

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn
& Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan Oleh :
nNur Azizah Ratna Furi
30302000247

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
(Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn
& Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H)**



Dr. Hj. Siti Rodhiah Dwi Istinah, S.H., M.H

NIDN : 06-1306-6101

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN

KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

**(Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn
& Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H)**

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

Nur Azizah Ratna Furi

Nim : 30302000247

Telah Di pertahankan di Hadapan Tim Penguji

Pada tanggal, 21 Februari 2024

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto: Yakin Pada Diri Sendiri Adalah Kunci

Skripsi ini saya persembahkan :

- ❖ Orang tua saya tercinta yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada saya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Adek dan teman-teman saya yang selalu memberikan hiburan candaan dan motivasi.
- ❖ Dosen pembimbing saya Ibu Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, serta membimbing dengan kesabaran dan pengertian sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Diri saya sendiri yang tidak memutuskan berhenti dan sudah berjuang sampai titik ini. Tetap semangat dan bertahan melewati semua ujian. Terimakasih telah bertahan.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Azizah Ratna Furi

Nim : 30302000247

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPENBELIKAN RUMAH (Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., MKn & Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H)**" 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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 Februari 2024

Yang Menyatakan


N.  30302000247
Nim : 30302000247

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Azizah Ratna Furi

Nim : 30302000247

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn & Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H)

Menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiarism dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum saya tanggung secara pribadi.

Semarang, 21 Februari 2024

Yang Menyatakan




Nim : 30302000247

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan banyak limpahan, rahmat serta karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian hukum dengan lancar. Skripsi dengan judul PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn & Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H) dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan pendidikan program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penyusunan proposal ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan membimbing, baik secara moril maupun materil supaya proposal penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Sebagai Dosen Wali yang telah memberikan arahan selama penulis menempuh masa perkuliahan.
7. Ibu Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Penulisan Hukum yang senantiasa memberikan arahan, bimbingan, solusi,

kemudahan, dan semangat kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajarkan berbagai pengalaman belajar yang sangat berarti kepada penulis selama menimba ilmu.
9. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberikan kemudahan, arahan dan bantuan selama ini.
10. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn Sebagai Narasumber yang bersedia saya wawancara untuk proses penelitian ini.
11. Ibu Dewi Kusuma, S.H Sebagai Narasumber yang bersedia saya wawancara untuk proses penelitian ini.
12. Orang Tua saya yang selalu memberikan doa dan dukungan baik secara moral maupun finansial.
13. Teman-teman saya yang selalu memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa proposal penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran untuk perbaikan senantiasa diharapkan oleh penulis demi kesempurnaan proposal penelitian. Harapan penulis, semoga penelitian yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan bagi kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, Februari 2024

Penulis

Nur Azizah Ratna Furi

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	2
A. Latar Belakang Masalah.....	2
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	29
C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan.....	34
D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Dalam Prespektif Islam	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Yang Diperlukan Dalam Praktek Yang Berkenaan Dengan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah	57
B. Mekanisme Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Jasa Notaris- PPAT	65
C. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Penerapan Prinsip Kehati- hatian Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.	73

BAB IV	PENUTUP	76
A.	KESIMPULAN	76
B.	SARAN	77
DAFTAR PUSTAKA		78



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Bagan alur pemberian kredit.....	66
Gambar 1.2	Alur pendaftaran tanah melalui PPAT.....	72



ABSTRAK

Kepemilikan rumah merupakan hal penting dalam kehidupan. Namun pemenuhan akan rumah mendapat berbagai kendala karena membutuhkan biaya yang cukup tinggi. Oleh karena itu, banyak masyarakat yang pada akhirnya mengambil kredit di berbagai perbankan untuk menambah kekurangan biaya yang digunakan dalam pembangunan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian terhadap praktek perjanjian kredit kepemilikan rumah kemudian mengetahui mekanisme perjanjian kredit dengan menggunakan jasa Notaris/PPAT serta mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah.

Pada penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan ialah metode pendekatan yuridis sosiologis. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang meliputi Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman serta bahan hukum lainnya. Spesifikasi dalam penelitian ini ialah dengan analisis deskriptif. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini ialah melalui observasi, wawancara dan melalui studi kasus kepustakaan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit kepada nasabah merupakan langkah awal dari proses penilaian terhadap permohonan kredit bank. Oleh karena itu, maka prinsip kehati-hatian adalah prinsip yang sangat penting dalam pengelolaan kredit bank. Dalam kegiatan perbankan berupa perjanjian kredit antara nasabah dan pihak bank memerlukan peranan dari pihak ketiga, dalam hal ini adalah Notaris/PPAT. Dengan demikian, mekanisme/tahapan yang dilalui oleh nasabah yaitu pertama kepada pihak bank selaku pemberi pinjaman kredit, lalu kedua kepada pihak Notaris selaku pembuat akta perjanjian kredit dan ketiga pihak PPAT selaku pembuat akta pendaftaran tanah. Namun, dalam penerapan prinsip kehati-hatian tersebut, terdapat berbagai kendala yang dihadapi baik pihak bank maupun pihak notaris/PPAT seperti kurang/belum lengkap berkas dari debitur, KTP yang kadaluarsa serta ketidaktelitian ataupun ketidakhati-hatian Notaris/PPAT dalam pembuatan akta sehingga banyak terdapat perubahan, penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta.

Kata Kunci : Prinsip Kehati-Hatian, Perjanjian, Kredit Kepemilikan Rumah, Notaris/PPAT

ABSTRACT

Home ownership is an important thing in life. However, the fulfillment of housing has faced various obstacles because it requires quite high costs. Therefore, many people end up taking credit from various banks to supplement the shortfall in costs used in development. This research was conducted to find out the application of the precautionary principle to the practice of home ownership credit agreements, then find out the mechanism of credit agreements using Notaris/PPAT services and find out the obstacles that occur in implementing the precautionary principle in home ownership credit agreements.

In this research, the approach method used is a sociological juridical approach. The data used in this research is primary data and secondary data which includes the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas and other legal materials. The specification in this research is descriptive analysis. The data collection method in this research is through observation, interviews and through literature case studies. The data analysis used in this research is qualitative descriptive analysis.

The results of this research show that the application of the bank's prudential principle in distributing credit to customers is the first step in the assessment process for bank credit applications. Therefore, the precautionary principle is a very important principle in bank credit management. In banking activities, in the form of credit agreements between customers and the bank, the role of a third party is required, in this case the Notaris/PPAT. Thus, the mechanism/stages that customers go through are first to the bank as the credit lender, then second to the Notaris as the maker of the credit agreement deed and thirdly to the PPAT as the maker of the land registration deed. However, in implementing the precautionary principle, there are various obstacles faced by both the bank and the notaris/PPAT, such as insufficient/incomplete files from debtors, expired KTPs and notary/PPAT inaccuracies or carelessness in making deeds so that there are many changes, additions, replacements or deletions in the deed.

Keywords : Prudential Principle, Agreement, Home Ownership Credit, Notaris/PPAT

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Proses pembangunan yang sedang berkembang di negara Indonesia merupakan suatu proses yang berkesinambungan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, untuk mencapai tujuan tersebut, maka diperlukan keserasian dan keseimbangan dari berbagai bidang kehidupan dan salah satu bidang yang mendukung adalah bidang ekonomi dan keuangan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat 1 menyebutkan bahwa *“setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”*. Hak untuk bertempat tinggal tersebut, kemudian dijelaskan secara lebih lanjut ke dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia Pasal 40, disebutkan bahwa *“setiap orang/ individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”*.

Dapat dipahami bahwa setiap orang berhak untuk dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 129, Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, segala upaya telah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan rumah. Salah satu upaya adalah melalui pembangunan perumahan.

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan

Pemukiman yang dimaksud dengan perumahan adalah “*Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni*”. Bahwa kebutuhan akan rumah selain menjadi hal yang penting juga karena untuk memenuhi kebutuhan tersebut tidak mudah, karena membutuhkan biaya dan nilai investasi yang besar sehingga banyak masyarakat yang tidak dapat menjangkau untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tersebut.

Perkembangan di bidang ekonomi menjadi penyebab munculnya berbagai macam kegiatan transaksi bisnis yang pada umumnya dituangkan dalam suatu kontrak/perjanjian. Semakin banyak transaksi bisnis membuat frekuensi pembuatan kontrak/perjanjian juga semakin tinggi, sehingga mendorong banyak pihak untuk membuat suatu bentuk kontrak yang dapat digunakan untuk melayani transaksi bisnis secara efisien dan efektif, yaitu dengan membuat suatu kontrak baku. Era perdagangan ekonomi modern yang berkembang pesat menyebabkan kontrak baku sering dipergunakan dalam hubungan antar manusia baik berupa hubungan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak maupun hubungan yang hanya memihak/menguntungkan salah satu pihak.

Perjanjian merupakan peristilahan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris)¹. Kontrak pada dasarnya dibuat berdasarkan kebebasan berkontrak. Setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun muatan. Kebebasan berkontrak dapat disimpulkan

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institiut Bankir Indonesia, 1993), hal. 158.

dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyebutkan, bahwa *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*.

Hukum Kontrak/Perjanjian di Indonesia mempergunakan sistem terbuka, artinya adanya kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar hukum, ketertiban umum dan kesusilaan². Pembatasan tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdota, bahwa *“suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”*.

Perjanjian atau perikatan diatur dalam buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah: *“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”*.

