhand between debtors and third parties.

This research method uses normative legal research, with a statutory approach, conceptual approach, and case approach. The types and sources of data are secondary data, with data sources in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials carried out by data collection methods in the form of literature studies, documentary studies and interviews. The data obtained is presented in the form of descriptions arranged systematically, logically and rationally then the data is analyzed using qualitative descriptive analysis methods.

The results of this study indicate that the transfer of home ownership credit under the hands of the debtor with a third party or without the knowledge and approval of the creditor or bank organizing the KPR process does not take long enough to agree between the debtor and the third party, but this action is not justified by the creditor or is considered an act of default. As a result, the debtor and third parties compensate for the losses caused in the form of money or compensation for the original situation. Legal efforts to resolve the problem of transferring mortgages under the hand between the debtor and the third party, namely by making legal efforts to file a lawsuit or stipulation to the district court. So that the transfer of mortgage loans under the hand between the debtor and the third party by way of sale and purchase is declared valid and legally binding on the validity of the sale and purchase under the hand.

Keywords: *Legal Efforts, Transfer of Credit, Home Ownership Credit, Under Hand, Debtor and Third Party*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PENYETAAN PUBLIKASI	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	24
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan	31

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Tinjauan Umum Mengenai Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan	33
B. Tinjauan Umum Mengenai Pengalihan Kredit	46
C. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	48
D. Tinjauan Umum Kredit	56
E. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	66
F. Tinjauan Umum Debitur	72
G. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit dalam Prespektif Islam	74
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	85
A. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga.....	85
B. Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga.....	95
C. Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secarah Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga.....	102
D. Akta Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah.....	106
BAB IV PENUTUP	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran	117
DAFTAR PUSTAKA.....	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia. Hal ini antara lain mencakup penyediaan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat di seluruh Indonesia dapat tinggal dan menetap di rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.¹ Ketentuan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Negara juga bertanggung jawab dalam memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat.²

Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.³ Rumah telah menjadi kebutuhan primer bagi banyak orang yang harus dipenuhi untuk menjamin keberlangsungan hidupnya.

Kebutuhan akan rumah masyarakat Indonesia sangat tinggi, dibuktikan dengan jumlah penduduk lebih dari 275 juta jiwa pada tahun 2022, serta usia produktif masyarakat dan keluarga muda yang harus dipenuhi untuk menjamin

¹Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²*Ibid.*

³Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

keberlangsungan hidup.⁴ Pemenuhan akan kebutuhan rumah bukanlah sesuatu hal yang terjangkau dikarenakan harganya yang tinggi, hal ini menjadi suatu kendala terhadap daya beli masyarakat akan kebutuhan rumah. Kebutuhan akan rumah yang berbanding terbalik dengan daya beli karena dipengaruhi faktor perekonomian masyarakat Indonesia yang tidak merata, sehingga tidak semua orang dapat membeli rumah secara tunai. Kondisi ini memberikan peluang pada perbankan untuk menyalurkan pinjaman kepada masyarakat untuk pembelian rumah, agar tidak memberatkan. Penyaluran pinjaman biasanya diberikan melalui kredit, misalnya Kredit Pemilikan Rumah atau yang dikenal dengan sebutan KPR.⁵

Peran perbankan dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat, secara umum termuat dalam pengertian bank bahwa: 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.⁶ Dan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah

⁴ Ridwan Miftah Kosasih & Aad Rusyad Nurdin, 2023, "Peran Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Developer dan Bank Untuk Penyaluran KPR", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* Vol 7, No 1, hal. 365. url: <file:///D:/TUGAS%20KENOTARIATAN/JURNAL%20TESIS/kredit/4190-15599-1-PB.pdf/> diakses 16 November 2023 pkl 16:30 wita.

⁵ *Ibid.* hal. 366.

⁶ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁷ Berdasarkan pengertian tersebut, terdapat 2 (dua) kegiatan utama yang dilakukan bank dalam mengembangkan usahanya, yaitu menghimpun dana masyarakat (*funding*) dan menyalurkan dana kepada masyarakat (*lending*) yang berfungsi sebagai intermediasi, dengan tujuan utama meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁸

Hampir seluruh bank di Indonesia menyediakan fasilitas kredit perumahan (KPR). Sesuai dengan fungsi utama bank sebagai penyedia dan penyalur dana kepada masyarakat, KPR menjadi jalan alternatif utama untuk pembiayaan perumahan yang dapat dilakukan dengan cara kerja sama atau kemitraan. Pembelian rumah melalui KPR memberikan kemudahan para calon pembeli. Ini dibuktikan dengan besarnya potensi KPR yang dapat disalurkan bank kepada masyarakat dapat dilihat dari meningkatnya kinerja penyaluran KPR berdasarkan laporan Bank Indonesia (BI) dari posisi 9,7% pada bulan Desember 2021 menjadi 10,1% per Januari 2022,⁹ dan dari segi permintaan kredit kepemilikan rumah/properti yang diberikan Bank Umum dan BPR tahun 2023 mengalami kenaikan dari setiap bulannya, per bulan Januari 618,128 dan bulan September menjadi 674,481 miliar.¹⁰ Hal ini dikarenakan calon pembeli dapat membayar angsuran sesuai kemampuan ekonomi masing-masing calon pembeli. Walaupun jika dikalkulasi secara keseluruhan harganya cenderung lebih mahal dibandingkan

⁷ Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁸ Ketut Rindjin, 2000, *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 13.

⁹Ridwan Miftah Kosasih & Aad Rusyad Nurdin.*Op. Cit.*, hal. 366

¹⁰ Bank Indonesia, https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1_15.pdf diakses tanggal 17 November 2023 pkl. 20.00 WITA.

dengan harga yang ditawarkan secara tunai karena ditambahkan dengan biaya-biaya lain serta bunga KPR itu sendiri.¹¹

Pengambilan KPR dengan penawaran suku bunga rendah atau potongan harga yang ditawarkan oleh pihak bank sangat menarik minat nasabah, tetapi ketika masuk ke tahun kedua, suku bunga sudah tidak mengalami potongan atau sudah sesuai harga normal. Pada sebagian nasabah, kenaikan suku bunga ini sulit karena mereka terbiasa mengangsur dengan harga potongan, yang akan sangat terasa ketika harga sudah normal, ini dapat menjadi suatu penyebab adanya kredit macet.¹²

Pada praktiknya nasabah yang melakukan permohonan KPR harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyelenggara KPR. Salah satu syarat tersebut adalah dalam proses pengajuan KPR wajib dilakukan berdasarkan persetujuan dan kesepakatan serta kepercayaan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara dua pihak, yaitu pihak pemohon dan pihak bank penyelenggara.¹³

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain untuk berbuat sesuatu atau melaksanakan prestasi. Prestasi yang dimaksud

¹¹Ridwan Miftah Kosasih & Aad Rusyad Nurdin. *Op. Cit*, hal. 366

¹²Wati Aris Astuti & Novi Nurmala Dewi, 2017 “Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan”, *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol 15, No 1, hal. 26. <https://repository.unikom.ac.id/52385/1/3.miu-15-no-1-wati.pdf> / diakses 17 November 2023 pkl 22:55 Wita.

¹³*Ibid.*

yaitu berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.¹⁴ Sedangkan Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.¹⁵

Kredit Pemilikan Rumah menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu bentuk kredit atau penyediaan dana untuk membeli rumah berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara pihak peminjam (nasabah) dengan jangka waktu tertentu. KPR merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan. Perjanjian ini dibuat agar para pihak dapat mengantisipasi suatu keadaan yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak, seperti halnya wanprestasi.¹⁶

Walaupun telah diadakan perjanjian kredit pemilikan rumah sering ditemui permasalahan diantaranya yaitu pengalihan hak atas objek KPR yaitu tanah dan bangunan, yang dilakukan oleh Debitur dengan pihak ketiga secara dibawah tangan. Secara di bawah tangan, dapat diartikan bahwa pengalihan tersebut dibuat

¹⁴Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, hal. 1.(Selanjutnya disingkat Subekti I).

¹⁵Merry Elisabeth Kalalo, 2018, *Hukum Perdata*, Unsrat Press, Manado., hal. 140.

¹⁶ Sularsi et al.,2016, *Kebijakan Dan Praktek Perbankan Di Indonesia: Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*, Responsif Bank Indonesia, Jakarta, hal. 9.

oleh para pihak tanpa persetujuan atau sepengetahuan pihak kreditur, serta tidak melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang.¹⁷ Salah satu kasus pengalihan objek KPR melalui perjanjian di bawah tangan yang pernah terjadi adalah kasus dengan nomor putusan: 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi. Pada kasus ini debitur mengalihkan objek KPR dengan cara jual beli secara di bawah tangan tanpa adanya legalisasi dari notaris dan hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran.¹⁸

Pengalihan atas objek KPR yaitu tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 55 ayat (2), bahwa dalam hal melakukan pengalihan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah wajib pengalihannya dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Dimana kewenangan tersebut diberikan pemerintah terhadap bank penyelenggara kredit pemilikan rumah, untuk memperoleh persetujuan dari pihak bank selaku kreditur, sehingga pihak ketiga menjadi debitur baru yang menggantikan kedudukan debitur lama dalam pelaksanaan hak dan kewajiban.¹⁹

¹⁷ Sonang Nimrot Jewel, 2013, "Peralihan Hak Atas Rumah KPR Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan", *UNNES Law Journal*, Vol.2, No.2., hal.108, diakses pukul 06:30 wita <https://doi.org/10.15294/ulj.v2i2.2271>

¹⁸ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi.

¹⁹ Silmi Kaffa, Rosa Agustina dan Isyana Wisnuwardhani sadjarwo, 2020, "Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.g/2018/PN.Cbn).", *Indonesian Notary*, Vol.2, No.3., hal.627 <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1359&context=notary> diakses pukul 07:00 wita

Ketentuan hukum perjanjian, alih debitur ini disebut juga sebagai pembaharuan utang atau dikenal dengan novasi subyektif pasif melalui penggantian debitur bersifat delegatie yaitu terjadi perjanjian antara debitur lama, kreditur dan pihak ketiga sebagai debitur baru.²⁰ Ketentuan dalam Pasal 1417 KUHPerdara mengatur bahwa suatu pembaharuan utang tidak dapat terjadi apabila kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa ia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pemindahan itu dari perikatannya. Ketentuan lanjut 1415 KUHPerdara, pembaharuan utang (novasi) hanya dapat dilakukan melalui kehendak yang dinyatakan dengan tegas oleh para pihak dan tidak dapat dipersangkakan. Berdasarkan ketentuan ini maka tanpa sepengetahuan/persetujuan dari pihak kreditur yang menjadikan debitur lama tidak dapat digantikan kedudukannya dengan pihak ketiga atau debitur baru, selain itu pengalihan kredit juga harus dinyatakan dengan tegas dalam akta sebagai bukti yang jelas.²¹

Pengalihan KPR secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ketiga, dapat terjadi karena faktor kenaikan suku bunga sehingga debitur lama menjual KPR-nya atau debitur yang ingin pindah domisili, debitur ingin membeli rumah yang lebih bagus lagi atau debitur meninggal dunia, serta faktor ketidakpahaman para pihak mengenai hukum khususnya tentang proses alih debitur dalam peralihan KPR. Akibat dari faktor di atas, menimbulkan permasalahan yang

²⁰Komariah, 2019, *Hukum Perdata*, Muhammadiyah Malang, Malang., hal.188

²¹Silmi Kaffa, Rosa Agustina dan Isyana Wisnuwardhani sadjarwo, *Op. Cit*, hal. 628.

lebih kompleks dikemudian hari yaitu berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah.²²

Mengingat perjanjian KPR dimana pihak bank hanya menganggap debitur lah yang melakukan perjanjian kredit dan tidak berlaku bagi pihak ketiga, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1338 yang merumuskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini membuat lebih sulit pihak ketiga untuk mendapatkan hak atas kepemilikan rumah karena pihak bank tidak serta merta langsung memberikan Sertifikat Rumah karena Sertipikat rumah masih atas nama debitur, selain itu bentuk perlindungan hukum bagi pihak bank untuk memperoleh pelunasan angsuran kredit KPR. Dari eksplanasi latar belakang di atas, maka penulis memandang dan memaknai urgensi untuk mengetahui mengenai: Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga?
2. Bagaimana akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga?

²²Wati Aris Astuti & Novi Nurmala Dewi, *Op. Cit*, hal. 26

3. Bagaimana upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihankredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.

D. Manfaat penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi teoritis/akademis maupun segi praktis:

1. Secara Teoritis/Akademis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan khususnya bagi penulis dan mahasiswa Fakultas Hukum tentang upaya hukum penyelesaian permasalahan peralihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumber referensi bagi mahasiswa atau peneliti dan sebagai sumber pijakan untuk penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan konstruktif bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah terkait yakni :

a. Bagi masyarakat

Masyarakat sebagai nasabah bank atau lembaga pembiayaan yang terikat perjanjian kredit untuk lebih memahami isi perjanjian dan akibat hukumnya dalam peralihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan/persetujuan pihak bank.

b. Bagi pihak bank atau lembaga pembiayaan

Bank atau lembaga pembiayaan agar meningkatkan kualitas penerapan prinsip analisis nasabah dalam pemberian kredit pemilikan rumah serta dapat mengambil kebijakan dalam penyelesaian setiap permasalahan yang ada.

c. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pemerintah agar dalam membuat regulasi dapat melindungi pihak-pihak yang lemah dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

E. Kerangka Konseptual

1. Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan gabungan 2 (dua) unsur kata, yaitu “upaya” dan “hukum”. Menurut kamus bahasa Indonesia, kata “upaya” berarti usaha, ikhtiar untuk mencapai tujuan tertentu.²³ Menurut kamus ilmiah populer, kata upaya diartikan sebagai usaha, akal, ikhtiar, dalam rangka untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar atau daya upaya.²⁴ Berdasarkan pengertian “upaya” tersebut maka upaya hukum dapat diartikan sebagai suatu usaha atau ikhtiar melalui sarana hukum untuk mencapai suatu maksud atau tujuan tertentu. Sedangkan menurut kamus hukum upaya hukum dapat diartikan sebagai segala usaha untuk mencapai tujuan hukum benar-benar berjalan sebagaimana mestinya dan untuk mencegah adanya kekeliruan atau kekhilafan dalam suatu putusan hakim.²⁵

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang

²³ Rizky Maulana dan Putri Amelia, 2008, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*, Lima Bintang, Surabaya, hal.422

²⁴ Happy El Rais, 2012, *Kamus Ilmiah Populer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 714

²⁵ J.C.T. Simorangkir, et.al, 2008, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 382

manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.²⁶

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan upaya hukum adalah untuk mencari solusi atau jalan keluar (bukan bentuk perlawanan terhadap putusan pengadilan) untuk proses penyelesaian permasalahan yang ditimbulkan dari pengalihan KPR secara di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan pihak bank, baik secara litigasi maupun secara non-litigasi.

2. Pengalihan Kredit

Pengalihan kredit merupakan proses penjualan, pelepasan, atau pengalihan kredit dari satu pihak ke pihak lain, yang sering dilakukan oleh bank atau lembaga keuangan²⁷. Hal ini bisa terjadi antara satu bank dengan bank lain, dari debitur lama ke debitur baru, atau antara perusahaan dengan anak perusahaan, dengan tujuan untuk mentransfer kredit dari satu pinjaman ke pinjaman lainnya, misalnya kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit kendaraan²⁸. Proses pengalihan kredit dapat dilakukan melalui bank atau notaris tergantung situasi dan persyaratan yang berlaku²⁹.

²⁶N/a, 18 Mei 2011, "Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata", DJKN, hal. 1 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html> diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 06:00 wita.