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat

² Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1990), hal .13.

oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.³

Peranan seorang Notaris/PPAT senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terlebih masyarakat yang sedang membangun bahkan setiap individu memerlukan jasa Notaris/PPAT, sebagai contoh dalam kehidupan sehari-hari, misalnya mendirikan suatu badan usaha, perjanjian jual-beli, tukar menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Bahkan seseorang yang akan berwasiat sebelum meninggal dunia, menuangkan kehendak terakhirnya dalam akta wasiat yang dibuat dihadapan seorang notaris. Demikian pula seseorang yang telah meninggal dunia, para ahli waris menyelesaikan pembagian hak warisnya juga dibuat dengan akta pemisahan dan pembagian warisan.

Keberadaan Notaris/PPAT sebagai pekerja jasa diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik dan selanjutnya mewakili negara/pemerintah dalam kompetensi hubungan hukum privat yang terjadi ditengah-tengah masyarakat. Keberadaan Notaris/PPAT dalam hal ini benar-benar begitu berperan karena Notaris/PPAT dalam kapasitasnya yang dipercaya untuk membuat akta

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta : Prenada Media), hal. 16.

otentik, dengan sendirinya juga dipandang sebagai pejabat umum yang selalu berusaha mencegah terjadinya konflik. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris/PPAT, Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Peran Notaris/PPAT dalam mewujudkan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur serta penerapan kehati-hatian dalam pembuatan akta perjanjian kredit tercermin di dalam Pasal 16 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, Notaris/PPAT seharusnya benar-benar memperhatikan dokumen-dokumen dan kenyataan yang terjadi di lapangan yang berhubungan dengan akta yang dibuatnya, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat akta tersebut. Dapat terjadi karena kekuranghati-hatian notaris maka akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, dan pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris/PPAT. Notaris/PPAT dapat juga dikenai sanksi lain berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, oleh Majelis Pengawas sebagaimana diatur oleh Pasal 84 dan Pasal 85 UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kantor Notaris/PPAT Kota Semarang dalam kurun waktu (2021 s/d 2022) telah menangani kasus tentang perjanjian kredit kepemilikan rumah sebanyak 8 kasus dengan Notaris/PPAT sebagai pembuat akta otentik perjanjian kredit

kepemilikan rumah.⁴

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini berupaya untuk meneliti penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah dengan (Studi Kasus : Kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn & Kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H). Selanjutnya peneliti ingin mengungkapkan hasil penelitian tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan judul “**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian yang diperlukan dalam praktek yang berkenaan dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah?
2. Bagaimana mekanisme perjanjian kredit dengan menggunakan jasa Notaris PPAT?
3. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada perjanjian kredit pemilikan rumah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian terhadap praktek yang berkenaan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah.
2. Untuk mengetahui mekanisme perjanjian kredit dengan menggunakan jasa

⁴ Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT ibu Dewi Kusuma S.H pada tanggal 8 januari 2023

Notaris PPAT

3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada perjanjian kredit pemilikan rumah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat, beberapa diantaranya yakni :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu kenotariatan yang berhubungan dengan pembuatan akta Notaris, hukum acara di pengadilan bagi Notaris.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pembendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepustakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu mengenai peran Notaris/PPAT dalam pemberian kredit pemilikan rumah.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan terhadap pengembangan penelitian yang serupa bagi penilitilain.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi bagi Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum, pihak-pihak yang berperkara,

instansi terkait baik dari aparat penegak hukum yaitu Polisi maupun Majelis Pengawas Daerah, Majelis Kehormatan Notaris dan Ikatan Notaris Indonesia untuk bertindak lebih profesional dibidangnya masing-masing.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sarana pendidikan bagi masyarakat tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam kredit pemilikan rumah

E. Terminologi

1. Penerapan adalah suatu tindakan dilakukan secara individu atau kolektif dalam rangka mencapai tujuan tertentu yang telah ditetapkan. Secara linguistik, penerapan merupakan semacam hal, metode atau hasil⁵. Penerapan merupakan cara, pelaksanaan, dan suatu aktivitas yang terencana sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan.
2. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁶ Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa “*perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan*

⁵ Badudu dan Sutan Mohammad Zain, *Efektifitas Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2010), hal. 87

⁶https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehatihatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses 23 september 2023 pukul 22.00

menggunakan prinsip kehati – hatian”.

3. Perjanjian menurut kamus hukum adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama”. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.
4. Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti. Hingga saat ini KPR di Indonesia masih disediakan oleh perbankan, meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan (*leasing*) yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan KPR, masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama jangka waktu KPR.⁷
5. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya Sehingga dapat dipahami bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang otentik

⁷ Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank* (Perspektif Hukum dan Ekonomi). (Bandung: Mandar Maju, 2004). hal. 213

(mempunyai kekuatan pembuaktian yang sempurna).⁸

6. PPAT adalah singkatan dari Petugas Pembuat Akta Tanah. PPAT ialah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai pembuatan hukum tertentu seperti hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹

F. Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis Sosiologis. Penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat¹⁰ atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah¹¹.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini ialah penelitian analisis deskriptif.

Penelitian analisis deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk

⁸ M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017). hal. 1

⁹ <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris> diakses pada 22 januari 2024 pukul 13.12

¹⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hal. 126

¹¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002). hal. 15

memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau didalam menyusun teori-teori baru¹². Dalam pelaksanaan penelitian deskriptif ini tidak sebatas hanya sampai pengumpulan dan penyusunan data saja, tetapi juga meliputi analisis dan intepretasi data yang pada akhirnya dapat diambil kesimpulan-kesimpulan yang dapat didasarkan penelitian data itu.

3. Jenis dan Sumber Penelitian

Jenis dan sumber penelitian untuk menunjang referensi pembahasan pada penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah:

a. Sumber Data Premier

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan, berupa sejumlah informasi, keterangan serta hal yang berhubungan dengan obyek penelitian. Untuk mendapatkan data primer, penting bagi penulis untuk mendapatkan jawaban langsung tanpa ada perantara dari subjek baik seseorang maupun lembaga yang memberi informasi secara spesifik yang akan dijadikan sebagai sarana untuk mendapatkan informasi terkait.

b. Sumber Data Sekunder terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang bersumber hukum dengan

¹² Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI-Press, 2005). hal. 21

sifat mengikat seperti peraturan perundang-undangan, antara lain :

- a). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b). Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan
- c). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- e). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- f). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- g). KUH Perdata

2. Bahan Hukum Sekunder yakni berasal dari sumber- sumber yang memberikan penjelasan bahan hukum primer. Contoh dari bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian, pendapat dari ahli maupun jurnal dan sebagainya. Sumber data yang tidak secara langsung memberikan keterangan yang bersifat mendukung sumber data primer dan berfungsi untuk melengkapi data-data yang ada dengan

mengumpulkan data-data dengan membaca, mempelajari dan mencatat buku-buku literatur, akta-akta Notaris dan tulisan-tulisan lain yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.¹³

3. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan yang dapat menerangkan hasil yang telah diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan lebih jelas, seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus umum, kamus hukum serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat digunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang diperlukan penulis untuk melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Melalui Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, antara pewawancara (*interviewer*) dengan terwawancara (*interviewee*).¹⁴

Pada penulisan hukum ini digunakan wawancara terbuka yang para subyek hukumnya tahu bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui pula apa maksud dan tujuan dari wawancara ini.

Wawancara dilakukan dengan pihak terkait yaitu pejabat

¹³ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI-Press, 2005) hal.52

¹⁴ Lexy J. Maleong. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2005) hal. 16

Notaris/PPAT dengan menyusun pertanyaan dan juga mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang ada kaitanya dengan penelitian yang dilakukan guna mendapat keterangan atau informasi yang diperlukan bagi penulis untuk penelitian ini agar mendapatkan hasil secara tepat dan akurat.

b. Melalui Observasi

Metode observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.

Berkaitan dengan penelitian ini penulis berkunjung menuju lokasi penelitian untuk menemukan dan mendapatkan data yang berkaitan dengan fokus penelitian yakni Penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah di kantor Notaris/PPAT kota Semarang.

c. Studi Pustaka

Suatu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku, akta-akta notaris dan bahan-bahan pustaka lainnya yang relevan dan berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini, maka penulis akan melakukan penelitian di 2

kantor Notaris/PPAT. Yang pertama di kantor Notaris/PPAT Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn yang berlokasi di Jl. Arjuna, Tanah Prumpung, Kalongan, Kec. Ungaran Tim., Kabupaten Semarang, Jawa Tengah 50519. Untuk subjek penelitian ialah Bapak Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn. Dan untuk yang kedua di kantor Notaris/PPAT Dewi Kusuma S.H yang berlokasi di Jl. Pandanaran No.110, Miroto, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50134. Untuk subjek penelitian ialah ibu Dewi Kusuma S.H.

6. Metode Analisis Data

Analisis Data yang akan dilakukan oleh penulis adalah dengan cara deskriptif kualitatif yang mana setelah mencari data untuk mendapatkan makna yang sepenuhnya jelas hasil dari apa yang telah didapatkan di kantor Notaris/PPAT akan disajikan secara sistematis.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN.

Pada bab pertama ini berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, jadwal penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.

Pada bab kedua ini akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang jual beli, tinjauan umum tentang perumahan dan tinjauan umum tentang kredit dalam prespektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian dan analisis data yang membahas tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam praktek yang berkenaan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah, tentang mekanisme perjanjian kredit dengan menggunakan jasa Notaris PPAT, dan tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian pada kredit kepemilikan rumah.

BAB IV : PENUTUP.

Merupakan bab akhir dari penulisan skripsi yang memuat kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa “*suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan.

Istilah perjanjian kredit secara definitif tidak dikenal di dalam UU Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam UU Perbankan tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam. Pasal 1754 KUHPerdara menyatakan “*Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa*

*pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula*¹⁵.

Dalam aspek riil perjanjian ini tunduk kepada Undang-Undang Perbankan dan ketentuan yang terdapat di dalam model-model perjanjian (standar) kredit yang dipergunakan di lingkungan perbankan, perjanjian kredit dalam aspek riil ini tidak tunduk pada BAB XIII Buku III KUHPerduta. Sehingga perjanjian kredit dapat didefinisikan sebagai perjanjian yang dibuat antara Kreditur dan Debitur yang menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku atas sesuatu fasilitas kredit.¹⁶

Pembuatan suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian tersebut diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUHPerduta menentukan 4 (empat) syarat untuk sahnyanya suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Dengan kata lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan/kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009). hal. 23

¹⁶ Arikanti Natakusumah, "Pemahaman Terhadap Akta Perjanjian Kredit", (makalah disampaikan pada seminar Pra Kongres INI , Palembang, 19 Juli 2008)

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Yang dimaksud cakap adalah orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 1330 KUHPerdato jo. Pasal 47 UU No. 1/1974 tentang Perkawinan, orang belum dewasa adalah anak dibawah umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ;
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan. Menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUHPerdato yaitu orang yang telah dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros ;
- c. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan. Jika pihak dalam suatu perjanjian kredit adalah suatu perseroan terbatas (PT) maka syarat kecakapan ini terpenuhi apabila PT tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan serta diumumkan dalam Tambahan Berita Negara RI.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, yang merupakan pokok perjanjian. Prestasi ini harus tertentu

atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan¹⁷. Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal.

Artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh undang-undang. Sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 KUHPerdara bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh kreditur maupun oleh debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Fungsi dari perjanjian kredit, yaitu:

- (1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok: Artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1990), hal.93.

- (2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- (3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Akibat hukum dari lahirnya suatu perjanjian kredit tidak ubahnya dengan akibat hukum terhadap lahirnya suatu perjanjian pada umumnya. secara umum hal ini menimbulkan suatu perikatan dalam bentuk hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak pada perjanjian tersebut. Dengan kata lain akibat hukum dari perjanjian Kredit tersebut adalah hal yang mengikat dan memaksa terhadap pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Dalam praktek saat ini, secara umum jenis-jenis perjanjian kredit dapat digolongkan berdasarkan :

A. Berdasarkan Jangka Waktu

1. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun dengan tujuan penggunaan pada umumnya adalah untuk Modal Kerja (*Working Capital*) Kredit jangka pendek terdiri atas :
 - a. Pinjaman Rekening Koran/*Overdraft Loan* (PRK)
 - b. Pinjaman Promes Berulang/*Demand Loan* (PPB)
 - c. Pinjaman Promes Langsung/*Straight loan* (PPL)
 - d. Pinjaman Promes Tetap/*Fixed Loan* (PPT)

e. *Trust Receipts* (TR)

f. Fasilitas Negosiasi (Diskonto) : dengan L/C dan tanpa L/C

g. *Advance Under L/C* : Transaksi Impor dan Transaksi Ekspor.

2. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun yang umumnya digunakan untuk membiayai sesuatu yang bersifat investasi bagi perusahaan, sedangkan bagi perorangan biasanya digunakan untuk membiayai *Fixed Assets* seperti rumah atau kendaraan bermotor. Kredit jangka panjang terdiri atas :

a. Pinjaman Berjangka/*Term Loan* (PB)

b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

c. Kredit Pemilikan Mobil (KPM)

d. Kredit Program

B. Berdasarkan Komitment :

1. *Revolving Credit*, yaitu jenis pinjaman yang sifatnya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pinjaman tersebut berakhir. Yang termasuk dalam kategori ini adalah jenis pinjaman jangka pendek.

2. *Non-Revolving Credit*, yaitu jenis pinjaman yang sifatnya hanya diberikan 1 (satu) kali dan tidak dapat diperpanjang jika fasilitas tersebut jatuh tempo. Yang termasuk dalam kategori ini adalah jenis pinjaman kredit jangka panjang.

C. Berdasarkan Tujuan Penggunaan:

1. Kredit Tunai (*Direct Facility*), terdiri dari :

- a. Kredit Modal Kerja, yang digunakan untuk keperluan modal kerja. Fasilitas yang termasuk jenis ini adalah: Pinjaman Rekening Koran/*Overdraft Loan* (PRK), Pinjaman Promes Berulang/*Demand Loan* (PPB), Pinjaman Promes Langsung/*Straight loan* (PPL), Pinjaman Promes Tetap/*Fixed Loan* (PPT), *Trust Receipts* (TR), dan Fasilitas Negosiasi/Diskonto.
- b. Kredit Investasi, yang digunakan untuk membiayai proyek investasi serta perlunasan usaha. Biasanya jangka waktu pinjaman bersifat jangka panjang, misalnya fasilitas Pinjaman Berjangka/*Term Loan* (PB)
- c. Kredit Non-Tunai/Fasilitas Kontinjen (*Indirect Facility*), yaitu fasilitas yang mengandung suatu kesanggupan dari Bank untuk melakukan pembayaran dikemudian hari jika timbul suatu klaim. Fasilitas yang termasuk jenis ini antara lain: *Letter of Credit* (L/C), Bank Garansi, Standby L/C, Foreign Exchange Line dan Margin Trading.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah¹⁸ :

a. *Essentialia*

Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur *essentialia* (merupakan unsur/bagian info dari suatu perjanjian) yaitu merupakan yang harus ada dalam perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnyanya perjanjian adalah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak,

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1986). hal. 50

kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

b. Naturalia

Yaitu unsur yang oleh Undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsur *Naturalia* (merupakan unsur / bagian non inti dari suatu perjanjian) yaitu unsur yang lazim melekat dalam perjanjian. Unsur ini merupakan unsur bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

c. Accidentalialia

Yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-undang tidak mengatur. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak, termik (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

4. Wanprestasi Dalam Perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan sesuatu untuk dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para pihak inilah yang dimaksudkan dengan prestasi. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata prestasi dapat berwujud :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu

c. Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.¹⁹

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *Wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan, yaitu :²⁰

- a. Kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian
- b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.²¹

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam,

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung :Binacipta, 1986). hal.112

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982) hal. 43.

²¹ *Ibid.*, hal. 122

yaitu:²²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tentang hal kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).²³

Pasal 1238 KUHPerdata telah menentukan tentang bentuk dari teguran yaitu harus dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis. Maksud dari surat perintah adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan. Maksud dari akta sejenis adalah suatu tulisan biasa atau bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama yaitu untuk memberi peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan tidak boleh dilakukan secara lisan.

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdata. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internasa, 1979) hal. 45

²³ Ibid.,hal. 45.

ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.²⁴

Menurut Subekti, akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah :²⁵

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim

Adapun beberapa perbuatan kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu :

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi
- 3) Ganti rugi
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan dan ganti rugi

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepatutannya diselaraskan dengan sifat perjanjian dengan memperhitungkan kerugian yang sungguh-sungguh diderita.

5. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu

²⁴ Ibid.,hal. 46

²⁵ Ibid.,hal. 46

perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka. Di samping itu masih ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian, yaitu apabila :²⁶

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi.
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhir para pihak sepakat mengakhirinya.
- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh Undang-undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Didalam Undang-undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli dalam hukum perlindungan konsumen sendiri tidak dijelaskan secara langsung. Dalam sejarahnya, perlindungan konsumen pernah secara prinsipal menganut asas *the privity of contract*. Artinya, pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontaktual antara dirinya dan konsumen. Oleh karena itu, ada pandangan bahwa

²⁶ Ibid.,hal. 48.

hukum perlindungan konsumen berkolerasi erat dengan hukum perikatan, khususnya perikatan perdata.²⁷

Sebagaimana dalam hukum perlindungan konsumen, terdapat aspek hukum yang mengaturnya seperti salah satunya yaitu hukum perdata. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).²⁸

Salim mendefinisikan perjanjian jual beli dalam bukunya yaitu sebagai suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Sehingga unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah:

- a) adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b) adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c) adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.²⁹

2. Syarat-Syarat Jual-Beli

Sebagaimana yang diuraikan dalam definisinya, dapat diketahui bahwa jual

²⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2006), hal 13

²⁸ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika: 2008), hal.48

²⁹ Ibid, hal. 49

beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1320, yaitu sebagai berikut: Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;³⁰

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.³¹

Sebagai syarat yang ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

³⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hal. 339

³¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal. 17

Akhirnya oleh pasal 1320 KUH Perdata tersebut di atas, ditetapkan sebagai syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain pada isi perjanjian. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seorang, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Jadi, yang dimaksud dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri seperti halnya dalam perjanjian jual beli isinya adalah pihak satu menghendaki uang.³²

Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian sebagai berikut.³³

1) Batal demi hukum (*nietig, null and void*).

Dalam hal ini, kapan pun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.

2) Dapat dibatalkan (*vernietigerbaar, voidable*).

Dalam hal ini, perjanjian tersebut baru dianggap tidak sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan, dalam hal ini jika tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia.

3) Perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*).

Dalam hal ini, merupakan perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah jika perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi juga tidak dapat

³² Ibid, hal. 19

³³ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), hal. 186-187

dilaksanakan, tetapi perjanjian tersebut masih mempunyai status hukum tertentu.

4) Dikenakan sanksi administratif.

Dalam hal ini, ada syarat dalam perjanjian, yang apabila syarat tersebut tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut, melainkan hanya mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak terkena semacam sanksi administratif.

3. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Menurut Hukum Perdata

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.³⁴

Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian. Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. (1473-1474 KUHP)³⁵

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu

³⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1990) hal. 79

³⁵ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009) hal. 369

dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan. (1513-1514 KUHP)³⁶.