²⁷ Langgeng Irma Salugiasih "Pengalihan Kredit", <https://www.idntimes.com/business/economy/langgeng-irma-salugiasih-1/pengalihan-kredit-jenis-jenis-dan-prosesnya?page=all> diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 6:50 wita

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Otoritas Jasa Keuangan, "Pengalihan Kredit", <https://kamus.p/pengalihan-kredit/> diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 6: 55 wita

Pengalihan kredit merupakan pengalihan hak dan kewajiban seseorang kepada orang lain dalam perjanjian kredit, dapat terjadi dengan jalan jual beli atau tukar menukar atau melalui cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan (dialihkan) haknya kepada orang lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau pemberian dengan wasiat.³⁰

Pengalihan kredit pada penelitian ini mengacu pada transaksi pembelian dan penjualan berupa objek kredit yang berstatus pending atau belum lunas. Dalam hal ini, pihak ketiga sebagai pembeli wajib meneruskan angsuran yang sedang berjalan sampai dengan lunas, serta membayar biaya ganti rugi atas pembayaran pertama dan angsuran yang telah dibayarkan.³¹

3. Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin, yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan. Ini menunjukkan bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.³² Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain sebagai berikut:

- a. Pengertian kredit dalam ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa: Kredit

³⁰Sutedi dan Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 65.

³¹Astari, "Over Kredit dan Penjelasannya", <https://bcfinance.co.id/apa-itu-over-kredit-mobil-ini-penjelasannya> diakses 4 Januari 2024, pkl. 7: 21 wita

³²Wulanmas Frederik, 2012, *Hukum Perbankan*, GENTA Pres, Yogyakarta., hal. 92.

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

- b. Pengertian kredit menurut Bank Indonesia Nomor :7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Pasal 1 angka 5, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
- c. Pengertian kredit menurut O.P. Simorangkir yang menjelaskan bahwa, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balasan prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.³³
- d. Pengertian kredit menurut Muchdarsyah Sinaung, yang menjelaskan bahwa kredit adalah uang Bank yang dipinjamkan kepada nasabah akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.³⁴

³³ O.P. Simorangkir, 1998, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta., hal. 10.

³⁴ Muchdarsyah Sinaung, 1993, *Manajemen Dana Bank*, Edisi Kedua, Bumi Aksara, Jakarta., hal. 212.

e. Pengertian kredit menurut Subekti, kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari Bank merupakan orang yang mendapatkan kepercayaan dari Bank.³⁵

4. Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Bank Indonesia dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.12/38 DPNP/2010, bahwa: Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.

Kredit kepemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.³⁶ Ada juga yang mengartikan KPR sebagai salah satu bentuk kredit, yang dikenal *housing loan* yang diberikan kepada konsumen dalam kebutuhan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumahtangga, dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.³⁷ Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan

³⁵Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung., hal. 1. Selanjutnya disingkat Subekti II).

³⁶ OJK, "Kredit Pemilikan Rumah", <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses tanggal 30 November 2023 pkl. 11.30 wita.

³⁷ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersil Dalam Perjanjian Kredit Bank (Prespektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung., hal. 229.

fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi Fasilitas kredit yang juga digunakan untuk keperluan renovasi dan atau pembangunan rumah. KPR dianggap sebagai salah satu solusi untuk pembelian rumah dengan cara mencicil, selain itu program ini memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, meskipun tidak memiliki uang tunai.

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu:³⁸

- a. KPR Bersubsidi, yaitu kredit yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Subsidi yang diberikan suku bunga kredit atau uang muka.³⁹ Ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah, ini juga diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Ketentuan menteri tersebut mengatur beberapa hal, diantaranya:

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;

³⁸ Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, *Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Standar Operasional dan Prosedur Pelaksanaan Program Bantuan Kredit Bersubsidi Untuk Perumahan*, Kep Dirjen Perumahan dan Permukiman No. 10/KPTS/DM/2003, Bagian II ayat 1.

³⁹ Dodie Dwiwanto, "Membeli Properti", <https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXIYgCODS7fwI3ix.99>/diakses tanggal 30 November 2023, pkl. 12:30 wita.

- 2) Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan;
- 3) Subsidi bunga kredit perumahan;
- 4) Subsidi bantuan uang muka;
- 5) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- 6) Pengambil alihan kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.

b. KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi merupakan Produk KPR yang dijual oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit dan tingkat suku bunga bergantung pada kebijakan Bank masing-masing, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual properti yang ditentukan oleh pengembang/developer.⁴⁰

5. Perjanjian

Pengertian perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa: perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴¹ Perjanjian merupakan salah satu sumber adanya perikatan, sebagaimana telah dirumuskan dalam Ketentuan Pasal 1233 dan Pasal 1234

⁴⁰ “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri”, <https://www.bi.go.id/id/default.aspx/> diakses tanggal 30 November, pkl. 12:58. Wita

⁴¹Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.338.

KUHPerdata, bahwa: Ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang,⁴² ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata yaitu, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.⁴³ Dengan kata lain perikatan merupakan perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Menurut Subekti pengertian perjanjian adalah peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Subekti juga menjelaskan bahwa kata sepakat dalam perjanjian mengandung arti persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak. Dalam hal ini kata sepakat tersebut, menggambarkan apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu, bertemu satu sama lain.⁴⁴

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian ditentukan oleh kedua belah pihak, kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan

⁴²*Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, Wacana Intelektual, hal. 281.

⁴³*Ibid.*

⁴⁴Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung hal. 26.(Selanjutnya disingkat Subekti III).

sehingga melahirkan suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, sebagaimana telah dijelaskan di atas. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁵

Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:⁴⁶

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; suatu sebab yang halal;
- d. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian di atas, Salim HS, menjelaskan bahwa dimana dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena menyangkut orang atau organisasi yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif karena menyangkut perjanjian itu sendiri atau mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴⁷ suatu perjanjian apabila tidak memenuhi syarat obyektif maka batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah diadakan perjanjian tersebut. sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi

⁴⁵Subekti, I. *Loc. Cit.*

⁴⁶Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*, hal. 339.

⁴⁷ Salim, HS, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta., hal.

syarat subjektif, misalnya tidak cakap dalam melakukan perjanjian, maka dapat diminta pembatalan atas perjanjian tersebut.⁴⁸

Suatu perjanjian yang telah memenuhi persyaratan yang sah dalam perjanjian dan telah disepakati antara kedua belah pihak, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁴⁹ Dengan kata lain, perjanjian yang telah disepakati maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jika ada tidak menepati apa yang telah diperjanjikan, maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan yang diperjanjikan dan ketentuan perundang-undangan.

6. Perjanjian Di Bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan yaitu dokumen tertulis yang bentuknya bebas dibuat oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian tanpa melibatkan pejabat yang berwenang seperti notaris, atau sering disebut dengan akta di bawah tangan,⁵⁰ tetap memiliki kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh salah satu pihak dan apabila harus dibuktikan, pembuktian tersebut harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Oleh karena itu, pada praktiknya dalam akta

⁴⁸*Ibid.*

⁴⁹Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*, hal. 340.

⁵⁰ Richarrd Cisanto Pailit2015, "Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan", *Lex Privatum, Vol.III, No.2.*, hal.138, diakses pukul 05:21 wita <https://media.neliti.com/media/publications/150280-ID-kekuatan-akta-di-bawah-tangan-sebagai-al.pdf>

dibawah tangan sebaiknya dimasukan 2 (dua) orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.⁵¹

Merujuk pada ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata bahwa tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, tanpa melibatkan perantara seorang pejabat umum.⁵² Akta di bawah tangan menurut Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Menurut Djamat samosir perjanjian dibawah tangan atau disebut sebagai akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti.⁵³ Selain itu, Sudikno Mertokusumo memberikan penjelasan bahwa akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja yang dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dalam hal ini dibuat hanya antara pihak yang berkepentingan, dengan tujuan sebagai alat bukti.⁵⁴

⁵¹Irwansyah Lubis et al., 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah :Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum*, Mitra Wacana Media, Jakarta, hal. 47.

⁵²*Kitab Undang-Undang hukum Perdata, Op. Cit*, hal. 407.

⁵³ Djamat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hal. 225.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 125.

Melihat pada sah atau tidaknya suatu akta atau perjanjian tidak ditentukan berdasarkan bentuk akta tersebut, melainkan ditentukan dari terpenuhinya syarat sahnya perjanjian (dalam Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata). Serta kebenaran suatu perjanjian akta di bawah tangan dapat dibuktikan dikemudian hari.

7. Debitur

Di dunia perbankan terdapat beberapa istilah yang digunakan untuk menyebut pihak-pihak yang memiliki kepentingan di dalamnya, salah satunya debitur. Pada kegiatan kredit, debitur merupakan sebagai pihak pengaju bantuan dana, baik untuk kegiatan konsumtif atau produktif.

Secara terminologis pengertian debitur adalah seseorang atau badan usaha yang berkewajiban mengembalikan sejumlah dana kepada pihak lainnya dengan atau tanpa bunga.⁵⁵ Dalam pengertian lain debitur ialah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.⁵⁶

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan adapun pengertian debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu

⁵⁵ Redaksi OCBC NISP, "Apa itu Debitur", <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/23/debitur-adalah> diakses 11 Januari 2024, pk1 07:00 wita.

⁵⁶Riduan Tobing dan Bill Nikholaus, 2003, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, hal. 118.

berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.⁵⁷ Senada dengan pengertian diatas Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang juga memberikan pengertian bahwa debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.⁵⁸

Dari beberapa penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa debitur adalah pihak (orang/perorangan, organisasi, atau perusahaan) yang mempunyai kewajiban untuk membayar dengan lunas hutang-hutangnya kepada pihak kreditur (bank/pembiayaan lainnya).Kewajiban yang timbul tersebut, dikarenakan adanya suatu perjanjian yang terlebih dahulu telah disepakati antara para pihak.

8. Pihak Ke Ketiga

Pihak ke tiga yang dimaksud dalam penelitian ini adalah orang sebagai pembeli KPR yang belum lunas angsurannya di bank, yang dilakukan dengan perjanjian jual beli secara dibawah tangan, dengan perjanjian pembeli meneruskan angsuran yang masih tercatat atas nama debitur pada bank pemberi kredit sampai kreditnya lunas.

⁵⁷ Pasal 1 ayat (18) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵⁸Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

F. Kerangka Teori

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban ialah keadaan seseorang yang memiliki kewajiban menanggung segala sesuatu yang berhubungan dengan perbuatan atau tindakan. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan tanggung jawab secara hukum atas tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab atas suatu perbuatan tertentu dimana dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.⁵⁹

Hans Kelsen dalam teorinya tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan. Tanggung jawab hukum tersebut diantaranya:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.

⁵⁹Lutfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta., hal.11.

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

Teori pertanggungjawaban hukum dalam penelitian ini diperlukan untuk menganalisis serta menjelaskan tanggung jawab debitur dan pihak ke tiga sebagai akibat yang ditimbulkan dalam perbuatan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa suatu hukum dijalankan dengan seharusnya dalam arti baik dan tepat. Adanya kepastian hukum dalam suatu negara menunjukkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah. Pengaturan hukum ini dibuat untuk terwujudnya kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.⁶⁰

Adanya kepastian hukum maka orang akan tahu harus berbuat sebagaimana mestinya. Kepastian hukum juga suatu perlindungan

⁶⁰ Sudarsono, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 49.

terhadap tindakan yang merugikan, dalam pengertian tidak dilaksanakannya isi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati. Masyarakat mengharapkan dengan adanya kepastian hukum dapat memberikan rasa keamanan dan ketertiban dalam menjalani kehidupan.⁶¹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum:

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif merupakan perundang-undangan;
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;
- c. Kenyataan atau fakta yang ada dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain itu mudah untuk dilaksanakan;
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan yaitu sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Penelitian hukum normatif diartikan sebagai penelitian untuk menguji suatu sistem norma atau ketentuan yang berlaku.⁶² Sistem norma

⁶¹ Widjaya.G. dan Muljadi. K. 2005, *Penanggung Utang Dan Perikatan Tanggung Menanggung*, PT. Raja Grafindo Persada, hal. 35.

⁶² Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta., hal.42.

yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁶³ Sehingga penelitian hukum normatif ini berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas, doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum dan sejarah hukum.⁶⁴

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan yaitu sebagai berikut:⁶⁵

a. Pendekatan undang-undang (*Statute Approach*)

Pendekatan undang-undang atau istilah lain pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini bermaksud menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dihadapi, atau menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.⁶⁶

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan

⁶³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta., hal. 34.

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan Ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 52.

⁶⁵ Irwansyah .*Op. Cit.* hal. 133-147.

⁶⁶ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hal. 185.

permasalahan, yang dijadikan acuan dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan permasalahan.

c. Pendekatan Kasus (Case Approach)⁶⁷

Pendekatan kasus adalah mengkaji kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Kasus yang dikaji adalah kasus yang telah mendapat putusan pengadilan. Hal utama yang menjadi dasar kajian pada kasus berupa pertimbangan hakim dalam mengambil suatu putusan, yang dijadikan dasar untuk menyelesaikan permasalahan atau memutus suatu masalah hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian, yang sering disebut dengan bahan hukum.⁶⁸

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas, yang merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Bahan hukum ini terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, keputusan

⁶⁷*Ibid*, hal.191.

⁶⁸*Ibid*, hal. 156.

pengadilan, perjanjian internasional (tattat),⁶⁹ yang bersifat mengikat yang merupakan hasil dari tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk itu.⁷⁰ Di antaranya sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku, artikel jurnal baik jurnal hukum, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian, tesis, arsip dan lain-lain.⁷¹

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan (*eksplanatoris*) terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Inggris, kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia dan lain.⁷²

⁶⁹ *Ibid*, hal. 157.

⁷⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum, Kencana*, Jakarta, hal. 139.

⁷¹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit*, hal. 157-158.

⁷² *Ibid*.

4. Metode Pengumpulan Data,

Data sekunder yang dikumpulkan dalam penelitian ini, dengan metode sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu dilakukan dengan penelusuran bahan hukum dengan cara membaca, menganalisis, melihat, mendengarkan serta melakukan penelusuran bahan hukum melalui media internet.⁷³
- b. Studi Dokumenter, dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen, catatan-catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa pada waktu yang lalu misalnya hasil rapat, memo, jurnal, catatan kuliah, seminar dan literatur-literatur tertentu.⁷⁴
- c. Wawancara merupakan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapatkan informasi.⁷⁵
Wawancara dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan teknik wawancara tidak terstruktur, yaitu tidak menggunakan daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber karena arah pembicaraan bersifat spontanitas dan fleksibel.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif secara deskriptif, yaitu dilakukan dengan memberikan

⁷³*Ibid*, hal. 160.

⁷⁴ W. Gulo, 2002, *Metode Penelitian*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, hal. 123.

⁷⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit*, hal. 161

gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian.⁷⁶

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu:

Bab I : Pendahuluan

Berisi uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, jadwal penelitian.

Bab II : Kajian Pustaka

Berisi tentang tinjauan umum upaya hukum penyelesaian permasalahan, tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum kredit, tinjauan umum perjanjian kredit, tinjauan umum pengalihan kredit, tinjauan umum tentang perjanjian kredit dalam perspektif islam.

Bab III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga, akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur

⁷⁶*Ibid.*, hal.183.

dengan pihak ke tiga, upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga, contoh akta.