C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan

1. Pengertian Tentang Perumahan

Perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian pemukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia, tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.³⁷

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada diperkotaan maupun yang ada di pedesaan, yang memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni.³⁸

Menurut Undang- Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman: *“Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah*

³⁶ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009) hal. 375

³⁷ Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) , hal. 162.

³⁸ Sandi Rais, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan , *Jurnal Ilmiah Media Engineering* Vol.3 No.3 Tahun 2016

permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemangfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkordinir dan terealisasi”.

2. Hukum Perumahan

Tujuan berdirinya negara Republik Indonesia tercantum dalam “Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yaitu :

- 1) Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
- 2) Untuk memajukan kesejahteraan umum,
- 3) Mencerdaskan kehidupan bangsa, dan
- 4) Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada” :

- 1) Ketuhanan Yang Maha Esa
- 2) Kemanusiaan yang adil dan beradab,
- 3) Persatuan Indonesia,
- 4) Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan,
- 5) Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia adalah memajukan

kesejahteraan umum, dengan melakukan pembangunan nasional merupakan salah satu langkah untuk memajukan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan terhadap kemakmuran dan kepuasan rakyat itu sendiri.

Pasal 28 H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan :

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan" dan "Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan"

Perumahan merupakan suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.³⁹

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia dalam menjalankan hidupnya dan memiliki peranan strategis dalam menentukan pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu mendapatkan binaan dan pengembangan demi kelangsungan, peningkatan dan penghidupan manusia.⁴⁰

Negara memiliki peranan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui pembangunan perumahan agar rakyat Indonesia memiliki kelayakan dalam tempat tinggal dan keterjangkauan dalam lingkungan kehidupan yang bersih, sehat, berkeadilan, aman, tentram, harmonis dan

³⁹ C. Djemabut Blaang, *"Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok"*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hal.4

⁴⁰ A.P. Parlindungan, *"Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun"*, (Bandung :Mandar Maju, 1997), hal.30

berkelanjutan.

Pada mulanya perumahan diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang No 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh “Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman”.

Latar belakang diundangkan “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman” tercantum dalam kosidernsnya, antara lain:

- a) Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b) Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c) Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan

memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

- d) Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e) Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.”

Dalam “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tercantum bahwa rumah memiliki fungsi, antara lain :

- a) Pemenuhan kebutuhan dasar;
- b) Tempat tinggal;
- c) Aset kekayaan bagi pemilik;
- d) Tempat untuk mendapatkan penghasilan;
- e) Sarana pembinaan keluarga;

f) Ceminan pemiliknya dalam hal harkat dan martabat;

g) Penunjang pelaksanaan tugas pejabat.”

Undang-Undang No 1 tahun 20011 masih membutuhkan peraturan tambahan guna pelaksanaan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Ketentuan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 yang masih membutuhkan peraturan guna pelaksanaanya, antara lain dengan :

a) Undang-Undang yang disebutkan dalam :

“Pasal 46 : Ketentuan tentang rumah susun diatur tersendiri dengan Undang-Undang.”

“Pasal 124 : Ketentuan tentang tabungan perumahan diatur tersendiri dengan Undang-Undang.”

b) Peraturan Pemerintahan yang disebutkan dalam :

“Pasal 11 : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan pembinaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 27 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 31 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana dan utilitas umum perumahan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 41 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan, penyediaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki oleh negara diatur

dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 50 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara menyewa dan cara bukan dengan sewa menyewa diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 51 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 53 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 55 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukan dan pembentukan lembaga oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah tentang kewenangan dalam pengalihan kepemilikan rumah umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

c. Peraturan Daerah

“Pasal 36 ayat (3) : Kemudahan akses pembangunan rumah umum diatur dengan Peraturan Daerah.”

“Pasal 49 ayat (3) : Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian diatur dalam Peraturan Daerah.”

3. Perizinan

Perizinan merupakan salah satu instrumen yang sangat penting di dalam hukum administrasi negara. Pemerintah menjadikan perizinan sebagai sarana yuridis untuk mengatur pola tingkah laku masyarakat secara tidak langsung.⁴¹

Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah atau Pihak berwenang yang mengacu pada undang-undang atau peraturan yang mengatur tentang izin. Pengertian perizinan adalah salah instrumen dalam pelaksanaan sebuah fungsi pengaturan yang mengendalikan segala kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat⁴².

Izin adalah penetapan peraturan secara umum tidak melarang suatu perbuatan asalkan tidak ada pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang berlaku perbuatan yang bersifat administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut merupakan izin.⁴³

Adapun pengertian perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi aparatur negara dalam menjalankan tugasnya yang bersifat pengendalian terhadap masyarakat. Bentuk dari perizinan ialah pencatatan, pen-sertifikat, penetapan jumlah, dan perizinan untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh perseorangan atau organisasi. Dengan memberi izin, penguasa secara tidak langsung melakukan pengendalian terhadap segala tindakan masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian terhadap kepentingan umum, jadi adapun penolakan

⁴¹ Helmi, Sistem Pelaksanaan Perizinan di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum*. Vol. 9 No.1. Januari 2015

⁴² Hardianto Djanggih. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum*. Vol 18. No 1. Januari 2011. Hal 42 – 62.

⁴³ S.F Marbun & M. Mahfud. MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta :Liberty 1987), hal.85

perizinan apabila hakikatnya pemohon izin dapat menimbulkan kerugian bagi kepentingan umum dalam menjalankan kepentingannya.⁴⁴

Pada dasarnya izin merupakan keputusan yang diberikan oleh pemerintah maupun pejabat yang berwenang dalam bidangnya yang berisikan muatan berbagai bentuk sifat, antara lain :

- a) Izin bersifat bebas, adalah izin yang merupakan suatu keputusan dari pejabat yang berwenang yang dalam penerbitannya tidak terikat oleh aturan dan hukum tertulis dan memiliki kebebasan yang mutlak dalam pemberian izin.
- b) Izin bersifat terikat, adalah izin yang merupakan keputusan pejabat yang berwenang yang penerbitannya terikat oleh aturan dan hukum tertulis dan dalam memberikan izin memiliki kebebasan yang besar dalam pemberian izin dan tergantung pada sejauh mana peraturan perundangundangan mengaturnya, sebagai contoh izin yang bersifat terikat : IMB, Izin HO, dan lain-lain.
- c) Izin yang bersifat menguntungkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar keuntungan yang secara mutlak didapatkan dan dirasakan secara langsung oleh penerima izin, sebagai contoh izin yang bersifat menguntungkan : SIM, SIUP, dan lain-lain.
- d) Izin yang bersifat memberatkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar memberatkan penerima izin secara langsung terhadap undangundang yang berlaku.

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta :Sinar Grafika 2015), hal.167

- e) Izin yang bersifat segera berakhir, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang dapat digunakan sesuai waktu yang ditetapkan undang-undang maupun kondisi yang ditetapkan oleh undang-undang, sebagai contoh izin yang bersifat segera berakhir : IMB (dimana IMB hanya berlaku guna mendirikan bangunan, jika bangunan tersebut sudah selesai dibangun maka secara langsung IMB tidak aktif dengan kata lain tidak dapat digunakan lagi).
- f) Izin yang bersifat berlangsung lama, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang berlangsung lama dengan kata lain dalam jangka waktu yang panjang.
- g) Izin yang bersifat pribadi, adalah merupakan izin yang muatannya tergantung kepada pemilik pribadinya dan kualitas pemohon, sebagai contoh izin yang bersifat pribadi : Surat Izin Mengemudi (SIM).⁴⁵

Berdasarkan pemaparan dan fungsi izin diatas, dapat dikatakan bahwa izin merupakan perbuatan pemerintah maupun pejabat yang berwenang bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atasnya untuk diterapkan kepada peristiwa tersebut sesuai prosedur dan persyaratan tertentu.⁴⁶

Dari penjelasan tersebut terdapat beberapa unsur yang termuat dalam perizinan, antara lain :

a) Wewenang

Salah satu prinsip yang dianut oleh negara hukum ialah pemerintahan menjalankan tugasnya berdasarkan undang-undang, jadi setiap tindakan

⁴⁵ Ibid.. hal.173.

⁴⁶ Ridwan, H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Rajagrafindo, 2006), hal.210

pemerintah dalam bentuk apapun harus sesuai wewenangnya yg diatur didalam undang-undang agar keputusan yang dikeluarkan juga memiliki kekuatan hukum yang konkrit.

b) Izin sebagai bentuk ketetapan

Dalam rangka menjalankan tugasnya setiap pejabat berwenang maupun instansi yang mengeluarkan suatu izin terhadap pemohon izin maka izin tersebut memiliki ketetapan hak yang sebelumnya tidak dimiliki pemohon izin menjadi memiliki hak setelah pemberian izin.

c) Lembaga Pemerintahan

Kelembagaan secara teori merupakan *role of the game* yang tindakannya bersifat mengatur dan menentukan suatu organisasi dapat berjalan secara efisien dan efektif.

d) Waktu dan Biaya Perizinan

Waktu dan Biaya harus ditentukan oleh pejabat yang berwenang atau instansi yang berwenang, pemberitahuan waktu dan biaya atas permohonan izin harus ditetapkan dan diberitahukan oleh pihak yang berwenang memberikan izin kepada pemohon izin pada saat pengajuan izin tersebut dilakukan oleh pemohon izin, pemberitahuan waktu dan biaya harus jelas dan berdasarkan undang-undang yang mengaturnya.

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Dalam Prespektif Islam

1. Pengertian Kredit Dalam Prespektif Islam

Kredit berasal dari kata italia, *Credere* yang artinya kepercayaan, yaitu

kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Dalam hal ini kreditor percaya bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pengertian kredit menurut Undang-undang perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴⁷

Dalam fiqh muamalah, kredit berasal dari istilah fiqh *al-qardh* yang berarti meminjamkan uang ataupun barang atas dasar kepercayaan.⁴⁸ *Al-qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.

Dengan demikian, *Al-qardh* pada dasarnya adalah pemberian pinjaman dari seseorang kepada pihak lain dengan tujuan untuk menolongnya. Oleh karena itu, Syafi'i Antonio mempertegas bahwa *Al-qardh* bukan akad komersial, ia merupakan akad sosial (memberikan pertolongan). Dalam pengertian lain, *Al-qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.⁴⁹

Dari definisi tersebut tampaklah bahwa sesungguhnya pinjam meminjam merupakan bentuk mu'amalah yang bercorak *ta'awun* (pertolongan) kepada pihak

⁴⁷ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), Edisi Revisi ke- 9. hal.73

⁴⁸ Adiwarmanto.A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gemala Insan Press, 2001) hal. 109

⁴⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003). hal 70

lain untuk memenuhi kebutuhannya. Tujuan dan hikmah dibolehkannya pinjam meminjam itu adalah memberi kemudahan bagi umat manusia dalam pergaulan hidup, karena diantara umat manusia itu ada yang berkecukupan dan ada yang berkekurangan. Orang yang berkekurangan dapat memanfaatkan utang dari pihak yang berkecukupan.⁵⁰

Adapun manfaat akad *Al-qardh* diantaranya:

- a. Memungkinkan nasabah yang sedang dalam kesulitan mendesak untuk mendapatkan talangan jangka pendek.
- b. Ada misi sosial kemasyarakatan.
- c. Transaksi *Al-qardh* bersifat mendidik dan peminjam wajib mengembalikan, sehingga dana tersebut terus bergilir dan semakin bertambah dan diharapkan peminjam nantinya juga dapat mengeluarkan zakat atas usahanya sendiri.
- d. Percepatan pembangunan ekonomi rakyat melalui usaha mikro yang berbasis syariat Islam dapat diwujudkan menjadi kenyataan.

2. Dasar Hukum

Adapun dasar hukum kredit menurut peraturan Perundang- Undangan dan dalil-dalil yang mensyariatkan adanya pinjaman terdapat dalam Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijtima diantaranya adalah :

- a. Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku ketiga tentang Perikatan

Bab II, mengenai Perikatan yang lajir dari kontrak atau persetujuan,

⁵⁰ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fikih*, (Jakarta: Prenada Media, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005) hal.223

meliputi pasal 1313 yang berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih

2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi: Pasal 1 angka 11 yang berbunyi: “Kredit adalah penyediaan uang atau taguhan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dengan pemberian bunga” tentang Pengertian Kredit; Perjanjian anjak-piutang; Perjanjian kartu kredit; Perjanjian sewa guna usaha; Perjanjian sewa beli.

b. Al-Qur’an

Dalil-dalil yang menunjukkan disyariatkannya hutang piutang terdapat dalam Al-Qur’an Surat Al-Baqarah Ayat 245, Allah SWT berfirman :

مَنْ ذَا الَّذِي يُقرضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا
كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴿٢٤٥﴾

Artinya : “Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah melipat gandakan pembayarannya kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya lah kamu dikembalikan” (Q.S. Al-Baqarah : 245).

Karena kasih sayang terhadap hamba-hamba-Nya, Allah SWT telah memberikan petunjuk dalam ayat tersebut diatas, tata cara menjaga harta dari kehilangan serta bimibingan untuk selalu berhati- hati dalam mengurus kekayaan. Memelihara dan menjaga harta kekayaan, menyangkut kemaslahatan di dunia dan limpahan pahala di akhirat. Untuk memelihara kepentingan hamba-hamba-nya, Allah SWT mengharamkan riba, tetapi membolehkan mengadakan transaksi utang-piutang dengan sesama manusia). Untuk memperoleh kenikmatan hidup dan manfaat dari harta, dapat ditempuh dengan jalan haram yaitu dengan riba. Akan tetapi, Allah SWT menetapkan jalan halal yaitu utang-piutang atau pinjam- meminjam tanpa riba.

Al-Quran tidak mencela hutang, dengan menganjurkan secara terinci cara mencatat hutang, sebagaimana dalam Surat Al Baqarah ayat 282 :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ
 وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
 يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ
 وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِدَيْنِ مِّن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن
 تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا
 وَلَا تَسْمَعُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَن تَكُونَ بَيْعَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا
 إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ
 وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuámalah (jual- beli, utang-piutang dan sebagainya) tidak secara tunai untuk

waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari pada utangnya. Jika yang berutang itu orang lemah akalnya atau lemah mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang lelaki diantaramu. Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil: dan janganlah kamu jemu menuliskan utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu adalah lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat untuk tidak menimbulkan keraguanmu, (tulislah muamalahmu itu). Kecuali dalam hal perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, tidak ada dosa bagi kamu jika tidak menuliskannya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian) maka sesungguhnya hal itu adalah kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” (Q.S. Al-Baqarah : 282)⁵¹

Ayat ini menegaskan tentang anjuran atau menurut sebagian ulama kewajiban menulis utang piutang dan mempersaksikannya di hadapan pihak ketiga yang dipercaya/notaris, sambil menekankan perlunya menulis utang walau sedikit, disertai dengan jumlah dan ketetapan waktunya.⁵² Perintah ayat ini ditujukan kepada orang-orang yang beriman, tetapi yang dimaksud adalah mereka yang melakukan transaksi utang piutang, bahkan secara lebih khusus adalah berutang. Ini agar yang memberi piutang merasa lebih tenang

⁵¹ Departemen Agama Republik Indonesia, Alqur'an dan Terjemahannya, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), hal.48

⁵² M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah, Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*, Volume I, (Jakarta : Lentera Hati, , 2000), hal.562-563

dengan penulisan itu. Menuliskannya adalah perintah atau tuntunan yang sangat dianjurkan, walau kreditor tidak memintanya. Muamalah yang dimaksud adalah muamalah yang tidak secara tunai yakni utang piutang. Apabila bertransaksi utang piutang tidak ditulis maka transaksi tersebut tetap sah sepanjang memenuhi rukun dan syarat akad.

Dari ayat-ayat tersebut terdapat dua nasehat pokok untuk setiap orang yang melakukan transaksi utang piutang, yaitu :⁵³

1. Dikandung oleh pernyataan untuk waktu yang ditentukan. Ini bukan saja mengisyaratkan bahwa ketika berutang masa pelunasannya harus ditentukan, tetapi juga mengesankan ketika berutang seharusnya sudah tergambar dalam benak pengutang, bagaimana serta dari sumber mana pembayarannya diandalkan. Ini secara tidak langsung mengantar sang muslim untuk berhati-hati dalam berutang. Sedemikian keras tuntunan kehati-hatian sampai-sampai Nabi SAW enggan menshalati mayat yang berutang tanpa ada yang menjamin utangnya.
2. Perintah menulis utang piutang dipahami oleh banyak ulama sebagai anjuran, bukan kewajiban. Demikian praktek para sahabat Nabi ketika itu, demikian juga yang terbaca pada ayat berikut. Memang sungguh sulit perintah itu diterapkan oleh kaum muslimin ketika turunnya ayat ini jika perintah menulis utang piutang bersifat wajib, karena kepandaian tulis menulis ketika itu sangat langka. Namun

⁵⁰ Ibid, hal. 47

kesusahannya di hari kiamat”.(H.R. Muslim).

d. Ijtihad

Ulama telah sepakat bahwa pinjam meminjam itu di perbolehkan, mengingat bahwa manusia itu tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan dari orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain berbentuk pinjaman harus dapat dimanfaatkan dengan baik atas dasar saling percaya pemilik barang dan harus dikembalikan dengan barang yang sejenis pada waktu yang telah disepakati bersama.⁵⁵

Berdasarkan dalil-dalil tersebut dapat di pahami bahwa memberikan pinjaman kepada sesama muslim yang memerlukannya adalah dibolehkan atau dianjurkan sebagai bentuk kasih sayang kepada sesamanya.

Pada transaksi pinjam meminjam bukan termasuk sebagai usaha pengembangan modal, akan tetapi hubungan bisnis dalam ajaran Islam tidak hanya didasari kepentingan semata, tetapi juga di dasari atas tolong menolong. Terkadang dalam bisnis tidak selalu untung bahkan merugi sehingga tidak menutup kemungkinan mengharuskan berhutang untuk menutup kerugian tersebut.

3. Unsur dan Syarat Kredit

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia

⁵⁵ Rachmat syafe'i, *Fiqh Muamalah*,(Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 38

betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

1. Kreditor

Kreditor merupakan pihak yang memberikan kredit (pinjaman) kepada pihak lain yang mendapat pinjaman. Pihak tersebut bisa perorangan atau badan usaha. Bank yang memberikan kredit kepada pihak peminjam merupakan kreditor.⁵⁶

2. Debitur

Debitur merupakan pihak yang membutuhkan dana, atau pihak yang mendapat pinjaman dari pihak lain.

3. Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberian kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, karena sebelum dana dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyidikan dilakukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

4. Kesepakatan

Disamping unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur

⁵⁶ Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2010).hal. 94

kesepakatan antara si kreditur dan debitur. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya yang masing-masing. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pihak bank dan nasabah.

5. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini menyangkup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

6. Resiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal yaitu resiko kerugian yang diakibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan resiko kerugian yang diakibatkan karena terjadinya bencana alam. Penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang jangka waktu suatu kredit semakin besar resikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun resiko yang disengaja maupun resiko yang tidak sengaja.