Bab : Penutup
IV

Berisi kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan

1. Cara Penyelesaian Permasalahan Hukum

Rangkaian kegiatan beracara menurut Hukum Acara Perdata terkait erat dengan proses dan prosedur beracara sehingga perlu terlebih dahulu dikemukakan apakah hukum acara perdata itu, yang berasal dari kata “acara” yang berarti adalah proses penyelesaian perkara lewat hakim (pengadilan).⁷⁷ Proses penyelesaian perkara lewat hakim ini bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula.⁷⁸

Beracara berarti melakukan suatu upaya hukum sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan agar kepentingan pihak yang merasa dirugikan dapat dijamin dan dilindungi kembali oleh hukum. Beracara pada dasarnya suatu perbuatan berupa tuntutan hak karena adanya persengketaan, perselisihan, pertikaian, atau permasalahan di antara para pihak, dan proses serta prosedur yang diberlakukan dalam penyelesaiannya sebagaimana ditentukan di dalam Hukum Acara Perdata itu sendiri.

Di lingkungan Peradilan Umum, proses suatu persengketaan atau permasalahan sepanjang belum diajukan ke pengadilan, maka sen

⁷⁷ Abdurrahman Konoras, 2017, *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, hal. 33.

⁷⁸ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, hal. 28-29.

gugat tersebut merupakan sengketa hukum, namun belum merupakan tuntutan hukum karena apabila suatu tuntutan diajukan ke pengadilan, maka sengketa itu dengan sendirinya menjadi gugatan. Jenis-jenis gugatan diantaranya yaitu:⁷⁹

a. Gugatan *voluntair*

Gugatan *voluntair* merupakan sebagai suatu jenis gugatan yang diajukan atas dasar permohonan kepada pengadilan negeri. Banyak pihak yang menyatakan bahwa gugatan *voluntair* bukanlah sebuah tuntutan karena tidak melibatkan perselisihan. Oleh karena itu, tidaklah tepat untuk berbicara tentang “tuntutan” melainkan sebuah permintaan. Adapun ciri-ciri dari gugatan *voluntair* yaitu;

- 1) Permasalahan yang diajukan bersifat kepentingan sepihak;
- 2) Permasalahan yang dimohonkan tidak mengandung sengketa;
- 3) Tidak ada pihak ketiga yang dijadikan sebagai lawan;
- 4) Para pihak disebut pemohon dan termohon.

b. Gugatan *contentiosa*

Gugatan *contentiosa* adalah gugatan yang terdiri dari dua pihak/*party*. Dalam prakteknya gugatan ini disebut dengan gugatan biasa. Adapun ciri-ciri dari gugatan *contentiosa* yaitu:

- 1) Permasalahan yang diajukan bersifat dua pihak;
- 2) Adanya unsur sengketa dalam gugatan ini;

⁷⁹Izinesia, “Jenis Gugatan Perdata” [https://izinesia.id/jenis-gugatan-hukum-acara-perdata-dalam-praktek-pengadilan/diakses tanggal 15 Januari 2024, pkl.7:30 wita](https://izinesia.id/jenis-gugatan-hukum-acara-perdata-dalam-praktek-pengadilan/diakses%20tanggal%2015%20Januari%202024,%20pkl.7:30%20wita).

- 3) Terdapat lawan atau pihak lain yang bisa menjadi tergugat dalam gugatan ini; dan
- 4) Para pihak disebut penggugat dan tergugat.

c. Gugatan *class action*

Gugatan *class action* atau disebut gugatan kelompok. Gugatan *class action* pada dasarnya adalah gugatan perdata (biasanya terkait dengan permintaan atau ganti rugi) yang diajukan oleh sejumlah orang tidak terlalu banyak, misalnya satu atau dua orang sebagai wakil, yang diajukan secara berkelompok yang mewakili kepentingan mereka, sekaligus mewakili kepentingan ratusan atau ribuan orang lainnya yang juga menjadi korban.

Gugatan *class action* diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok, Gugatan *class action* yaitu suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri sendiri dan sekaligus mewakili kelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.⁸⁰

Surat gugatan yang diajukan harus berisikan Posita (dasar gugatan) dan Petitum (pokok tuntutan),⁸¹ yang jelas. Suatu gugatan yang diajukan ke

⁸⁰ Pasal 1 huruf (a) Perma No. 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok

⁸¹ Abdurrahman Konoras, *Op. Cit*, hal. 35

pengadilan agar dapat diterima oleh pengadilan haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Menurut Sarwano,⁸² suatu gugatan yang diajukan oleh penggugat agar dapat diterima oleh pengadilan haruslah mempunyai alasan-alasan yang kuat, yang mana salah satu alasan yang harus dipenuhi adalah adanya pelanggaran hak dan telah merugikan penggugat. Apabila dalam surat gugatan yang diajukan oleh penggugat ke pengadilan tidak mempunyai alasan yang kuat mengenai terjadinya peristiwa, maka gugatan tersebut dalam persidangan dapat berakibat dinyatakan tidak dikabulkan oleh hakim yang memeriksa perkara tersebut.

Gugatan terhadap pelanggaran hak seseorang yang menimbulkan kerugian ke pada orang lain, menempatkan gugatan perkara perdata di pengadilan memiliki karakteristik yang berbeda dari perkara yang bersifat permohonan yang hanya ada satu pihak saja. M. Yahya Harahap,⁸³ menjelaskan putusan yang berisi pertimbangan dan diktum penyelesaian permohonan dituangkan dalam bentuk penetapan. Sedangkan gugatan perdata yang bersifat partai, penyelesaiannya yang dijatuhkan berbentuk putusan atau vonis (*award*).

Adapun cara penyelesaian permasalahan atau sengketa keperdataan yaitu:

⁸²Sarwano, 2011, *Hukum Acara Perdata, Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31.

⁸³ M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 40. (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap I).

a. Secara litigasi (*litigation effort*)

Litigasi dalam bahasa Inggris disebut "*litigate*" diartikan sebagai "*To dispute or contend in form of law; to settle a dispute or seek relief in a court of law*".⁸⁴ Litigasi berarti penyelesaian melalui lembaga pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa atau permasalahan hukum di Pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang memberikan solusi dari permasalahan tersebut, atau *win-lose solution*.⁸⁵

Prosedur penyelesaian sengketa melalui secara litigasi pada dasarnya bersifat lebih formal dan teknis, yang hasil akhirnya antara menang atau kalah, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, memerlukan waktu cukup lama dalam proses penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal. Kondisi ini kadang menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal atau dikenal dengan istilah non litigasi.⁸⁶

⁸⁴ Henry Campbell Black, 1979, *Black's Law Dictionary*, West Publishing, St. Paul, hal.841.

⁸⁵ Nurhaningsih Amriani, 2012, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 35.

⁸⁶ Abdurrahman Konoras, *Op. Cit*, hal. 37

b. Secara non-litigasi

Penyelesaian sengketa secara litigasi atau diluar pengadilan, berarti persengketaan ata permasalahan di antara para pihak belum diajukan ke pengadilan. Dalam hal ini adanya kemungkinan yang terjadi,⁸⁷ *Pertama*; oleh karena pihak yang bersengketa berusaha bersama-sama mencari solusi yang dapat diterima oleh para pihak secara damai. *Kedua*; apabila para pihak yang bersengketa tidak dapat menemukan kata sepakat untuk menyelesaikan persengketaan tersebut, maka dapat ditempuh penyelesaian melalui pengadilan.

Penyelesaian sengketa secara non-litigasi atau dikenal dengan istilah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR).⁸⁸ Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa bahwa ADR adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Alternatif penyelesaian sengketa secara non-litigasi diantaranya sebagai berikut:

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ M. Yahya Harahap, 2008, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Sinar Grafika, Makasar, hal. 234 (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap II).

1) Arbitrase

Menurut Steven H. Gifis,⁸⁹ arbitrase (*Arbitration*) diartikan sebagai “*submission of controversies, by agreement of the parties thereto, to persons chosen by themselves of determination*”.

Menurut M. Yahya Harahap, diartikannya bahwa arbitrase merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa atas sebuah kontrak.⁹⁰ Selain itu menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian atau kesepakatan yang dibuat secara tertulis diantara para pihak yang bersengketa.⁹¹

Berdasarkan rumusan arbitrase menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 di atas, maka unsur-unsurnya meliputi:⁹²

- a) Arbitrase merupakan suatu cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan;
- b) Arbitrase didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis;

⁸⁹ Steven H. Gifis, 1984, *Law Dictionary*, Barron's Educational Series, New York, hal. 27.

⁹⁰ M. Yahya Harahap, 1991, *Arbitrase*, Pustaka Kartini, Jakarta, hal. 108. (selanjutnya disingkat M. Yahya Harahap III).

⁹¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

⁹² Abdurrahman Konoras, *Op. Cit*, hal. 37

c) Arbitrase dibuat berdasarkan perjanjian arbitrase sebelum terjadinya persengketaan atau perselisihan.

2) Negosiasi

Menurut Ficher dan Ury Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dilakukan untuk mencapai kesepakatan diantara kedua belah pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atau yang berbeda.⁹³ Hal ini senada apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mencapai penyelesaian berupa solusi dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.⁹⁴

3) Mediasi

Mediasi merupakan terjemahan dari istilah bahasa Inggris yaitu *mediation*. Menurut Steven H. Gifis,⁹⁵ bahwa mediasi sebagai *method of settling disputes outside of a court settling; the imposition of neutral third party to act as a link between the parties*, yaitu Metode penyelesaian sengketa di luar penyelesaian pengadilan; pengenaan pihak ketiga yang netral untuk bertindak sebagai penghubung di antara para pihak.

⁹³Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit*, hal. 23.

⁹⁴Susanti Adi Nugroho, 2009, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu, Jakarta, hal. 21.

⁹⁵ Steven H. Gifis, *Op. Cit*, hal. 289.

Menurut Henry Campbell Black,⁹⁶ *mediation*, diartikan sebagai *Intervebtion; interpresition; the act of a third person in intermedioating between two conteding parties with aview to persuading them to adjust or settle their dispute.Settlemen of dispute by action of intermediary (neutral party)*, yaitu Intervensi; penengahan; tindakan orang ketiga dalam menengahi dua pihak yang bersengketa dengan tujuan membujuk mereka untuk menyesuaikan atau menyelesaikan perselisihan mereka. Penyelesaian perselisihan melalui tindakan penengah (pihak netral).

Selain itu, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, mediasi diartikan sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.⁹⁷ Menurut Kamus Hukum, mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa secara damai yang melibatkan bantuan pihak ketiga untuk memberikan solusi yang dapat diterima pihak-pihak yang bersengketa; pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian sengketa antara dua pihak.⁹⁸

Munir Fuady merumuskan bahwa, mediasi adalah suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah melalui pihak luar

⁹⁶Henry Campbell Black, *Op. Cit*, hal. 285.

⁹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 726.

⁹⁸ M. Marwan dan Jimmy. P, 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, hal. 47.

yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bekerja untuk membantu menemukan solusi dalam penyelesaian sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak.⁹⁹ Takdir Rahmadi merumuskan, bahwa mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang memiliki kewenangan memutus.¹⁰⁰

Berdasarkan pengertian di atas, dapat dirumuskan bahwa mediasi adalah proses penyelesaian perkara secara damai dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan memiliki kualifikasi tertentu. Unsur mediasi dari pengertian ini, meliputi:

- a) Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa;
- b) Mediasi melibatkan pihak ketiga yang netral;
- c) Pihak ketiga (mediator) memiliki kualitas tertentu.

Pihak ketiga yang bersifat netral, dibutuhkan sebagai penengah/mediator dipandang mampu mencari solusi yang adil dan jujur yang dapat diterima oleh para pihak melalui proses perundingan untuk menjabatani kehendak atau keinginan para pihak yang bersengketa.

⁹⁹ Munir Fuady, 2003, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 47.

¹⁰⁰ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi; Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Gafindo Persada, Jakarta, hal. 12.

4) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Dalam konsiliasi pihak ketiga disebut dengan konsiliator. Fungsi konsiliator sama dengan mediator dalam penyelesaian sengketa secara mediasi, namun konsiliator lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa, yang akan diajukan kepada para pihak.

Menurut Nurnaningsih Amriani, konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dimana para pihak tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa atau permasalahan antara para pihak.¹⁰¹ Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi sebuah *resolution*.

5) Penilaian Ahli

Menurut Takdir Rahmadi, penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap sengketa atau permasalahan yang sedang terjadi.¹⁰²

6) Pencari Fakta

Menurut Takdir Rahmadi, pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan

¹⁰¹Nurnaningsih Amriani, *Op. Cit*, hal. 34.

¹⁰²Takdir Rahmadi, *Op. Cit*, hal.19.

sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan mengakhiri sengketa.¹⁰³

2. Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan

Upaya hukum adalah upaya hukum yang memperbolehkan orang perseorangan atau badan hukum dalam hal tertentu untuk menentang putusan hakim dan memberikan ruang bagi pihak-pihak yang tidak puas terhadap putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan yang dikehendaki atau tidak ada keadilan, karena hakim juga merupakan orang yang dapat melakukan kekeliruan/kekeliruan, sehingga mengambil keputusan yang tidak baik atau memihak salah satu pihak.

Upaya hukum dalam hukum acara perdata, diantaranya:

a. Upaya hukum biasa

Upaya hukum biasa merupakan upaya yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini terdiri dari:

1) Perlawanan/ *Verzet*

Verzet merupakan salah satu upaya hukum biasa, yang diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan PN. *Verzet* dapat diajukan oleh seseorang tergugat yang dijatuhi putusan, namun upaya *verzethanya* bisa dilakukan satu kali bia terhadap upaya ini. dengan kata lain *verzet* adalah suatu upaya

¹⁰³*Ibid*, hal. 17.

hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukum diatur dalam Pasal 129 HIR ayat (1) ditentukan bahwa tergugat yang dihukum sedangkan ia tidak hadir dan tidak menerima putusan itu dapat mengajukan perlawanan hukum atas putusan itu.

2) Banding

Banding adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Pokok Kekuasaan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulang.

3) Kasasi

Kasasi merupakan suatu upaya hukum untuk memeriksa kembali putusan pengadilan tingkat banding di Mahkamah Agung.

b. Upaya hukum luar biasa

Upaya hukum luar biasa digunakan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

1) Peninjauan kembali

Peninjauan kembali adalah upaya untuk memeriksa dan menyangkal suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan tujuan untuk membatalkannya. Permohonan peninjauan kembali tidak

menghalangi berlakunya suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

2) Perlawanan pihak ketiga

Upaya hukum perdata yang terakhir adalah perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*, yaitu suatu pertentangan dari pihak ketiga yang sebelumnya tidak ada hubungannya dengan perkara tersebut, namun keputusan pengadilan telah menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga.

B. Tinjauan Umum Mengenai Pengalihan Kredit

Pengalihan kredit merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh debitur, dalam hal ini debitur yang mempunyai hak kredit atas Kredit Pemilikan Rumah tersebut, untuk mengalihkan hak kreditnya. Tindakan tersebut dapat berupa penjualan kembali dengan cara mengalihkan kewajiban (delegasi) dalam perjanjian kredit, yang merupakan kebalikan dari *cassie*, karena dalam delegasian yang dialihkan bukan piutang, melainkan utangnya atau dikenal dengan istilah novasi subyektif pasif. Pengertian *cassie* itu sendiri menurut Pasal 613 ayat (I) KUH Perdata, bahwa penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Sehingga dengan pengertian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pengalihan kredit yang terjadi adalah pengalihan debitur bukan krediturnya seperti yang terjadi dalam *cassie* baik itu dengan sepengetahuan atau persetujuan pihak kreditur atau tidak.

Pengalihan kredit oleh debitur terhadap pihak ketiga berupa angsuran atau cicilan kredit pembayaran rumah yang telah diperoleh dari bank dilakukan dengan tujuan menghindari kredit macet. Suatu kredit digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apa bila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.¹⁰⁴

Tanda-tanda adanya kredit macet yaitu:¹⁰⁵

1. Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit;
2. Kredit mengalami operdras secara terus menerus;
3. Adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh bank.

Sebelum semua itu terjadi, debitur biasanya akan berusaha menyelamatkan uang yang dibayarkan ke bank dan jaminan rumah dengan cara menjual kembali atau mengalihkan kewajiban dan hak kredit kepada pihak ketiga, dalam hal ini debitur baru, sehingga angsuran atau cicilan atas pembayaran rumah tersebut dialihkandari pihak ketiga atau debitur baru dan penerimaan pembayaran debitur diimbangi dengan uang yang dibayarkan ke bank.

¹⁰⁴Mulyono, et al, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, PT. Rineka Cipta, hal. 50.

¹⁰⁵*Ibid.*

C. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*. Dalam KUH Perdata digunakan istilah perjanjian untuk *overeenkomst* dan perikatan untuk *verbinten*.

Suatu perjanjian merupakan sesuatu yang sangat penting karena mempengaruhi kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, agar sah secara hukum, setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Selain itu ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengertian perikatan itu sendiri dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang undang”, dan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu”. Dengan kata lain perikatan merupakan perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, ataupun sebaliknya.

Pengertian perjanjian dan perikatan menurut beberapa ahli hukum antara lain sebagai berikut:

- a. Prof. Subekti, S.H,¹⁰⁶ mengatakan Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu salingberjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan merupakan perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkanmanapihak yang satu berhak menuntut sesuatu berupa hak dari pihak yang lain, dan pihakyang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.
- b. Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H.,¹⁰⁷ perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lian berhak pelaksanaan perjanjian itu.
- c. Abdul Kadir Muhammad,¹⁰⁸ memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan, yang menyangkut perikatan bidang hukum harta kekayaan, dalam bisang hukum keluarga, dalam bidang hukum pribadi. Pengertian ini menggambarkan perikatan dalam arti yang luas karena mencakup beberapa bidang hukum.

¹⁰⁶Subekti, 2002, *Op. Cit*, hal. 1

¹⁰⁷*Ibid*, hal. 38.

¹⁰⁸Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.

- d. Salim HS,¹⁰⁹ perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati.

Berdasarkan beberapa rumusan pengertian perjanjian di atas, maka unsur-unsur terdiri dari:¹¹⁰

- a. Ada dua pihak-pihak
Pihak yang dimaksud sebagai subjek perjanjian yaitu orang perorangan atau badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
Persetujuan antara pihak-pihak tersebut merupakan suatu ketetapan bersama yang telah disepakati.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
Tujuan yang dimaksud tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang dalam undang-undang.
- d. Ada prestasi yang dilaksanakan
Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesai dengan syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan.

¹⁰⁹ Salim HS, *Op. Cit*, hal. 10.

¹¹⁰ *Ibid*, hal. 27.

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyatakan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan pembuktian yang sah.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Syarat dalam perjanjian untuk mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak.

2. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian, yaitu:¹¹¹

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memiliki pengertian bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian, sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian tentang apa saja dan mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.

¹¹¹ Dodi Oktarino, 2021, *Hukum Bisnis "Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham*, Guepedia, Bandung, hal. 21.

b. Asas konsensualisme

Perjanjian yang dibuat dapat terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat mereka yang membuatnya. Mengikat mempunyai makna adanya kewajiban hukum dalam pelaksanaan perjanjian, dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang. Secara singkat maksud dari asas ini yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut.

d. Asas itikad baik

Suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subjektif dapat diartikan sebagai sikap batin seseorang, berkaitan dengan kejujuran pada saat diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian objektif yaitu berkenaan dengan pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasari pada norma atau ketentuan yang berlaku.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya, suatu perjanjian berlaku atau mengikat bagi mereka yang membuatnya, tidak mengikat bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak

ketiga. Asas ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 1315 KUH Perdata bahwa pada umumnya tidak seseorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan dalam suatu perjanjian atau suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

3. Syarta-syarat sahnya perjanjian

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu yang ditentukan undang-undang, ataupun ditentukan oleh mereka yang membuatnya, dengan ketentuan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian tetap berlaku diantara mereka yang membuatnya.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian di atas, Salam HS, menjelaskan bahwa dimana dia syarat pertama disebut syarat subjektif kerana menyangkut orang atau organisasi yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif kerana menyangkut perjanjian itu sendiri atau mengenai objek dari perbuatan hukum yang

dilakukan.¹¹² Suatu perjanjian apabila tidak memenuhi syarat subjektif, misalnya tidak cakap dalam melakukan perjanjian maka dapat diminta pembatalan atas perjanjian tersebut. Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah diadakan perjanjian tersebut.¹¹³

4. Bentuk perjanjian

a. Perjanjian tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berbentuk tulisan. Perjanjian tertulis diantaranya:

- 1) Perjanjian dibawah tangan, yakni perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku atau mengikat pihak ketiga.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris, fungsi notaris untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak akan suatu dokumen perjanjian.
- 3) Perjanjian dibuat dihadapan notaris yang berbentuk akta notariil, merupakan sebagai alat bukti yang sempurna.

b. Perjanjian lisan

Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat dan disetujui oleh para pihak secara lisan tanpa adanya penjabaran kehendak ketentuan-ketentuan dalam sebuah dokumen atau akta. Perjanjian terbentuk jika ada persesuaian janji yang ditujukan satu pihak terhadap pihak lainnya.

¹¹² Salim HS, 2008, *Op. Cit*, hal.17.

¹¹³ *Ibid.*

5. Perjanjian di bawah tangan

Perjanjian di bawah tangan merupakan jenis perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya dan tidak berlaku atau mengikat pihak ketiga. Perjanjian ini dibuat dalam bentuk tulisan dapat berupa akta yang memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang menjadi dasar dibuatnya suatu perjanjian tersebut.

Menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang berisikan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan yang dibuat sengaja untuk pembuktian.¹¹⁴ selain itu, menurut pendapat Fockema Andrea akta adalah:¹¹⁵

- a. Dalam arti luas, akta diartikan sebagai perbuatan-perbuatan hukum (*Recht Handeling*),
- b. Suatu tulisan yang dibuat agar dapat dipergunakan sebagai bukti atas suatu perbuatan hukum.

Sehingga perjanjian di bawah tangan yang dalam bentuknya berupa akta yang memuat kejadian-kejadian dan/atau peristiwa-peristiwa yang dibuat dalam bentuk surat, yang dibuat sengaja sebagai alat bukti di pengadilan apa bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh para pihak yang telah membuat suatu perikatan.

¹¹⁴Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, hal. 110.

¹¹⁵*Ibid.*

D. Tinjauan Umum Mengenai Kredit

1. Pengertian kredit

Kredit secara bahasalatin disebut *Credere* yang artinya kepercayaan. Ini menunjukkan bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.¹¹⁶ Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain sebagai berikut:

- a. Pengertian kredit dalam ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa: Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain orang perorangan atau badan hukum yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan dengan pemberian bunga.
- b. Pengertian kredit menurut Bank Indonesia Nomor :7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Pasal 1 angka 5, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:

¹¹⁶ Wulanmas Frederik, *Op. Cit*, hal. 92.

- 1) Cerukan (*overdraft*) yaitu saldo negatif yang terdapat dalam rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
 - 2) Pengambil alihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.
 - 3) Pengambil alihan tagihan atau pembelian kredit dari pihak lain.
- c. Pengertian kredit menurut O.P. Simorangkir yang menjelaskan bahwa, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balasan prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang.¹¹⁷
- d. Pengertian kredit menurut Muchdarsyah Sinaung, yang menjelaskan bahwa kredit adalah uang Bank yang dipinjamkan kepada nasabah akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.¹¹⁸
- e. Pengertian kredit menurut Subekti, kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari Bank merupakan orang yang mendapatkan kepercayaan dari Bank.¹¹⁹

Kredit merupakan salah satu bentuk kegiatan Bank berupa penyaluran dana pada masyarakat dengan imbalan pengenaan bunga atau bagi hasil dengan prinsip kepercayaan dengan syarat-syarat ketentuan yang diikat dengan perjanjian. Perjanjian tersebut memuat tentang apa yang disepakati berupa prestasi dan kontra prestasi dari hubungan hukum

¹¹⁷ O.P. Simorangkir, *Op.Cit*, hal. 10.

¹¹⁸ Muchdarsyah Sinaung, *Op. Cit*, hal. 212.

¹¹⁹ Subekti, 1991, *Op. Cit*, hal. 1.

yang dilakukan. Secara singkat terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjaman setelah jangka waktu yang ditentukan.¹²⁰

2. Unsur-unsur kredit

Unsur-unsur perkreditan diantaranya sebagai berikut:¹²¹

a. Kepercayaan

Kepercayaan dalam pemberian kredit, bahwa prestasi yang diberikan akan benar-benar diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b. Tenggang waktu

Tenggang waktu didefinisikan sebagai periode antara penetapan hasil dan hasil balasan yang dicapai di masa akan datang. Unsur waktu mengacu pada nilai uang yang lebih besar, yaitu uang yang ada sekarang mempunyai nilai lebih besar dibandingkan uang yang diterima di masa yang akan datang.

c. Risiko (Degree of risk)

Artinya risiko sebagai situasi yang dihadapi akibat dari penundaan yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin panjang jangka waktu pinjaman maka semakin besar pula risikonya, sehingga terdapat

¹²⁰ Sidharta. P. Soerjati, 1987, *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia "Kertas Kerja Dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, BPHN Binacipta, Jakarta., hal 11.

¹²¹ H. Budi Untung, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta., hal. 3

beberapa ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Untuk meminimalisir resiko maka diperlukan jaminan pada saat memberikan pinjaman/kredit.

d. Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

3. Fungsi kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk menggerakkan kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur guna mencapai tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun untuk kebutuhan sehari-hari. Fungsi kredit yaitu sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang;
- d. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan usaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.¹²²

¹²²*Ibid.*, hal. 4.

4. Prinsip-prinsip pemberian kredit

Pemberian kredit perbankan menerapkan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat agar memperoleh keyakinan dan kepercayaan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam melunasi hutang-hutangnya di masa yang akan datang sesuai dengan yang diperjanjikan. Di antaranya sebagai berikut:¹²³

a. Prinsip 5c, terdiri dari:

1) Karakter (*Character*)

Karakter merupakan unsur penilaian kepribadian dan/atau watak dari calon debitur. Aspek penilaian seperti kebiasaan-kebiasaan, sifat-sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga, yang dijadikan sebagai ukuran kemampuan membayar.

2) Modal (*Capital*)

Analisis terhadap modal atau posisi keuangan debitur secara menyeluruh, sehingga diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan usaha debitur yang akan dijalankan.

3) Kemampuan (*Capacity*)

Kemampuan debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajemen menjadi hal penting untuk menyekinkan pihak Bank dalam memiayai usaha dan dikelola oleh orang yang tepat,

¹²³ Iswi Hariani, 2010, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet "Kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar Sedangkan Usaha/Debitur Kecil Dipaksa"*, Kompas Gramedia, Jakarta., hal. 34.

dengan harapan calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu dapat melunasi pinjamannya. Pertimbangannya kemampuan bisnis kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar, jika kinerja bisnisnya menurun maka kredit alangkah lebih baiknya tidak diberikan. Kecuali jika penurunan karena kekurangan biaya sehingga dapat diatasi dengan tambahan biaya pemberian kredit, yang menjadikan bisnis tersebut menjadi membaik.

4) Jaminan (*collateral*)

Jaminan berfungsi sebagai solusi dalam pelunasan kredit apabila terjadi kredit macet. Pemberian jaminan oleh debitur tentunya sesuai dengan jumlah kredit yang diajukan.

5) Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor yang penting untuk dipertimbangkan sebelum pemberian kredit, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnis calon debitur.

b. Prinsip 4p, terdiri dari:

1) Kepribadian (*Personality*)

Penilaian kepribadian sama saja dengan penilaian yang ada dalam karakter, yaitu penilaian kehidupan sehari-hari calon debitur yang dikaitkan dengan kemampuan pembayaran kredit nanti.

2) Tujuan (*Purpose*)

Tujuan yaitu penilaian mengenai maksud pengajuan kredit, sehingga Bank menilai besar jumlah kredit dan keberhasilan kemampuan pengelolaan uang kredit.

3) Masa depan (*Prospect*)

Penilaian masa depan untuk menggambarkan kemampuan debitur dalam mengelolah usahanya agar dapat memperoleh laba serta kemampuan pelunasan hutang.

4) Cara Pembayaran (*Payment*).¹²⁴

c. Prinsip 3r, terdiri dari:

1) Hasil yang diperoleh (*Returns*)

Returns yakni hasil yang diperoleh oleh debitur ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur, artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga dan lain-lain.

2) Perhitungan Pengembalian Dana (*Repayment*)

Kemampuan bayar dari pihak debitur yang perlu dipertimbangkan mengenai waktu dan ketentuan pembayaran kembali dari kredit yang telah diberikan.

3) Kemampuan Debitur dalam Menghadapi Risiko (*Risk Bearing Ability*)

Kemampuan debitur dalam menghadapi resiko yang menimbulkan gagal bayar hingga kredit macet, untuk itu

¹²⁴ Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung., hal .

diperlukan asuransi dan/atau jaminan barang untuk kredit sudah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut.

5. Jenis-jenis kredit

Menurut H. Budi Untung jenis kredit dapat dibedakan dalam beberapa kategori yaitu: ¹²⁵

a. Dari segi lembaga pemberi dan penerima kredit

- 1) Kredit perbankan merupakan kredit yang diberikan oleh Bank Pemerintah atau Bank Swasta kepada dunia usaha untuk pembiayaan berupa kebutuhan permodalan, dan kredit yang diberikan kepada individu untuk pembiayaan pembelian kebutuhan berupa barang maupun jasa.
- 2) Kredit likuiditas merupakan kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank cabang yang beroperasi di Indonesia, untuk digunakan sebagai dana pemberian kegiatan perkreditannya.
- 3) Kredit langsung merupakan kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Badan Umum Logistik (Bulog) dalam rangka program pelaksanaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga lainnya.

¹²⁵ H. Budi Untung, *Op. Cit.*, hal. 4-8.

b. Dari segi tujuan penggunaannya yaitu :

- 1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Pemerintah atau Bank Swasta kepada individu untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari.
- 2) Kredit produktif, yaitu berupa kredit investasi maupun kredit eksploitasi.
- 3) Kredit semi konsumtif dan produktif.

c. Dari segi kelengkapan dokumen perdagangan yaitu:

- 1) Kredit ekspor, yaitu bentuk pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa mengajukan dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
- 2) Kredit impor.

d. Dari segi besar dan kecil aktivitas perputaran usaha, yaitu:

- 1) Kredit kecil merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang tergolong sebagai pengusaha kecil.
- 2) Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan pengusaha yang asetnya lebih besar dari pada pengusaha kecil.
- 3) Kredit besar.

e. Dari segi jangka waktu, yaitu:

- 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. misalnya kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembelian, kredit wesel.

- 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*), yaitu kredit dengan jangka waktu satu tahun sampai tiga tahun.
 - 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Misalnya kredit investasi untuk permodalan perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi, dan pendirian proyek baru.
- f. Dari segi jaminan, yaitu:
- 1) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*).
 - 2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), yaitu pihak kreditur mendapat jaminan atas kredit yang diberikannya, sebagai jaminan bahwa debitur akan melunasi hutangnya.
- g. Dari segi aktivasi produktif, yaitu:¹²⁶
- 1) Kredit lancar, yaitu kredit di mana pembayarannya berjalan lancar.
 - 2) Kredit tidak lancar, yaitu pembayaran kredit tidak lancar karena ada satu hal lain. Misalnya kendala dalam operasional atau pemasaran dan kendala-kendala lain.
 - 3) Kredit macet, yaitu kredit dimana debitur mengalami kesulitan dalam membayar angsuran kredit.