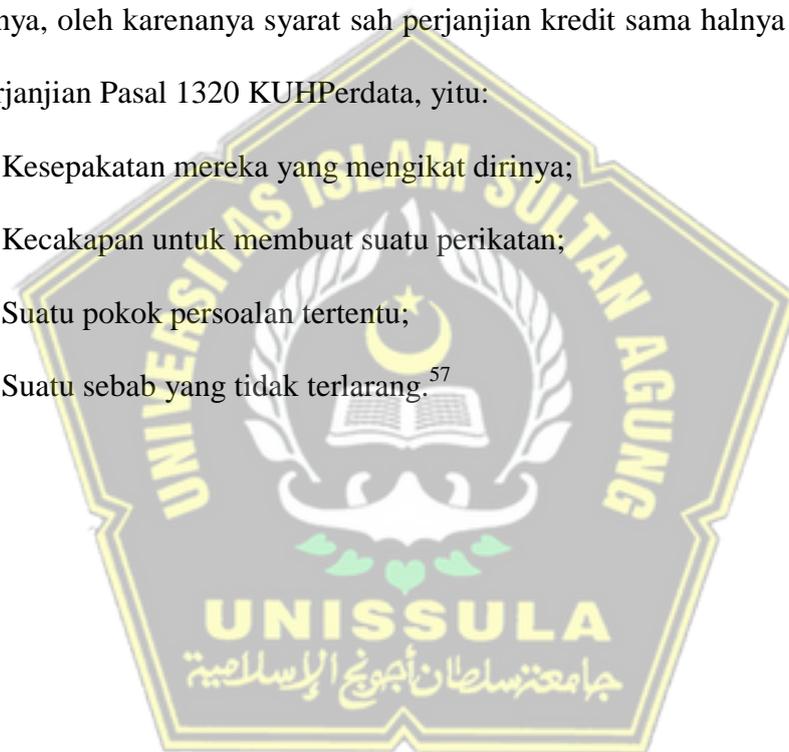
7. Balas Jasa

Bagi lembaga keuangan maupun program balas jasa dalam pemberian fasilitas pinjaman atau kredit merupakan keuntungan bagi lembaga

tersebut. Dalam hal ini sering disebut juga dengan bunga pinjaman. Bunga pinjaman itu sendiri mempunyai sifat, yaitu ada yang sifatnya bunga menurun dan bunga pinjaman tetap. Pada lembaga keuangan syariah balas jasa dikenal dengan nama bagi hasil. Namun perhitungan antara bunga dan bagi hasil tidak sama.

Karena perjanjian kredit elemen pembentuknya adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sah perjanjian kredit sama halnya dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.⁵⁷



⁵⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Gramedia Perss. 2013

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Yang Diperlukan Dalam Praktek Yang Berkenaan Dengan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah

Adapun proses pengajuan kredit, hal yang pertama dilakukan pihak debitur yaitu memiliki kerjasama dengan salah satu bank yang ada di Indonesia. Ketika bank memberikan sebuah kredit kepada nasabah, maka bank akan menggunakan prinsip salah satunya ialah prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*Prudential principle*) adalah prinsip yang penting dalam lingkungan perbankan, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan kredit bank.

Berdasarkan hasil perbandingan pada penelitian jurnal yang berjudul “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)” Dan “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)”, dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian pada setiap bank memiliki kesamaan dalam penilaian kredit.

Beberapa prinsip kehati-hatian yang digunakan dalam penilaian kredit bank yang meliputi 5C, 5P dan 3R sebagai berikut:⁵⁸

1. Prinsip 5C terdiri atas watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan jaminan (*collateral*), sebagai berikut:

⁵⁸ Johanes Ibrahim Kosasih, Op Cit, hal.16-18

a. Tentang Watak (*Character*).

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan memberikan kredit kepadanya. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji

dan tidak terlibat dengan hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya menjadi pemabuk atau judi.

b. Tentang Modal (*Capital*).

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan dengan pemberian kredit untuk jangka pendek atau jangka panjang.

c. Tentang Kemampuan (*Capacity*).

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debiturnya dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali kreditnya, sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan debitur.

d. Tentang Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*).

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur. Dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu pasaran tekstil yang biasanya

menerima barang-barang tersebut menghentikan impornya.

e. Tentang Jaminan (*Collateral*).

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi. Jaminan tersebut dapat diambilalih, dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapatkan pengesahan dari pengadilan.

2. Prinsip 5P, terdiri atas penggolongan Peminjam (*Party*), Tujuan (*Purpose*), Sumber pembayaran (*Payment*), Kemampuan memperoleh laba (*profitability*), dan Perlindungan (*Protection*), sebagai berikut:

a. Tentang Penggolongan Peminjam (*Party*).

Bank perlu melakukan penggolongan calon debitur berdasarkan watak, kemampuan, dan modal. Hal ini untuk memberikan arah bagi anali bank untuk bersikap dalam pemberian kredit.

b. Tentang Tujuan (*Purpose*).

Pemberian kredit bank terhadap calon debitur patut untuk dipertimbangkan dari dampak positifnya dari sisi ekonomi dan sosial.

c. Tentang sumber Pembayaran (*Payment*).

Analisis kredit setelah mempertimbangkan butir b tentang dampak positif ekonomi dan sosialnya, kemudian harus dapat memprediksi pendapatan yang akan diperoleh calon debitur dari hasil penggunaan kredit. Pendapatan calon debitur harus cukup debitur dari hasil penggunaan

kredit. Pendapatan calon debitur harus cukup untuk pengembalian pokok kredit (sekaligus atau diangsur) dan bunga serta biaya-biaya lainnya.

d. Tentang Kemampuan Memperoleh Laba (*Profitability*),

Merupakan kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dari usahanya. Kemampuan ini diukur dari jumlah kewajiban, baik angsuran, bunga dan biaya-biaya kredit yang harus dibayar calon debitur. Bila diperkirakan mampu untuk mengatasinya, maka calon debitur dipandang memiliki kemampuan memperoleh keuntungan.

e. Tentang Perlindungan (*Protection*).

Analisis kredit perlu memperhatikan agunan yang diberikan calon debitur. Yang dinilai bukan saja nilai pasar dari agunan yang diserahkan tetapi dipertimbangkan pula pengamanan yang telah dilakukan terhadap agunan, misalnya telah diikat dengan hak tanggungan.

3. Prinsip 3R, yang terdiri atas hasil yang dicapai (*return* atau *Returning*), pembayaran kembali (*Repayment*), dan kemampuan untuk menanggung risiko (*risk bearing ability*), sebagai berikut:

a. Tentang Hasil yang Dicapai (*Return and Returning*).

Analisis yang dilakukan adalah sejauhmana calon debitur dapat diperkirakan (diestimasi) memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya (bunga dan biaya-biaya).

b. Tentang Pembayaran Kembali (*Repayment*).

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus diperkirakan oleh analisis kredit.

c. Tentang Kemampuan untuk Menanggung Risiko (*Risk Bearing Ability*).

Di sini kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko, dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan atau usaha debitur. Pengandaian dari seorang analis, apakah calon debitur akan mampu menutup seluruh kerugian yang mungkin timbul karena hal-hal yang tidak diperkirakan semula. Langkah untuk menghindari kerugian ini dengan jaminan yang diberikan calon debitur atau dengan menutup asuransi.

Penerapan berbagai prinsip kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit kepada nasabah, adalah langkah awal dari proses penilaian terhadap permohonan kredit bank yang diajukan oleh calon debitur tersebut. Penerapan baik terhadap Prinsip 5C, atau Prinsip 5P serta dengan Prinsip 3R tersebut, merupakan panduan atau pedoman bagi analis kredit bank untuk menganalisis kesanggupan dan kemampuan calon nasabah debitur memenuhi hak dan kewajibannya.

Sejumlah analisis terhadap proposal dan persetujuan kredit untuk masing-masing aspek sebagai berikut:⁵⁹

- a. Analisis Aspek Legal/Aspek Yuridis;
- b. Analisis Aspek Manajemen;
- c. Analisis Aspek Teknis dan Produksi;
- d. Analisis Aspek Pemasaran;

⁵⁹ Ikatan Bankir Indonesia, Op Cit, hal. 65-67

- e. Analisis Aspek Sosial dan Lingkungan;
- f. Analisis Aspek Ekonomi Makro;
- g. Analisis Aspek Keuangan;
- h. Analisis Agunan;
- i. Analisis Group Debitur;
- j. Analisis Kontribusi Calon Debitur;
- k. Analisis Risiko dan Mitigasi; dan
- l. Penetapan Struktur Kredit.

Bagian penting dari analisis terhadap kesanggupan dan kemampuan calon nasabah debitur yang mengajukan permohonan kredit bank, diantaranya ialah adanya agunan atau jaminan dalam pemberian kredit.

Jaminan yang dimaksudkan umumnya adalah jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khusus untuk benda-benda tidak bergerak seperti tanah, rumah, perkebunan dan lain sebagainya.

Janji-janji pada akta Hak Tanggungan berisikan sebagai berikut:⁶⁰

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewa dan atau menentukan atau mengubah sewa atas objek Hak Tanggungan;
2. Janji untuk membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk dan/atau susunan objek Hak Tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan

⁶⁰ Munir Fuady, Op Cit, hal. 90-91

untuk mengelola tanah objek Hak Tanggungan;

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek Hak Tanggungan;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri terhadap tanah objek Hak Tanggungan apabila debitur dalam keadaan wanprestasi;
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 tanah objek Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi untuk pelunasan piutang jika terjadi pembebasan tanah untuk kepentingan umum atau pelepasan hak;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian uang asuransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan tanah objek Hak Tanggungan jika terjadi eksekusi Hak Tanggungan;
11. Janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembenaran Hak Tanggungan dipegang oleh pemegang Hak Tanggungan;
12. Akan tetapi, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki sendiri (mendaku) terhadap tanah objek Hak Tanggungan manakala debitur cidera janji berakibat batal demi hukum

(*null and void*).

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 adalah bagian penting dari aspek hukum jaminan dalam pemberian kredit, khususnya jika objek Hak Tanggungan adalah benda-benda tidak bergerak seperti tanah, rumah atau bangunan dan lain sebagainya.

Esensi dari apa yang dimaksudkan dengan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji.⁶¹

Pada perjanjian kredit bank, jaminan atau agunan menjadi bagian pokok dan penting, bahwa dengan beralihnya penguasaan hak atas tanah atau objek Hak Tanggungan lainnya kepada kreditur, adalah menjamin bahwa jika debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi maka objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pemberian kredit dapat dilelang untuk melunasi kredit tersebut.

Jaminan atau agunan kredit menjadi salah satu aspek yang harus dipenuhi dalam pemberian kredit melalui suatu perjanjian kredit bank, yang berarti menjadi kewajiban atau keharusan kreditur untuk mencermati penerapan prinsip kehati-hatian, yang salah satunya ialah adanya jaminan (*collateral*) dalam pemberian kredit bank.

Setelah Pihak debitur mendapatkan kredit pada bank, maka hal kedua yang harus dilakukan oleh pihak debitur adalah dengan membuat akta otentik atau yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada pejabat pembuat akta

⁶¹ Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007). hal.97

tanah sebagai bentuk bukti ketika pihak debitur maupun pihak melakukan cedera janji.

Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Taufan selaku Notaris-PPAT, pembuatan APHT Pihak Notaris, Notaris melakukan beberapa hal yaitu :

1. Notaris akan memeriksa subyek
2. Notaris akan memeriksa objek
3. Notaris akan memeriksa utang piutang kreditur/debitur
4. Notaris akan memberitau harta kewajiban bagi para pihak

Maka peranan Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan.

Jika akta sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan lalu pihak debitur melakukan wanprestasi atau sengketa, maka Notaris tidak patut menjadi tergugat karena notaris bukan para pihak dalam akta.⁶²

B. Mekanisme Perjanjian Kredit Dengan Menggunakan Jasa Notaris-PPAT

Dalam kegiatan perbankan berupa perjanjian kredit antara nasabah dan pihak

⁶² Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. Pada tanggal 07 Desember 2023

bank ini perlukan peranan dari pihak ketiga, dalam hal ini adalah Notaris/PPAT. Peranan notaris sangat dibutuhkan karena semakin banyaknya masyarakat yang melakukan hubungan hukum privat salah satunya perjanjian atau perikatan termasuk perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.

Namun, sebelum nasabah mengajukan permohonan kepada Notaris/PPAT untuk membuat akta otentik, maka nasabah wajib mengajukan permohonan pemberian kredit pada bank. Berikut ini merupakan tahapan/alur yang harus dilalui nasabah dalam pemberian kredit pada bank⁶³ :



Gambar 1.1 bagan alur pemberian kredit

Setelah nasabah melakukan tahapan diatas dan mendapat pencairan kredit, maka nasabah dapat mengajukan permohonan kepada Notaris/PPAT untuk mendapatkan akta perjanjian kredit dan pengikatan jaminan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014

⁶³ <https://money.kompas.com/read/2022/05/16/110000026/alur-pemberian-kredit> diakses pada tanggal 24 januari 2024 pukul 00.56

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Mengenai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta di bidang hukum perdata berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 28 Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860 No. 3), dengan ancaman kehilangan sifat otentik dari akta itu atau ancaman hukuman denda terhadap notaris yang membuat akta tersebut.

Adapun Akta Otentik berisi :

1. Identitas Para Pihak
2. Jumlah Kredit yang Diajukan
3. Jaminan
4. Larangan dan Kewajiban Para Pihak ⁶⁴

Selain membuat akta-akta otentik, Notaris/PPAT juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (*waarmerking dan legalisation*).

Wewenang Notaris/PPAT lainnya adalah memberikan nasehat hukum dan

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT Bapa Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. Pada Tanggal 07 Desember 2023

penjelasan, petunjuk kepada para penghadap tentang hal-hal yang dapat dilakukan atau yang dilarang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris/PPAT diberikan wewenang oleh Negara atau pemerintah untuk membuat akta otentik salah satunya akta perjanjian kredit untuk melindungi dan memberi kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian kredit. Selain itu peran Notaris dan PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan berupa hak tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah dimata hukum atau tidak serta untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan hak tanggungan yang dijadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum.

Akta perjanjian yang dilegalisir atau *waarmerking* dan dicek oleh notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang berikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa yang diberikan oleh bank terjamin keabsahannya dan juga untuk mempermudah pihak bank mengeksekusi barang jaminan apabila dikemudian hari debitur ingkar janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Selain itu notaris juga mempunyai peranan tambahan setelah perjanjian kredit antara debitur dan kreditur selesai yaitu notaris harus ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan proses roya terhadap barang jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit. Sebab apabila hal tersebut tidak dilakukan oleh notaris setelah perjanjian selesai maka akan menimbulkan suatu kasus hukum dimana barang jaminan tersebut masih terikat jaminan dengan perjanjian sebelumnya sehingga menyebabkan barang jaminan tersebut tidak dapat digunakan sebagai

barang jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit untuk perjanjian yang berikutnya. Sebab didalam catatan kantor Badan Pertanahan Nasional jaminan hak tanggungan tersebut masih terikat pada perjanjian sebelumnya, sehingga fungsi roya dalam hal ini digunakan untuk melepaskan hak tanggungan dari perjanjian sebelumnya yang sudah berakhir sehingga barang jaminan hak tanggungan tersebut sudah tidak tersangkut dalam suatu proses perjanjian.

Selanjutnya, ketika akta perjanjian kredit dari notaris telah selesai maka nasabah wajib melakukan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagaisurat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut dibutuhkan PPAT untuk membuat akta. PPAT merupakan relasi atau mitra masyarakat dan pemerintah pada bidang pendaftaran tanah, terutama berperan dalam proses pembuatan akta dan mendaftarkan akta guna menjamin kepastian kedudukan seseorang sebagai subjek hak atas tanah.⁶⁵

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor

⁶⁵ Swandewi, *Hukum Atas Hak Tanah*, (Bandung:Binautama, 2012). hal.71

24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kedudukan PPAT secara tegas dicantumkan sebagai Pejabat Umum dan akta-akta yang dibuatnya merupakan akta otentik. Di sisi lain kehadiran PPAT harus dipandang sebagai bagian dari keseluruhan sistem pendaftaran tanah, dimana BPN, PPAT, Panitia adjudikasi dan Pejabat lainnya menjalankan kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan kewenangannya masing-masing dimana adanya saling mendukung antar kewenangannya itu. PPAT berkaitan dengan pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mewujudkan satu diantara tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yang artinya suatu perekaman/record pembuatan akta tanah yang mencakup mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai hak tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pakai di atas hak milik) di tambah surat kuasa memasang hak tanggungan⁶⁶.

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat akta otentik mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, tunduk pada tahapan-tahapan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

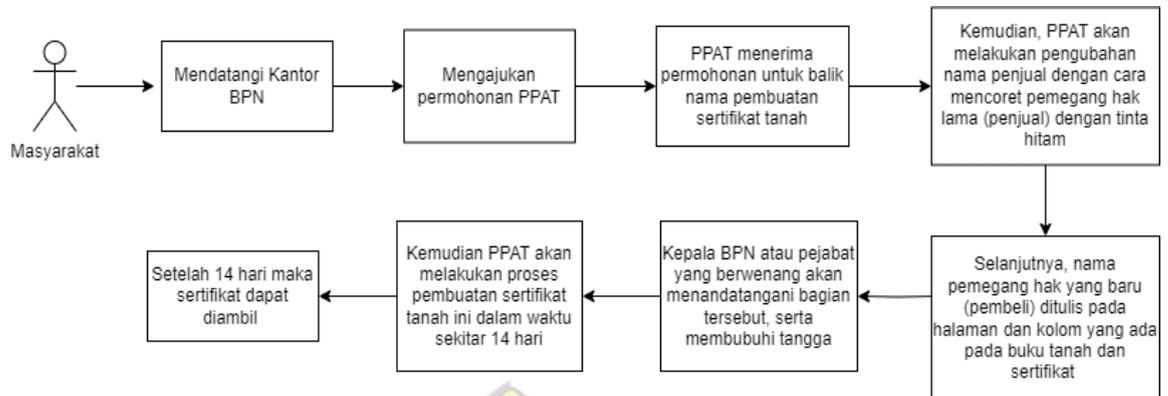
⁶⁶ A.P.Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan kawasan pemukiman*, (Bandung: Mandar Maju, 1997). hal. 43

tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997”), terutama pasal 97 sampai dengan pasal 103 yang mengatur tentang persiapan pembuatan akta, pelaksanaan pembuatan akta dan pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak. Dalam melaksanakan Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen lain yang diperlukan kepada kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai pejabat umum wajib mematuhi peraturan perundang-undangan yang diamanatkan kepadanya untuk mencegah penyimpangan hukum agar tercipta kepastian hukum bagi pihak yang membuat akta di hadapannya, namun ada kalanya PPAT justru tidak melakukan kewajibannya sehingga merugikan para pihak yang membuat akta di hadapannya.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini BPN. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

Berikut ini merupakan alur/tahapan dalam layanan pendaftaran tanah pada

prosedur pendaftaran tanah di Kantor ATR/BPN melalui jasa PPAT⁶⁷ :



Gambar 1.2 Alur pendaftaran tanah melalui PPAT

Berikut ini merupakan contoh kasus penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah, yaitu :

Bapak Adi, seorang karyawan di bidang minyak dan gas, berusaha untuk membeli rumah di daerah Tebet, Jakarta Selatan. Dengan pertimbangan harga rumah yang tidak dapat dibeli secara tunai, ia mencari alternatif melalui pinjaman KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari berbagai bank. Bapak Adi mempertimbangkan berbagai aspek dalam memilih produk KPR, termasuk suku bunga tetap dan mengambang, jangka waktu pinjaman, serta provisi bank. Setelah memilih produk KPR, ia mengajukan pinjaman dengan melengkapi dokumen pribadi, pekerjaan, dan agunan sesuai kebutuhan bank.