¹²⁶ Thamrin Abdullah dan Fancis Tantric, 2017, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, Cetakan Ke-4, RajaGrafindo Persada, Jakarta., hal. 142.

E. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

1. Pengertian perjanjian kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini timbul karena kesepakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian atau pengaturan hubungan hukum antara kreditur dan debitur tentang penyediaan uang atau tagihan, yang dapat dipersamakan dengan itu, yang menimbulkan kewajiban bagi pihak lain (debitur) untuk membayar utang tersebut beserta bunganya kepada kreditur setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian, perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, yang mana perjanjian uang ini merupakan hasil dari permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara keduanya.¹²⁷

Sebenarnya istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam undang-undang perbankan, tetapi pengertian kredit dalam undang-undang perbankan menggunakan kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata menjelaskan bahwa “perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-

¹²⁷Raharjo Handri, 2010, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 6.

barang yang menghabis karena digunakan, dengan syarat bahwa pihak akan mengembalikan sejumlah uang yang sama, seperti keadaan yang sama pula.¹²⁸

Perjanjian kredit dipersamakan dengan perjanjian pinjam meminjam. Tetapi keduanya memiliki perbedaan yang sangat signifikan, diantara sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit selalu ditentukan tujuan penggunaannya uang yang akan diterima biasanya berkaitan dengan pembangunan. Sedangkan perjanjian pinjam meminjam tidak ada ketentuan khusus tujuan penggunaan uang yang akan diterima, dengan kata lain debitur bebas menggunakan uang yang diterima secara bebas;
- b. Perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan. Sedangkan perjanjian pinjam meminjam pemberi pinjaman bisa saja dilakukan oleh individu atau orang perorangan;
- c. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit pastinya berbeda dengan pinjam meminjam;
- d. Perjanjian kredit telah ditentukan mengenai pengembalian uang yang disertai dengan bunga, imbalan atau bagi hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya bunga saja itupun apabila diperjanjikan.

¹²⁸ Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- e. Perjanjian kredit diikutsertakan dengan adanya jaminan sebagai agunan apabila debitur tidak bisa melunasi hutangnya. Sedangkan perjanjian pinjam meminjam sifat jaminan ada apabila diperjanjikan.

2. Dasar hukum perjanjian kredit

Ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian kredit secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII tentang perjanjian pinjam meminjam uang, dan secara khusus diatur dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

3. Fungsi perjanjian kredit

Menurut H. Budi Untung perjanjian kredit pada umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:¹²⁹

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, dalam pengertian bahwa perjanjian kredit sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur;
- c. Perjanjian kredit sebagai pegangan dalam pelaksanaan kredit.

4. Kredit pemilikan rumah

Menurut ketentuan undang-undang perbankan kredit pemilikan rumah merupakan bentuk kredit atau penyediaan dana untuk membeli

¹²⁹H. Budi Untung, *Op. Cit*, hal. 43.

rumah berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara pihak peminjam (nasabah) dengan pihak bank (kreditur) dengan jangka waktu tertentu.¹³⁰

Kredit pemilikan rumah atau disingkat KPR juga merupakan bagian dari kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak atau rumah susun atau apartemen (tidak termasuk rumah kantor atau berupa toko) dengan agunan berupa rumah tersebut yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang ditentukan berdasarkan nilai agunan atau rumah tersebut.¹³¹

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu:¹³²

a. Kredit pemilikan rumah bersubsidi

KPR bersubsidi yaitu kredit yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Subsidi yang diberikan suku bunga kredit atau uang muka.¹³³ Ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah, ini juga diatur dalam

¹³⁰Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹³¹Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38.DPNP/2010 Tentang Pedoman Penyusunan Standar Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi.

¹³² Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman, Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Tentang Standar Operasional dan Prosedur Pelaksanaan Program Bantuan Kredit Bersubsidi Untuk Perumahan, Kep Dirjen Perumahan dan Permukiman No. 10/KPTS/DM/2003, Bagian II ayat 1.

¹³³ Dodie Dwiwanto, "Membeli Properti", <https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXIYG0DS7fwI3ix.99/> diakses tanggal 30 November 2023, pkl. 12:30 wita.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat yang Berpenghasilan Rendah. Ketentuan menteri tersebut mengatur beberapa hal, diantaranya:

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
 - 2) Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan;
 - 3) Subsidi bunga kredit perumahan;
 - 4) Subsidi bantuan uang muka;
 - 5) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
 - 6) Pengambil alihan kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah.
- b. Kredit pemilikan rumah non subsidi
- KPR Non Subsidi merupakan Produk KPR yang dijual oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit dan tingkat suku bunga bergantung pada kebijakan Bank masing-masing, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual properti yang ditentukan oleh pengembang/*developer*.¹³⁴

Secara umum persyaratan dan ketentuan pengajuan permohonan KPR pada setiap bank hampir sama, yaitu:

¹³⁴ “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri”, <https://www.bi.go.id/id/default.aspx/> diakses tanggal 30 November, pkl. 12:58. Wita

- a. Warga negara Indonesia WNI;
 - b. Telah berusia 21 Tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum;
 - c. Usia pemohon kredit tidak boleh melebihi 65 tahun setelah dan sebelum kredit lunas;
 - d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kredit;
 - e. Tidak memiliki kredit bermasalah;
 - f. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp.100.000.000,-atau SPT Pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp. 50.000.000-dan kurang dari Rp.100.000.00.
 - g. Tidak sedang menjalani hukuman atau pidana atau kasus perdata
- Proses pengajuan permohonan KPR harus melampirkan beberapa ketentuan persyaratan sebagai berikut:
- a. Aplikasi permohonan;
 - b. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sendiri dan pasangan, Kartu Keluarga, Surat Nikah;
 - c. Copy slip gaji atau laporan keuangan;
 - d. Copy rekening tabungan atau giro;
 - e. NPWP atau SPTPh 21;
 - f. Fotokopi sertifikat induk dan/atau pecahan;
 - g. Fotokopi izin mendirikan bangunan (IMB).

Membeli rumah melalui kredit pemilikan rumah (KPR), memiliki beberapa keunggulan, yaitu sebagai berikut:¹³⁵

- a. Manfaat waktu, yaitu bisa menikmati properti saat ini juga dan membayarnya dengan cara mengansur dengan tagihan yang tidak memberatkan;
- b. Bunga kredit kepemilikan rumah (KPR) paling murah dari kredit lain, dan dapat diambil dengan jangka waktu lama;
- c. Kredit pemilikan rumah memiliki jangka waktu terpanjang dari semua jenis kredit yang ada. Jadi selama waktu angsuran akan semakin ringan angsuran yang dibayarkan;
- d. Selama masa kredit, dapat memiliki kesempatan mendapatkan kredit untuk renovasi, tambahan uang muka, dan kredit multi guna dengan jaminan yang sama;
- e. Semua bidang pekerjaan, mulai dari karyawan, pengusaha dan profesional dapat memperoleh kredit pemilikan rumah (KPR);
- f. Properti yang dibiayai lewat KPR menjanjikan tingkat pengembalian yang besar di masa mendatang dari pada harga saat ini. Oleh karena itu kredit pemilikan rumah memiliki nilai investasi.

F. Tinjauan Umum Mengenai Debitur

Pengertian debitur dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yaitu

¹³⁵ Agung Herutomo, 2010, *Rahasia KPR Yang Disembuyikan Para Bankir*, PT. Elax Media Komputindo, Jakarta, hal. 21.

orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan.¹³⁶ Menurut Aliminsyah dan Padji, bahwa debitur adalah pihak menerima kredit atau pinjaman.¹³⁷ Sedangkan menurut Johar Arifin dan Muhammad Fakhruddin, bahwa debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas dari bank tersebut.¹³⁸

Berdasarkan pengertian di atas, maka yang dimaksud dengan debitur adalah pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) dalam perjanjian kredit yang memiliki kewajiban untuk membayar dan melunasi hutangnya kepada kreditur. Kewajiban yang timbul dikarenakan adanya kesepakatan bersama para pihak. Dalam suatu pemberian pinjaman, debitur wajib memberikan suatu agunan, yang dijadikan suatu jaminan oleh pihak kreditur ketika dikemudian hari nanti apabila debitur tidak dapat atau mampu untuk melunasi suatu hutang-hutangnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Pemahaman lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit yaitu :

1. Kewajiban debitur, yakni:
 - a. Melengkapi seluruh persyaratan yang diberikan dan ditentukan pihak bank;
 - b. Melakukan pembayaran kredit sesuai dengan kesepakatan;

¹³⁶Lihat pada Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1.

¹³⁷Aliminsyah dan Padji, 2003, *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan*, Yrama Widya, Bandung, hal. 98.

¹³⁸ Johar Arifin dan Muhammad Fakhruddin, 2001, *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*, Gramedia, Jakarta, hal 101.

- c. Menyerahkan barang agunan yang dijaminkan dalam perjanjian kredit;
 - d. Membayar segala biaya administrasi yang timbul karena adanya perjanjian kredit.
2. Hak debitur, yakni:
- a. Menerima layanan jasa dari pihak perbankan;
 - b. Menerima setiap laporan dari hasil transaksi;
 - c. Menerima kembali agunan yang dijaminkan yang telah diberikan kepada pihak kreditur setelah kredit lunas;
 - d. Menerima sisa uang dari hasil pelelangan agunan yang dijual oleh pihak kreditur guna pelunasan utang debitur yang sudah tidak dapat dibayarkan lagi.

G. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit dalam Prespektif Islam

Perjanjian dalam hukum islam disebut dengan *akad*. Kata akad berasal dari kata “*al-aqd*”,¹³⁹ yang artinya mengikatkan, menyimpul, menyambung, atau menghubungkan (*arrabt*).¹⁴⁰ Menurut M. Tahir Azhari, hukum perjanjian Islam adalah seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari *al-Quran*, *As-sunnah* (al-Hadist), *ar-Ra'yu* (ijtihad) yang menyetur tentang hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu benda yang dihalalkan menjadi objek suatu transaksi.¹⁴¹

¹³⁹ Ahmad Warson Munawir, 1997, *Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Surabaya, hal. 953.

¹⁴⁰ *Ibid.* hal. 466.

¹⁴¹ Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 3.

Perjanjian atau *aqd* dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada ikatan terhadap pihak lain. Dengan kata lain, janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an Surah Ali Imran ayat 76.

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya:

“Sebenarnya siapa yang menepati janji dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”. (Q.S. Ali' Imran: 76).

Surah Al Maa-idah mewajibkan orang-orang beriman untuk memenuhi perjanjian yang mereka buat. Surah Al Maa-idah ayat 1 berbunyi sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ
بِهَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحَلِّي
الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ [1]

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu, dihalalkan bagimu binatang ternak, yang demikian itu dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.

Dengan demikian, perjanjian dapat diartikan sebagai pertukaran yang mengikat untuk berbuat atau tidak berbuat. *Aqd* dapat digunakan dimuka pengadilan.¹⁴²

Rukun *aqd* atau perjanjian yaitu:¹⁴³

1. Para pihak yang membuat akad (*al-aqidan*);
2. Penyetiaan kehendak dari para piha (*shigatul-aqd*) yang terdiri dari ijab dan kabul;
3. Objek akad (*mahalul-aqd*); dan
4. Tujuan akad (*maudhul al-aqd*).

Asas-asas perjanjian atau akad merupakan landasan atau pegangan dalam pelaksanaan akad. Menurut Mohammad Daud Ali, asas jika dikaitkan dengan hukum akan menjadi kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.¹⁴⁴ Asas-asas perjanjian/akad dalam hukum islam, yaitu:¹⁴⁵

1. Asas kebebasan (*mabda al-huriyah*)

Asas kebebasan dalam berakad, artinya bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama/istilah yang telah ditentukan dalam syariah serta dapat memasukkan klausula apa saja dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak

¹⁴² Ridwan Khairandy, 2011, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespekti Pebandingan*, Diktat Kuliah Pascasarjana UIR, 65.

¹⁴³ *Ibid.* hal. 69.

¹⁴⁴ Lukman Santoso AZ, 2016, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang, hal. 54.

¹⁴⁵ Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 83-93.

menimbulkan akibat tidak makan harta sesama secara bathil. Menurut Lukman Santoso AZ,¹⁴⁶ asas ini memberikan kebebasan para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan perjanjian;
- d. Menentukan bentuk perjanjian.

Asas kebebasan membuat perjanjian/akad dalam hukum islam dibatasi oleh ketentuan syariah. Sebagaimana sesuai dengan yang disebutkan dalam Q.S al-Baqarah:256:

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ
فَقَدْ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انْفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

Artinya:

“Tidak ada paksaan untuk memasuki agama Islam; Sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barangsiapa yang ingkar kepada syaitan dan beriman kepada Allah, maka sesungguhnya ia telah berpegang kepada buhul tali yang amat kuat yang tidak akan putus, dan Allah Maha mendengar lagi Maha Mengetahui”.

¹⁴⁶ Lukman Santoso AZ, *Op. Cit*, hal. 6.

2. Asas kebolehan (*mabda' al-Ibadah*)

Asas kebolehan bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan tersebut. maka dengan demikian akad apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme menjelaskan bahwa terciptanya akad cukup dengan kata sepakat antara para pihak tanpa adanya ketentuan-ketentuan lainnya.

b. Asas janji itu mengikat

Asas ini menjelaskan mengenai kewajiban untuk memenuhi janji yang telah dibuat, sebab janji tersebut mengikat antara para pihak.

c. Asas keseimbangan dan keadilan (*mabda al-Tawazun fi al-mufawwadah*)

Asas ini menjelaskan bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama, mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban. Tidak boleh ada perbedaan antara satu dengan yang lainnya. Sesuai dengan yang tertuang di dalam Q.S al-Hujarat:13, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا
وَقَبَايِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ

خَيْرٌ ﴿١٣﴾

Artinya:

“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa dan bersuku supaya kamu saling kenal-mengenal diantara kalian. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah yaitu orang-orang yang paling bertaqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mengenal”.

Asas keadilan memiliki pengertian bahwa perjanjian harus membawa keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh membawa kerugian diantara para pihak. Para pihak dituntut untuk memenuhi kewajiban sebagai akibat dari perjanjian yang telah dibuat. Sesuai dengan yang tertuang di dalam Q.S al-Baqarah:177, yang berbunyi:

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ ۗ
 وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ
 وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ
 وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ
 الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّابِرِينَ
 فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَٰئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا
 وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ ﴿١٧٧﴾

Artinya:

“.... orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang bersabar dalam kesempitan,

penderitaan dan dalam peperangan. Maka mereka itulah orang-orang yang kuat imannya, dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa”.

d. Asas kerelaan (*Al-Ridha*)

Asas ini menjelaskan bahwa setiap transaksi yang dilakukan arus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, yang didasarkan pada kesepakatan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan. Sesuai dengan yang tertuang di dalam Q.S An-Nisa:29, yang berbunyi:



Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

e. Asas tertulis (*Al-Kitabah*)

Asas ini mewajibkan perjanjian/akad dibuat dalam bentuk tertulis, berkaitan dengan kepentingan pembuktian, jika dikemudian hari terjadi permasalahan. Sesuai dengan yang tertuang di dalam penggalan Q.Sal-Baqarah: 282, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”.

f. Asas kejujuran (*ash-sidiq*)

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian harus dibuat dengan benar dan tidak ada unsur penipuan. Apabila asas ini tidak terpenuhi, legalitas akad yang dibuat bisa menjadi rusak. Sesuai dengan yang tertuang di dalam Q.Sahab:70, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar”.

Praktik pemberian kredit erat kaitannya dengan riba dalam hukum islam.

Ketentuan Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004, riba secara bahasa yaitu *ziyadah* (tambahan) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya. Unsur riba dalam utang terjadi apabila diperjanjian bahwa peminjam akan membyarkan utangnya ditambah dengan jumlah tertentu.¹⁴⁷

¹⁴⁷ Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 9.

Al-Qur'an menjelaskan mengenai keharaman adanya pemberlakuan riba, yaitu sebagai berikut:¹⁴⁸

1. QS. Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا
وَاحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿۲۷۵﴾

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata, sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

¹⁴⁸*Ibid.* hal. 15-16.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ
مُؤْمِنِينَ ﴿٢٧٨﴾

فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ
رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ﴿٢٧٩﴾

Artinya:

278. Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.

279. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan rasul-Nya akan memerangimu, dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.

2. QS. Ali Imran ayat 130, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

Artinya:

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

3. QS. Ar Ruum ayat 39, yaitu:

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَا لِّيَرْبُوَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ
وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ

Artinya:

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

Dalil tersebut diperkuat dengan hadits Nabi Muhammad SAW, yang diriwayatkan Imam Muslim: dari Jabir RA, dia berkata, “Rasulullah SAW melaknat orang-orang yang memakang (mengambil) riba, memberikan, menuliskan, dan dua orang yang menyaksikannya”. Dari beberapa wahyu dan hadis Rasulullah SAW, maka dapat disimpulkan bahwa riba itu secara tegas dilarang.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga

Perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan kesepakatan yang dibuat oleh debitur dengan pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR). Perjanjian ini dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingan kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 yang merumuskan bahwa, suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maka dari itu, dengan dibuatnya perjanjian ini diharapkan debitur dan pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) dapat melaksanakan kewajiban dengan baik.

Pemenuhan hak dan kewajiban dalam kredit pemilikan rumah (KPR), dimana bank atau kreditur memberikan pembiayaan pembelian rumah KPR dan mempunyai hak mendapatkan balasan berupa angsuran pembayaran rumah dengan perjanjian bunga dalam jangka waktu yang ditentukan, dan ini merupakan bentuk kewajiban bagi debitur. Adapun hak dari debitur adalah memperoleh kepastian atas pemilikan rumah baik secara fisik maupun secara yuridis setelah angsuran kredit telah selesai dibayarkan.

Pada prakteknya perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tidak selalunya berjalan sesuai dengan yang diinginkan. Salah satu tindakan yang sering kali terjadi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu pengalihan kredit

pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR). Tindakan pengalihan kredit rumah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kemudahan dalam memiliki rumah dan di sisi lain sebagai penyelamatan kredit agar kredit tetap berjalan. Apabila debitur tidak mampu membayar angsuran kredit lagi.

Tindakan pengalihan kredit yang dimaksud yaitu pengalihan kewajiban berupa pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (KPR). Tindakan ini dalam hukum perjanjian dikenal dengan sebutan delegasi atau pengalihan kewajiban atau pergantian debitur. Pengalihan ini dilakukan setelah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yang dilakukan oleh debitur. Dalam artian tindakan yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ke tiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR).

Pengalihan kredit secara di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak bank dapat terjadi karena didukung oleh beberapa faktor yang memungkinkan, yaitu:

1. Kenaikan suku bunga cicilan KPR sehingga debitur lama menjual KPR-nya dengan pihak lain;
2. Debitur pindah domisili;
3. Debitur ingin membeli rumah baru;
4. Debitur tidak mau lagi berurusan dengan pihak bank penyelenggara KPR; dan

5. Debitur dan pihak ketiga tidak paham mengenai proses alih debitur dalam pengalihan KPR, khususnya di daerah-daerah yang masih menitikberatkan pada perjanjian dengan unsur kepercayaan.

Pengalihan kredit secara di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) diawali dengan kesepakatan antara debitur lama (sebagai penjual) dengan pihak ke tiga (sebagai pembeli) yang akan menjadi debitur baru. Kesepakatan yang dibuat yaitu menggantikan kewajiban debitur lama terkait dengan segala hal yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah, salah satunya yaitu meneruskan pembayaran angsuran kredit yang telah berjalan hingga lunas. Kesepakatan tersebut dibuat antara mereka dalam hal ini debitur dengan pihak ke tiga ataupun melibatkan pihak notaris.

Salah satu kasus pengalihan objek KPR secara di bawah tangan antara debitur dan pihak ke tiga yang pernah terjadi adalah kasus dengan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi, dengan pihak pemohon bernama La Badi dengan duduk perkara yaitu bahwa telah terjadi jual beli di bawah tangan antara pemohon (La Badi) dengan Andi Kumala (penjual rumah) dengan objek jual beli berupa sebuah rumah tipe 36/72 yang beralamat di BTN Bumi Poasia Permai Blok C No. 75, yang dilangsungkan pada tanggal 19 Maret 1998 yang dibuktikan dengan kwitansi tanggal 19 Maret 1998. Bahwa berdasarkan kwitansi tersebut pihak ke tiga meneruskan pembayaran angsuran kredit pihak bank dan selesai angsuran kredit tersebut akan dilakukan balik nama atas kepemilikan objek rumah tersebut, yang disaksikan oleh beberapa orang saksi

diantaranya La Koante dan La Suhara, dan angsuran kredit tersebut telah selesai dibayarkan terhadap pihak Bank BTN Cabang Kendari. Pada pelaksanaan perjanjian selesai angsuran kredit si debitur (Ibu Andi Kumala) tidak bisa dimintai pertanggungjawaban atas janji yang pernah dibuat yaitu proses pengurusan dengan pihak bank dan balik nama atas kepemilikan sertifikat rumah objek KPR tersebut. Alhasil pihak ke tiga kesusahan untuk pengurusan dengan pihak bank untuk mendapatkan hak atas pemilikan rumah tersebut, karena bank tidak serta merta langsung memberikan sertifikat rumah dan pihak ke tiga tidak mempunyai alas hukum yang sah untuk mengambil sertifikat rumah tersebut dari kreditur atau pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah.

Pengalihan kredit pada contoh kasus di atas, jika ditinjau dari aspek hukum perjanjian disebut dengan hukum novasi. Novasi diartikan sebagai pembaharuan utang, sedangkan dalam KUH Perdata disebut sebagai jalan untuk hapusnya perjanjian. Pengertian secara umum novasi merupakan proses pergantian perjanjian lama dengan perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama jadi terhapus, dan perjanjian baru jadi berlaku sesuai dengan syarat dan kondisi atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian.

Novasi dalam pengalihan kredit pemilikan rumah terbagi menjadi dua yaitu novasi subyektif aktif dan novasi subyektif pasif. Ketentuan mengenai novasi diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 tentang hapusnya suatu perikatan. Novasi subyektif pasif merupakan merupakan penggantian debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kedudukan dan kewajiban yang berkaitan dengan kredit pemilikan yang telah ada. Sedangkan

novasi subyektif aktif merupakan pergantian kreditur. Dalam pengalihan hak kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan yang terjadi adalah bergantinya debitur bukan kreditur, dengan kata lain merupakan tindakan pembaharuan utang dengan novasi subyektif pasif.

Pengalihan kredit pemilikan rumah sesuai dengan prosedur bank yaitu sebagai berikut:¹⁴⁹

1. Permohonan alih debitur bagi calon pembeli/pihak ke tiga sebagai debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini pihak ke tiga harus tetap melewati serangkaian permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menetapkan kelayakan dan kemampuan pihak ke tiga sebagai debitur baru untuk menggantikan kedudukan pihak debitur;
2. Setelah dilakukan penilaian, apabila permohonan tersebut disetujui oleh pihak kreditur atau pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah akan menerbitkan surat persetujuan pengalihan tersebut;
3. Pembuatan akta alih debitur;
4. Antara debitur dan pihak ke tiga dalam hal ini sebagai penjual dan pembeli akan membuat jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang yakni PPAT yang turut disaksikan oleh pihak kreditur atau bank penyelenggara KPR; dan
5. Kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

¹⁴⁹Adam Setya Budi “Cara Over Kredit Rumah Di Bank BTN (Take Over KPR BTN)” diakses pada tanggal 10 Februari 2024, pk1 10:48 WIB. <https://www.gebyarproperty.com/cara-over-kredit-rumah-di-bank-btn/>

Persyaratan pengalihan kredit KPR hampir sama dengan syarat-syarat permohonan kredit KPR baru, perbedaannya hanya terletak adanya permohonan debitur untuk diadakan alih debitur terhadap pihak bank penyelenggara KPR. Adapun syarat-syarat permohonan kredit pemilikan rumah baru yaitu sebagai berikut:¹⁵⁰

1. Warga negara Indonesia WNI;
2. Telah berusia 21 Tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum;
3. Usia pemohon kredit tidak boleh melebihi 65 tahun setelah dan sebelum kredit lunas;
4. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kredit;
5. Tidak memiliki kredit bermasalah;
6. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp.100.000.000,-atau SPT Pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp. 50.000.000-dan kurang dari Rp.100.000.000.
7. Tidak sedang menjalani hukuman atau pidana atau kasus perdata.

Proses pengajuan permohonan KPR harus melampirkan beberapa ketentuan persyaratan sebagai berikut:¹⁵¹

1. Aplikasi permohonan;

¹⁵⁰ Agung Herutomo, *Op. Cit.*, hal. 95-97.

¹⁵¹ *Ibid.*

2. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sendiri dan pasangan, Kartu Keluarga, Surat Nikah;
3. Copy slip gaji atau laporan keuangan;
4. Copy rekening tabungan atau giro;
5. NPWP atau SPTPPH 21;
6. Fotokopi sertifikat induk dan/atau pecahan;
7. Fotokopi izin mendirikan bangunan (IMB).

Setelah syarat-syarat terpenuhi, bank akan melakukan serangkaian prosedur penilaian permohonan kredit pemilikan rumah tersebut untuk menentukan layak atau tidaknya pihak ketiga ini dapat menjadi debitur pengganti. Prosedur ini dapat dilakukan dengan serangkaian tahap-tahap sebagai berikut:¹⁵²

1. Melakukan pengisian formulir yang disiapkan oleh pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR);
2. Bank akan melakukan verifikasi data, untuk melakukan verifikasi, pengecekan, dan penggalian informasi tentang kebenaran data yang diberikan;
3. Bank akan melakukan tahap wawancara, bank akan menanyakan seputar hal-hal yang berkenaan dengan kehidupan pribadi calon debitur, misalnya yaitu:
 - a. Karakter (*Character*)

Karakter merupakan unsur penilaian kepribadian dan/atau watak dari calon debitur. Aspek penilaian seperti kebiasaan-kebiasaan,

¹⁵²*Ibid.* hal. 119-129.

sifat-sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga. Tujuannya untuk melihat komitmen permohonan dari waktu pembayaran angsuran yang dilakukan oleh pemohon berdasarkan kolektibilitas kredit, atau dengan kata lain sebagai tolak ukur kemampuan membayar.

b. Modal (Capital)

Analisis terhadap modal atau posisi keuangan debitur secara menyeluruh, sehingga diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan KPR yang dimohonkan. Berhubungan dengan permohonan KPR pemohon harus membayar uang muka sebagainya 5% dari harga rumah.

c. Kemampuan (Capacity)

Kemampuan debitur dalam hal keuangan menjadi hal penting untuk menyakinkan pihak bank dalam pemberian kredit pemilikan rumah, dengan harapan calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu dapat melunasi pinjamannya. Kemampuan membayar angsuran debitur pengganti dapat dilihat dari pekerjaan, status dan tanggungan, pekerjaan dan rincian dari penghasilan. Semua akan dikalkulasi untuk menentukan kemampuan bayar pihak ke tiga sebagai debitur pengganti.

d. Jaminan (collateral)

Jaminan berfungsi sebagai solusi dalam pelunasan kredit apabila terjadi kredit macet. Pemberian jaminan oleh debitur tentunya

sesuai dengan jumlah kredit yang diajukan. Pada pemberian kredit pemilikan rumah analisis terhadap jaminan dilakukan dengan melihat tanah dan bangunan yang akan dijadikan objek kredit, dapat dilihat dari segi legalitas, lokasi dan keadaan fisik rumah tersebut.

e. Kondisi Ekonomi (*Condition of Economy*)

Kondisi perekonomian yaitu melihat kondisi perekonomian agar dapat menentukan suku bunga yang akan ditetapkan dalam perjanjian kredit. Tentunya hal ini perlu perhatian yang khusus karena berhubungan dengan kemampuan bayar angsuran yang akan dilakukan oleh pihak ketiga gara tidak menimbulkan resiko kredit yang berdampak pada kinerja bank tersebut.

4. Setelah itu bank akan memutuskan apakah layak atau tidak pihak ke tiga sebagai debitur pengganti. Apabila terjadi penolakan, maka pihak bank tanpa harus memberikan alasan yang spesifik.

Setelah proses penilaian permohonan kredit, bank akan memutuskan kelayakan permohonan pihak ke tiga sebagai debitur pengganti yang dibuat dalam surat persetujuan alih debitur. Dalam surat persetujuan alih debitur harus memuat pernyataan pihak bank bahwa menyatakan dengan tegas bahwa ia bermaksud membebaskan debitur dari krediturnya berdasarkan perikatan yang telah ada serta kewajiban dalam melakukan pembayaran angsuran dan hubungan hukum lainnya yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah dengan pihak kreditur atau bank penyelenggara KPR. Maka dengan demikian dengan pembebasan debitur ini

menimbulkan perikatan baru dengan pihak ke tiga sebagai debitur pengganti, dan memiliki hak dan kewajiban yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah tersebut.

Selain itu ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1417 menentukan bahwa: Delegasi atau pemindahan, dengan mana seseorang berhutang memberikan kepada orang yang menghutangkan padanya seorang berhutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berhutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya. Dalam ketentuan tersebut menjelaskan bahwa jika kreditur harus menyatakan dengan tegas bahwa dengan pengalihan hak kredit ini maka debitur lama dibebaskan dalam perikatannya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai 1415 KUH Perdata bahwa: Tiada Pembaharuan utang yang dipersangkakan, kehendak seseorang untuk mengadakan harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya. Berdasarkan ketentuan ini maka tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pihak kreditur yang menjadikan debitur mala tidak dapat menggantikan kedudukan dengan pihak ke tiga atau debitur baru, selain itu pengalihan hak kredit tersebut harus dinyatakan dengan tegas dan nyata dalam akta sebagai bukti yang jelas.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka perbuatan hukum novasi dapat terjadi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Dilakukan dengan tegas dan nyata;
2. Ada utang yang sah;

3. Terjadinya suatu perbuatan hukum berupa penggantian hutang, penggantian debitur maupun penggantian kreditur;
4. Harus sesuai dengan syarat pembuatan kontrak
5. Delegasi saja belum merupakan novasi.

Hasil penelitian pengalihan kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga dilakukan karena untuk menghindari lamanya proses pengalihan dengan pihak bank yang harus memulai dari awal permohonan kredit pemilikan rumah, yang dirasa cukup memakan waktu lama dan biaya baru untuk pengalihan tersebut. Negosiasi harga juga fleksibel, tergantung pada kesepakatan debitur dengan pihak ke tiga Oleh karena itu debitur dengan pihak ke tiga lebih memilih untuk membuat pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan dengan perjanjian setelah lunas angsuran kredit maka akan dilakukan balik nama atas pemilikan rumah tersebut. Tindakan hukum ini dianggap lebih efektif dan efisien bagi debitur dan pihak ke tiga tapi sangat beresiko apa bila salah satunya tidak menepati janji.

B. Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga

Pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak kredit sebagai bank penyelenggara kredit pemilikan rumah tentu akan membawa akibat-akibat hukum, adanya hubungan hukum baru, yang berakibat pada kepemilikan objek kredit yaitu tanah dan bangunan yang diperoleh melalui kredit pemilikan

rumah (KPR). Berbicara mengenai hal ini, harus memperhatikan ketentuan perundang-undang yang berlaku di Indonesia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal 55 ayat (2), bahwa dalam hal melakukan pengalihan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah wajib pengalihannya dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Maka dapat dikatakan bahwa pengalihan kredit secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan di atas, kewenangan pengalihan hak kredit atau alih debitur diberikan pemerintah kepada pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah. Maka seharusnya debitur dengan pihak ke tiga meminta persetujuan pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR). Apabila telah disetujui, maka akan dibuatnya perjanjian baru antara debitur dengan pihak ke tiga sebagai debitur pengganti. Perjanjian yang akan dibuat dinyatakan dengan tegas dalam sebuah akta yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang.

Perbuatan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR), dimana angsuran kredit belum dilunasi merupakan suatu perbuatan *wanprestasi*. Prof. R. Soebekti berpendapat bahwa *wanprestasi* adalah kondisi ketika seseorang yang berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Hal ini dapat terjadi karena

ada dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa kesengajaan atau kelalaian karena suatu keadaan yang memaksa.¹⁵³ *Wanprestasi* yang dimaksud yaitu debitur tidak menepati perjanjian kredit yang telah dibuat dan rumah yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut merupakan jaminan hutang debitur kepada pihak bank.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam Pasal 11 ayat (2), menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat mencantumkan janji-janji, antara lain:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau memegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh ciderai janji;

¹⁵³Subekti, 2002, *Op. Cit.*, hal 59.

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau batanya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur ciderai janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu oleh pemegang Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya pemberi Hak Tanggungan atau dicabut Haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
11. Janji yang dibuat dalam Pasal 14 ayat (4).

Merujuk pada kasus putusan Nomor: 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur (Ibu Andi Kumala) dengan pihak ke tiga (La Badi) merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan *wanprestasi* tersebut telah menimbulkan kerugian bagi kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) dan pihak ke tiga (La Badi) selaku debitur pengganti. Kerugian yang dialami diantaranya sebagai berikut:

1. Pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) merasa dirugikan karena tidak terpenuhinya perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan hak tanggungan yang telah dibuat;
2. Pihak bank menolak untuk menyerahkan sertifikat kepemilikan rumah, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur yang membuat perjanjian dengan pihak bank, sehingga pihak ke tiga tidak dapat menguasai rumah secara yuridis melainkan secara fisik saja;
3. Pihak ke tiga tidak bisa melakukan proses balik nama atas kepemilikan rumah tersebut, karena pihak ke tiga tidak mempunyai alas hukum untuk melakukan proses tersebut. Sementara itu, sertifikat tersebut masih atas nama debitur dan masih menjadi agunan bank;

4. Pihak ke tiga juga dirugikan tidak adanya kepastian untuk memperoleh sertifikat rumah dari pihak bank, karena debitur tersebut telah menghilang atau tidak diketahui keberadaannya;
5. Debitur dapat saja menyangkal mengenai perjanjian pengalihan kredit secara di bawah tangan, dan datang di bank untuk melunasi dan mengambil sertifikat rumah yang sebenarnya merupakan hak bagi pihak ke tiga;
6. Jika debitur meninggal dunia, maka kerap kemungkinan terjadi gugatan antara ahli waris dan pihak ke tiga karena ahli waris mengakui bahwa objek kredit tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ke tiga membuktikan dengan kuitansi pembayaran, dan itu belum cukup membuktikan bahwa rumah tersebut telah dialihkan dengan cara jual beli;
7. Berkaitan dengan rumah yang dijadikan objek jual beli yang diperoleh dari Kredit pemilikan rumah masih sebagai jaminan kredit kepada pihak bank, sesuai dengan undang-undang hak tanggungan debitur tidak mempunyai kewenangan/hak untuk mengalihkan rumah kepada orang lain tanpa persetujuan pihak bank. Sehingga bank mempunyai kewenangan untuk menuntut debitur dengan tuduhan penggelapan atas objek kredit yaitu rumah yang diperoleh dari kredit pemilikan rumah (KPR).

Berdasarkan ketentuan undang-undang hak tanggungan dan kerugian yang ditimbulkan dari tindakan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah

tangan antara debitur dengan pihak ke tiga kreditur dapat berhak melakukan tuntutan atas kerugian yang terjadi. Sesuai ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata bahwa, penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang telah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya. Maka diwajibkan debitur tersebut mengganti kerugian yang diakibatkan dari pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut.

Selanjutnya pihak kreditur atau bank pemegang hak jaminan dapat memintakan atau mengajukan gugatan bahwa pengalihan kredit kepemilikan rumah secara di bawah tangan tersebut dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Sebagaimana perbuatan tersebut telah melanggar ketentuan perjanjian kredit yang telah dibuat antara debitur dengan kreditur. Sementara itu pengalihan kredit tersebut hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran dan dua orang saksi dan ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa adanya delegasi dari notaris atau pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Pemaparan di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ke tiga merupakan perbuatan *wanprestasi* atau ingkar janji dimana debitur melaksanakan perbuatan yang menurut perjanjian kredit dan perjanjian hak tanggungan yang telah disepakati tidak boleh dilakukan. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum ketika melakukan suatu perbuatan yang bertentangan. Mengingat perbuatan pengalihan kredit secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga telah melanggar ketentuan perjanjian kredit dan pengikatan hak tanggungan yang telah

disepakati antara debitur dengan pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah, maka menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut kerugian berupa uang maupun ganti kerugian berupa pengembalian pada keadaan seperti semula. Selain itu, pihak bank dapat menuntut debitur untuk segera melunasi sisa hutang yang dimilikinya dikarenakan pengalihan kredit secara dibawah tangan yang telah dilakukan tidak menghilangkan kewajibannya. Bahkan bisa saja kreditur melakukan tuntutan terhadap debitur mengenai penggelapan objek kredit pemilikan rumah yaitu tanah dan bangunan

Menelaah pada kasus diatas, maka pertanggungjawaban atas perbuatan pengalihan kredit secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga adalah pertanggung jawaban kolektif, yang artinya seseorang bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain, dikarenakan debitur tersebut telah menghilang atau tidak diketahui keberadaannya.

C. Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Secarah Di Bawah Tangan Antara Debitur Dengan Pihak Ke Tiga

Tindakan pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) secarah di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak kreditur atau bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) dikatakan suatu perbuatan *wanprestasi*, yang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak kreditur dalam hal ini bank penyelenggara kredit pemilikan rumah dan pihak ke tiga sebagai pembeli rumah yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Hal ini dapat terjadi karena banyak kemungkinan faktor

yang mempengaruhi. Salah satu faktor yang paling mendukung yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat atau debitur mengenai prosedur dalam pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut secara sah menurut ketentuan hukum.

Atas kerugian yang dialami pihak ke tiga dalam pengalihan kredit pemilikan tersebut, agar memiliki kepastian hukum atas pemilikan rumah baik secara fisik maupun secara yuridis, yaitu dengan melakukan upaya hukum mengajukan gugatan atau penetapan ke Pengadilan Negeri. Sehingga pengalihan kredit pemilikan rumah secara sah di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yang dilakukan dengan cara jual beli dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan tersebut. Dengan demikian, pihak ke tiga diberi kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama atas jual beli yang telah dilakukan secara sah di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga.

Merujuk pada kasus Putusan Nomor: 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi pemohon bernama La Badi dalam permohonannya supaya pengadilan mengabulkan permohonannya yang dapat digunakan untuk mengambil sertifikat rumah KPR yang diagungkan di bank dan melakukan proses balik nama. Gugatan yang diajukan pihak ke tiga ke Pengadilan Negeri Kendari dianggap suatu langkah yang tepat untuk penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara sah di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga. Merujuk pada ketentuan Pasal 188 ayat (3) HIR mengenai kompetensi relatif pengadilan yang menyatakan bahwa jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, maka tuntutan ini diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat

tinggal penggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, diajukan kepada pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya dimana letak barang tersebut.

Putusan ini diberikan oleh Pengadilan Negeri Kendari dengan mempertimbangkan bahwa jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, serta bukti berupa kwitansi pembayaran yang menunjukkan adanya penyerahan sejumlah uang kepada debitur sebagai harga beli sebuah rumah yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Pertimbangan lainnya yaitu bahwa debitur tidak bisa dihubungi kembali, sehingga pihak ke tiga sebagai pembeli melakukan permohonan atas keabsahan jual beli tersebut, serta pertimbangan lainnya yaitu berkaitan dengan telah dilunasi dan telah dibeli oleh pihak ke tiga maka sepatutnya hak dan kewajiban pihak ke tiga dipenuhi termasuk dalam hal rumah yang telah di beli pihak ke tiga dan telah dilunasi pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cab. Kendari, sehingga berdasarkan hal tersebut di atas sudah sepatutnya Bank Tabungan Negara (BTN) Cab.Kendari memberikan sertifikat hak milik tersebut.

Berdasarkan putusan pengadilan tersebut, dapat digunakan oleh pihak ke tiga untuk dapat menghadap pada pihak bank agar kepadanya diberikan sertifikat hak milik atas rumah yang diperoleh melalui kredit pemilikan rumah atas nama debitur. Adapun hak tanggungan yang dibebankan kreditur atas rumah sebagai objek kredit harus dihapuskan karena debitur baru telah selesai melunasi angsuran rumah sebagai objek jaminan kredit pemilikan rumah tersebut.

Menurut Gustav Radbruch terdapat empat hal yang mendasari kepastian hukum, salah satunya adalah hukum positif yaitu undang-undang dan aturan-

aturan lain atau turunannya, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan Pasal 55 ayat (2) bahwa, pencatatan pada perubahan pada data mengenai sebuah bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dilakukan juga 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 setempat. Oleh karena itu, dengan adanya upaya hukum penyelesaian permasalahan melalui putusan pengadilan, seperti Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi, dapat juga dijadikan sebagai alas hukum untuk melakukan balik nama sertifikat rumah yaitu tanah dan bangunan yang diperoleh melalui pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bahwa tangan antara debitur dengan pihak ke tiga tersebut.

Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa pihak ke tiga sebagai pembeli rumah kredit pemilikan rumah dapat memiliki rumah secara hukum, dalam artian memiliki kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah tersebut. Dengan demikian pihak ke tiga segala hak-haknya dapat diperoleh dengan baik.

D. Akta Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah

PENGIKATAN JUAL BELI

-Pada hari ini, Selasa, tanggal 09-05-2000 (sembilan Mei duaribu), pukul 10:00 (sepuluh) Waktu Indonesia Barat. -----

-Menghadap kepada saya, (**Nama Notaris**), Notaris Kota Kendari, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya Andi Kumala, lahir di Ampera, pada tanggal 11-09-1967 (sebelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Kendari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 01, Kelurahan Poasia, Kecamatan Poasia, Jalan Bumi Poasia Permai Nomor 27, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 74030957000069.-----

-Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari suaminya, yaitu Andi Kumala, lahir di Ampera, pada tanggal 1-1-1964 (satu Januari seribu sembilanratus enampuluh empat), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal bersama-sama dengan penghadapa tersebut di atas, yang turut menghadap kepada saya, Notaris, serta turut pula menandatangani akta ini sebagai bukti atas persetujuannya, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 7400094000756.-----

-selaku Penjual untuk selanjutnya disebut sebagai:

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. La Badi, lahir di Muna, Pada tanggal 16-12-1970 (enambelas Desember seribu sembilanratus tujuh puluh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kecamatan Kadia, Kelurahan Bande, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 02, jalan/kompleks BTN DPRD Blok B/9, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 740308950007402; -----

-selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut sebagai: -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

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

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

-Bahwa pihak pertama adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan atas nama Sertifikat Hak Milik nomor 1003, yang terletak di:-----

- Provinsi : Sulawesi Tenggara; -----

- Kota بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ : Kendari;-----

- Kecamatan : Poasia;-----

- Kelurahan : Poasia; -----

- Komplek : BTN Bumi Poasia Permai Blok C No. 75. -----

Seluas 500 M², Surat Ukur tanggal 13-08-1998 (tigabelas Agustus Seribu sembilanratus sembilanpuluh delapan) No. 00503, sebagaimana ternyata dari Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atas nama: Andi Kumala ,---

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

-Bahwa pihak pertama bermaksud untuk menjual/ mengoperkan tanah tersebut berikut segala sesuatu yang berada di atasnya seperti yang telah diuraikan tersebut di atas kepada pihak kedua dengan harga Rp. 250.000.000,00- (duaratus limapuluh juta rupiah), dengan syarat dan ketentuan pihak kedua meneruskan angsuran mulai bulan Juni tahun 2000 sampai dengan pembiayaan/kredit tersebut lunas, untuk itu jual beli belum mungkin dilakukan oleh karena Sertipikat atas tanah tersebut masih dalam jaminan/agunan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kendari dengan rekening debitor Nomor: 1407770111 atas nama Andi Kumala; -----

-Bahwa pihak kedua bersedia/bermaksud untuk membeli tanah milik pihak pertama tersebut setelah kredit atas nama pihak pertama pada perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kendari dibayar lunas oleh pihak kedua dan telah dikeluarkan sertipikatnya.-----

-selanjutnya dengan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, maka para pihak menerangkan dengan ini agar kemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya bahwa apabila tanah yang telah diterangkan di atas telah dibayar lunas dan telah dikeluarkan sertipikatnya oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kendari, maka pihak pertama atas resiko dan tanggungjawab sendiri dengan ini berjanji dan

oleh karena itu mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua atas resiko dan tanggungjawabnya sendiri dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan memberi dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas tanah berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, sebagaimana yang telah diuraikan di atas.-----

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

----- **Pasal 1** -----

Jual beli tanah berikut bangunan rumah tersebut dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 250. 000.000.00- (duaratus limapuluh juta rupiah), dari jumlah uang nama telah dibayarkan lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani sehingga untuk itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansinya) yang sah. --

----- **Pasal 2** -----

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

- a. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Pihak Kedua dalam keadaan pada hari ini, sehingga terhitung mulai hari ini pula segala keuntungan, pendapatan,

kerugian, pajak dan beban-beban lainnya menjadi tanggungan pihak kedua. Berkaitan dengan kewajiban pada pihak kedua untuk membiayai asuransi kredit pihak pertama kepada perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kendari pada setiap bulannya dari segala apa yang dijual belikan itu sampai dengan kredit tersebut lunas seluruhnya, yang kesemuanya itu sepenuhnya menjadi tanggungan dari dan harus dibayar oleh pihak kedua; -----

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

-Selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian dan syarat-syarat yang sesuai digunakan untuk suatu jual beli. -----

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

----- **Pasal 3** -----

Apabila sertifikat atas tanah tersebut atas nama pihak pertama telah dikeluarkan sertifikatnya oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kendari, maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan untuk selama jual beli tanah tersebut belum dilakukan balik namanya untuk dan atas nama Pihak Pertama menjalankan hak dan kepentingan atas tanah tersebut dan untuk keperluan itu: -----

- a. Melakukan segala tindakan baik yang berupa pengurusan maupun yang berupa pemilikan akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan dari Pihak Kedua sendiri dan segala sesuatu itu dijalankan atas ongkos dari Pihak Kedua; -----
- b. Menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat-pejabat/Instansi-instansi yang bersangkutan. -----
- c. Meminta/memberikan keterangan-keterangan, membuat/suruh membuat akta jual belinya yang bersangkutan dan akta-akta atau surat-surat yang diperlukan lainnya serta menandatangani dan selanjutnya melakukan segala sesuatu tindakan yang diperlukan guna tercapainya maksud tersebut diatas dengan tidak ada yang dikecualikan. -----
- Kekuasaan-kekuasaan tersebut diatas adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam Undang-undang/Hukum untuk mengakhiri suatu kuasa, karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini yang tidak akan dibuat jika kekuasaan-kekuasaan tersebut dapat dicabut kembali atau diakhiri. -----

----- **Pasal 4** -----

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk selama jual beli tanah tersebut diatas belum dilakukan tidak akan

menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain. -----

----- **Pasal 5** -----

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

----- **Pasal 6** -----

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

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

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

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

1. Setya, Sarjana Hukum, lahir di Raha, tanggal 30-08-1995 (tiga puluh Agustus Tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7408222222901; -----

2. Indra Permana, Sarjana Hukum, lahir di Kolaka, tanggal 07-04-1995
(tujuh April tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh lima),
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 750876666601. -----

Keduanya pegawai Notaris, dan masing-masing bertempat tinggal di
Kendari, jalan Lumba-Lumba Nomor 3, sebagai saksi-saksi.----- -

Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para penghadap
dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, saksi-
saksi dan saya, Notaris.-----

Dibuat dengan tanpa perubahan. -----

Minuta akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna. -----

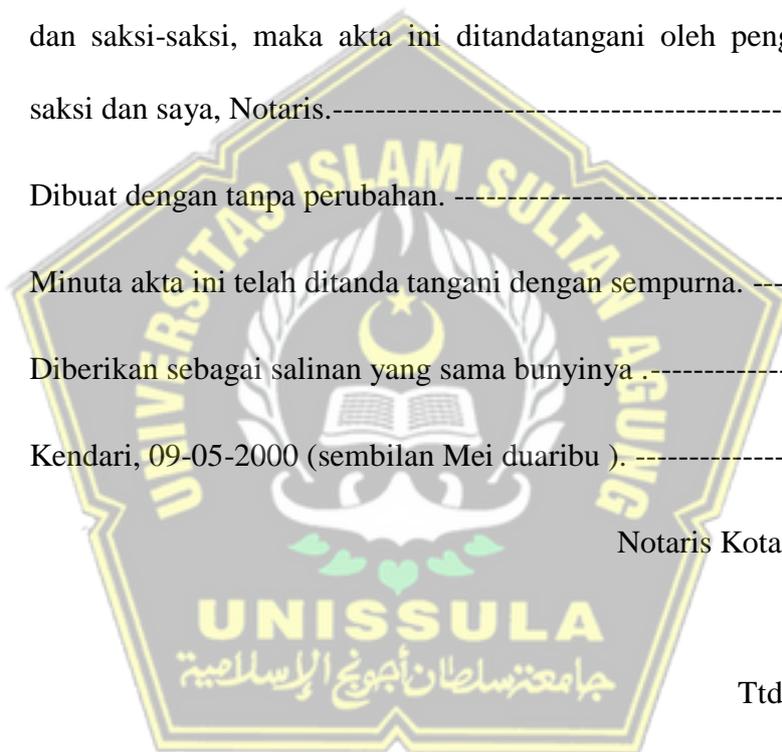
Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya .-----

Kendari, 09-05-2000 (sembilan Mei duaribu).-----

Notaris Kota Kendari,

Ttd

(Nama Notaris)



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisa di atas maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Proses pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yaitu diawali dengan kesepakatan antara debitur (sebagai penjual) dengan pihak ke tiga (sebagai pembeli) bahwa dengan kesepakatan ini menggantikan kewajiban debitur terkait dengan segala hal yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan meneruskan pembayaran angsuran kredit yang telah berjalan hingga lunas. Proses pengalihan tersebut tanpa melibatkan atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan kreditur atau pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR) yang menyebabkan peralihan hak kepemilikan atas rumah tersebut, harus ada persetujuan dengan debitur. Hal ini akan mempersulit pihak ke tiga dikemudian hari apabila debitur telah tidak diketahui keberadaannya, atau meninggal dunia. Proses pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR), dalam hukum perjanjian disebut dengan hukum novasi atau sebagai pembaharuan utang. Novasi merupakan proses pergantian perjanjian lama dengan perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama jadi terhapus, dan perjanjian baru jadi berlaku sesuai dengan syarat dan kondisi atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian. Novasi terbagi menjadi dua yaitu novasi subyektif dan novasi subyektif

pasif. Novasi subyektif pasif merupakan merupakan penggantian debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kedudukan dan kewajiban yang berkaitan dengan kredit pemilikan yang telah ada. Sedangkan novasi subyektif aktif merupakan pergantian kreditur. Dalam pengalihan hak kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan yang terjadi adalah bergantinya debitur bukan kreditur, dengan kata lain merupakan tindakan pembaharuan utang dengan novasi subyektif pasif. Proses pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu harus melalui serangkaian penilaian proses permohonan kredit mulai dari awal hingga adanya Surat Persetujuan Alih debitur dari pihak kreditur selaku pihak bank penyelenggara kredit pemilikan rumah dan dibuat atau dinyatakan dengan tegas dalam sebuah akta notariil yang menimbulkan perikatan baru dengan pihak ketiga sebagai debitur pengganti dan memiliki hak dan kewajiban yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah tersebut.

2. Akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yaitu adanya hubungan hukum baru antara debitur dengan pihak ke tiga berupa jual beli rumah yang diperoleh melalui KPR. Dikarenakan tidak melibatkan pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah (KPR), maka hubungan hukum baru antara debitur dengan pihak ke tiga tidak dibenarkan oleh pihak kreditur, atau dianggap sebuah perbuatan *wanprestasi*. Dimana debitur tidak menepati perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan yang

telah dibuat. Sehingga Mengharuskan debitur dan pihak ke tiga harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan mengganti kerugian yang ditimbulkan berupa uang atau ganti kerugian pada keadaan semula. Berkaitan debitur tidak diketahui keberadaanya maka pertanggungjawaban hukum secara kolektif kepada pihak ke tiga.

3. Upaya hukum penyelesaian permasalahan pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yaitu dengan melakukan upaya hukum mengajukan gugatan atau penetapan ke pengadilan negeri. Sehingga pengalihan kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga yang dilakukan dengan cara jual beli dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan tersebut. Dengan demikian, pihak ke tiga diberi kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama atas jual beli yang telah dilakukan secara di bawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga. Hal ini, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan Pasal 55 ayat (2) bahwa, pencatatan pada perubahan pada data mengenai sebuah bidang tanah yang sudah terdaftar dapat dilakukan juga 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.

B. Saran

1. Kepada debitur yang melakukan pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan sengaja maupun tidak sengaja, agar pengalihannya dilakukan sesuai dengan prosedur perundang-undangan yaitu mendapat persetujuan dan sepengetahuan dari pihak kreditur selaku bank penyelenggara kredit pemilikan rumah. Hal ini untuk menghindari permasalahan yang akan terjadi di kemudian hari, apabila pengalihan tersebut tidak dilakukan dengan sebagaimana mestinya.
2. Kepada masyarakat lebih khususnya kepada pihak ke tiga yang hendak untuk membeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah yang telah menjadi agunan bank dari kredit debitur untuk mempertimbangkan segala resiko yang akan terjadi, apalagi jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak kreditur atau bank penyelenggara kredit pemilikan rumah. Apabila membeli rumah KPR yang telah menjadi agunan kredit lebih baiknya pihak ke tiga untuk mencari tahu track record pemilik rumah tersebut dan segala sesuatu yang berhubungan dengan sisa sisa angsuran kepada pihak kreditur. Jangan mau melakukan pengalihan hanya dengan bukti pembayaran kwitansi walaupun prosesnya cepat karena ini akan mempersulit proses pengambilan sertifikat di bank dan proses balik nama karena bank tidak tahu menahu mengenai proses pengalihan kredit tersebut. proses pengalihan kredit secara dibawah tangan antara debitur dengan pihak ke tiga memang prosesnya cepat karena tidak melibatkan pihak bank, tapi akan mempersulit proses

pengurusan dikemudian hari mengenai pemilikan rumah tersebut. bahkan pihak ke tiga yang membeli rumah tersebut dapat dituntut pihak kreditur sebagai penadah dalam penggelapan rumah yang dilakukan oleh debitur. Maka dari itu sebaiknya pihak ketiga tidak menerima atau melakukan pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) sejak awal agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

3. Kepada kreditur selaku bank yang memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) agar tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses penilaian kepada calon nasabah debitur permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR), untuk mengantisipasi gagal bayar apabila debitur telah memperoleh pembiayaan. Pihak bank juga harus melakukan pengecekan kepada nasabah debitur terkait dengan kelancaran cicilan, supaya tindakan pengalihan atau jual beli kredit tersebut dapat dideteksi sedini mungkin. Bank juga memberikan edukasi berupa solusi terhadap nasabah debitur yang dianggap tidak mampu lagi melakukan pembayaran kredit yang sedang berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

B. Buku

Abdullah, T dan Tantric, F. (2017). *Bank Dan Lembaga Keuangan* (Cetakan Ke-4 ed.). Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Adrian, S. D. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Amelia, R. M. (2008). *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*. Surabaya: Lima Bintang.

Amriani, N. (2012). *Medias: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Anwar, S. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Darus, L. H. (2017). *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.

Departemen Pendidikan Nasional. (2002). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Dewi, G. (2005). *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Frederik, W. (2012). *Hukum Perbankan*. Yogyakarta: GENTA Pres.

Fuady, M. (2003). *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Gulo,W. (2002).*Metode Penelitia*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.

H. Budi Untung. (2005). *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

Handri, R. (2010). *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Hariani, I. (2010). *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet "Kenapa Perbankan Memanjakan Debitur Besar Sedangkan Usaha/Debitur Kecil Dipaksa"*. Jakarta: Kompas Gramedia.

Henry Campbell Black. (1979). *Balck's Law Dictionary*. London: West Publising.

- Herutomo, A. (2010). *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para bankir*. Jakarta: PT. Elax Media Komputindo.
- Ibrahim, J. (2004). *Mengupas Tuntas Kredit Komersil Dalam Perjanjian Kredit Bank Prespektif Hukum Dan Ekonomi*. Bandung: Mandar Maju.
- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- J.C.T Simorangkir, et al. (2008). *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Johar Arifin dan Muhammad Fakhruddin. (2001). *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan Dan Perbankan*. Jakarta: Gramedia.
- Kalalo, M. E. (2018). *Hukum Perdata*. Manado: Unsrat Press.
- Khairandy, R. (2011). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*. Riau: Universitas Islam Riau.
- Komariah. (2019). *Hukum Perdata*. Malang: Muhammadiyah Malang.
- Konoras, A. (2017). *Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Lukman Santoso AZ. (2016). *Hukum Perikatan*. Malang: Setara Press.
- M. Marwan dan Jimmy, P. (2009). *Kamus Hukum*. Surabaya: Reality Publisher.
- M. Yahya Harahap. (1991). *Arbitrase*. Jakarta: Pustaka Kartini.
- _____. (2005). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. (2008). *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksa Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*. Makasar: Sinar Grafika.
- Marzuki, P.M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (1979). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (2010). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Muhammad, A. (1982). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni.

- _____. (2004). *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mukti Fajar, ND dan Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mulyono et al. (1996). *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Munawir, A. W. (1997). *Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif.
- Nikholaus, R. T. (2003). *Kamus Istilah Perbankan*. Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.
- Nugroho, S. A. (2009). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu.
- Oktarino, D. (2021). *Hukum Bisnis "Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang Saham"*. Bandung: Guepedia.
- Rahmadi, T. (2011). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rais, H. E. (2012). *Kamus Ilmiah Populer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Rindjin, K. (2000). *Pengantar Perbankan dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Salim, H.S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samosir, D. (2011). *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Sarwano. (2011). *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sidharta, P. S. (1987). *Segi-Segi Hukum Perkreditan Di Indonesia*. Jakarta: BPHN Binacipta.
- Simorangkir, O. (1998). *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada Indonesia.
- Steven H. Gifis. (1984). *Law Dictionary*. New York: Barron's Educational Series.
- Sinaung, M. (1993). *Manajemen Dana bank Edisi Kedua*. Jakarta: Bumi Aksara.

Subekti. (1990). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

_____. (2002). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.

_____. (1991). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sudarsono. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sularsi et al. (2016). *Kebijakan Dan Praktek Perbankan Di Indonesia: Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Responsif Bank Indonesia.

Sutarno. (2004). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Gramedia

Tjitrosudibio, S. d. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Wijaya, G dan Muljadi, K. (2005). *Penanggungan Utang Dan Perikatan Tanggung Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Dewi, W. A. (2017). Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan. *Majalah Ilmiah UNIKOM* , Vol.15, No.1.

Jewel, S. N. (2013). Peralihan Hak Atas Rumah KPR Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan. *UNNES Law Journal* , Vol.2, No.2.

Nurdin, R. M. (2023). Peran Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Developer Dan Bank Untuk Penyaluran KPR. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* , Vol.7, No.1.

Pailit, R. C. (2015). Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum* , Vol.3, No.2.

Silmi Kaffa, R. A. (2020). Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.g/2018/PN.Cbn). *Indonesian Notary* , Vol.2, No.3.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/DM/2003 Tentang Standar Operasional dan Prosedur Pelaksanaan Program Bantuan Kredit Bersubsidi Untuk Perumahan.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38.DPNP/2010 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 61/Pdt.P/2022/PN.Kdi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Internet

Adam Setya Budi “Cara Over Kredit Rumah Di Bank BTN (Take Over KPR BTN)” diakses pada tanggal 10 Februari 2024, pk1 10:48 WIB.
<https://www.gebyarproperty.com/cara-over-kredit-rumah-di-bank-btn/>

Astari, “Over Kredit dan Penjelasanannya”, <https://bcafinance.co.id/apa-itu-over-kredit-mobil-ini-penjelasanannya> diakses 4 Januari 2024, pk1. 7: 21 wita

Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri”, <https://www.bi.go.id/id/default.aspx/> diakses tanggal 30 November, pk1. 12:58. Wita

Bank Indonesia, https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1_15.pdf diakses tanggal 17 November 2023 pk1. 20.00 WITA.

Dodie Dwiwanto, “Membeli Properti”, <https://www.rumah123.com/panduan-rumah123/membeli-properti-1610-mengenal-kpr-dan-jenis-jenis-kpr-id.html#ZXIYgC0DS7fwI3ix.99/> diakses tanggal 30 November 2023

Izinesia, “Jenis Gugatan Perdata” <https://izinesia.id/jenis-gugatan-hukum-acara-perdata-dalam-praktek-pengadilan/>diakses tanggal 15 Januari 2024, pkl.7:30 wita.

Langgeng Irma Salugiasih “Peralihan Kredit”, <https://www.idntimes.com/business/economy/langgeng-irma-salugiasih-1/peralihan-kredit-jenis-jenis-dan-prosesnya?page=all>diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 6:50 wita

N/a, 18 Mei 2011, “Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata”, DJKN, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html> diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 06:00 wita.

OJK, “Kredit Pemilikan Rumah”, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Category/47> diakses tanggal 30 November 2023 pkl. 11.30 wita.

Otoritas Jasa Keuangan, “Peralihan Kredit”, <https://kamus.p/peralihan-kredit/> diakses tanggal 4 Januari 2024, pkl. 6: 55 wita

Redaksi OCBC NISP, “Apa itu Debitur?”, <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/23/debitur-adalah> diakses 11 Januari 2024, pkl 07:00 wita.