Selanjutnya pihak bank menerapkan prinsip kehati-hatian yang berwujud 5C (watak, modal, kemampuan, kondisi ekonomi, dan jaminan) pada Bapak Adi dan mendapatkan hasil bahwa Bapak Adi memenuhi kriteria tersebut sehingga pihak bank akhirnya menyetujui pengajuan KPR Bapak Adi.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT ibu Dewi Kusuma S.H pada tanggal 8 Januari 2024

Setelah pengajuan KPR disetujui oleh bank, Bapak Adi mempersiapkan dokumen dan biaya untuk akad kredit. Dia juga menyertakan biaya provisi bank dan biaya administrasi.

Akad kredit dilakukan dengan kehadiran Bapak Adi, istri, penjual, pihak bank, dan notaris. Pihak notaris pun menerapkan prinsip kehati-hatian pada pembuatan akta otentik dengan isi dan cara penulisannya secara tegas dan teliti sesuai dengan ketentuan Pasal 25 s/d Pasal 28 Peraturan Jabatan Notarid (Stb. 1860 No.3).

Setelah akad kredit, Bapak Adi hanya perlu membayar angsuran KPR secara rutin sesuai perjanjian dengan bank dan mengajukan permohonan pendaftaran tanah dengan bantuan pihak PPAT.

C. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Penerapan Prinsip Kehatian Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam menjalankan prinsip kehati-hatian Tidak semuanya berjalan mulus ketika menerapkan prinsip kehati-hatian. Ketika prinsip ini diterapkan, ada hak dan kewajiban kedua belah pihak, yaitu debitur dan kreditur. Hal ini terlihat dalam penyaluran kredit bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Sebelum hak dan kewajiban tersebut timbul, ada hubungan hukum antara kedua belah pihak atas dasar kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum.

Hukum adalah tindakan yang menyiratkan suatu sistem aturan, seperangkat aturan yang dapat dipahami sebagai suatu sistem secara keseluruhan. Tidak mungkin memahami esensi hukum hanya dengan mengikuti satu aturan. Perlu

dimaknai hubungan antara hukum dan sistem hukum yang berbeda, sehingga esensi hukum hanya dapat dipahami dalam konteks sistem hukum, sehingga esensi hukum dapat dipahami.

Keterkaitan hukum sebagai suatu sistem aturan yang berlaku didalam kehidupan masyarakat secara langsung dapat mempengaruhi tingkah laku masyarakat dalam bertindak maupun melakukan suatu hal untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan adanya pengaturan hukum didalam masyarakat akan menimbulkan akibat hukum dan adanya sanksi.

Beberapa kendala yang dihadapi dalam penerapan prinsip kehati-hatian digolongkan menjadi 2 yaitu kendala yang berasal dari bank dan kendala yang berasal dari notaris sebagai berikut :

1. Kendala Dari Bank

a. Kelalaian petugas bank

Kurang atau belum lengkap berkas dari Debitur karena kelalaian petugas bank, Karena KTP yang kadaluarsa. Perjanjian kredit yang sempurna adalah yang memenuhi syarat-syarat yaitu mencantumkan identitas pinjaman, jumlah pinjaman, tingkat bunga, penggunaan pinjaman, nama atau bentuk barang , tempat dan lokasi barang agunan. Solusi yang digunakan Notaris dalam menghadapi hambatan ini yaitu menghimbau kepada petugas bank agar dalam penerimaan permintaan pengajuan kredit dari klien perlu mendapat perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil secara teliti mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastiantanda

tangan serta memeriksa berkas-berkas lainnya dari Debitur yang berkaitandengan permintaan pengajuan kredit.

2. Kendala yang berasal dari Notaris

a. Adanya ketidak telitian dari pihak Notaris

Semakin banyak jumlah klien yang menghadap untuk meminta Notaris menuliskan keinginan mereka dalam satu akta otentik mengakibatkan semakinbesar pula resiko kesalahan yang dibuat oleh Notaris didalam mencantumkan keterangan para pihak didalam akta. Ketidak telitian ini juga disebabkan ketika Notaris kurang memiliki sikap profesionalisme dalam menghadapi klien yang datang kepadanya meskipun klien ini merupakan teman akrab sendiri. Sikap terlalu mempercayai dan tidak berhati-hati merugikan pihak Notaris sendiri dalam pembuatan akta. Hilangnya beberapa kata atau kekilafan didalam mencantumkan keterangan dalam akta menjadi hal yang sering terjadi sehingga didalam akta otentik banyak terdapat *renvoi* atau perubahan, penambahan, penggantian, penggantian atau pencoretan dalam akta. Jika kesalahan terjadi atas substansi perjanjian dan *renvoi* tidak dilakukan serta berakibat menimbulkan kerancuan atas akta, maka para pihak yang bersangkutan dapat menuntut Notaris atas akta yang dibuat. Solusi yang dilakukan Notaris dalam menghadapi permintaan klien didalam pembuatan akta perlu memberikan perhatian lebih untuk memfokuskan pemeriksaan syarat formil yaitu secara teliti memperhatikan apa yang disampaikan para

pihak baik berupa keterangan mengenai perjanjian yang hendak dituangkan dalam suatu akta otentik ataupun keterangan mengenai identitas dari para pihak tersebut termasuk didalamnya menjamin kepastian tanda tangan para pihak dari para pihak serta memastikan tanggal dan tempat dibuatnya akta. Dengan demikian apa yang disampaikan oleh para pihak dapat dengan tepat dituangkan kedalam akta otentik yang akan dibuat. Notaris juga harus memiliki sifat kehati-hatian dan waspada kepada para pihak yang menghadap sekalipun para menghadap atau klien tersebut merupakan teman dekat atau klien yang sering meminta jasa pelayanan Notaris tersebut.⁶⁸



⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris-PPAT Bapak Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn Pada Tanggal 07 Desember 2023

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini yaitu :

1. Penerapan berbagai prinsip kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit kepada nasabah, adalah langkah awal dari proses penilaian terhadap permohonan kredit bank yang diajukan oleh calon debitur tersebut. Penerapan baik terhadap Prinsip 5C, atau Prinsip 5P serta dengan Prinsip 3R tersebut, merupakan panduan atau pedoman bagi analis kredit bank untuk menganalisis kesanggupan dan kemampuan calon nasabah debitur memenuhi hak dan kewajibannya.
2. Mekanisme/tahapan yang dilalui dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah yaitu pertama kepada pihak bank selaku pemberi pinjaman kredit, lalu kedua kepada pihak Notaris selaku pembuat akta perjanjian kredit dan ketiga pihak PPAT selaku pembuat akta pendaftaran tanah.
3. Dalam penerapan prinsip kehati-hatian tersebut, terdapat berbagai kendala yang dihadapi baik pihak bank maupun pihak notaris/PPAT seperti kurang/belum lengkap berkas dari debitur, KTP yang kadaluarsa serta ketidaktelitian ataupun ketidakhati-hatian Notaris/PPAT dalam pembuatan akta sehingga banyak terdapat perubahan, penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta.

2. SARAN

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, berikut merupakan saran yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Pihak bank dan pihak Notaris/PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian di setiap proses pemberian kredit pemilikan rumah atau pembuatan akta terutama dalam hal memberikan kesempatan debitur untuk membaca dan mempelajari isi perjanjian kredit dalam proses akad kredit karena hal itu dijadikan celah debitur untuk mempermasalahkan dikemudian harinya di pengadilan yang tentunya proses tersebut menghambat fungsi dan kinerja dari kedua belah pihak.
2. Dalam pengajuan permohonan kredit ataupun permohonan pembuatan akta diharapkan masyarakat dapat mengikuti tahapan/mekanisme yang ada dengan tertib agar tidak terjadi kesalahpahaman antara nasabah kepada pihak bank maupun antara nasabah dengan Notaris/PPAT.
3. Penerapan prinsip kehati-hatian saat ini masih memiliki kendala yang berasal dari pihak bank maupun pihak Notaris/PPAT. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya pihak bank maupun pihak Notaris/PPAT wajib melakukannya dengan teliti dan lebih berhati-hati agar tidak ada lagi kesalahan ataupun keteledoran dalam memasukkan berkas maupun pembuatan akta.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

QS. Al-Baqarah : 245

QS. Al-Baqarah : 282

B. Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1990)

Adiwarman.A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gemala Insan Press, 2001)

Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fikih*, (Jakarta: Prenada Media, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005)

Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)

A.P. Parlindungan, “*Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*”, (Bandung :Mandar Maju, 1997)

Badudu dan Sutan Mohammad Zain, *Efektifitas Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2010)

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

C. Djemabut Blaang, “*Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*”, (Jakarta:Yayasan Obor Indonesia, 1986)

Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan*

Ilustrasi, Edisi 2, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003)

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta : Prenada Media)

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

Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2010).

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), Edisi Revisi ke- 9

Lexy J. Maleong. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2005)

M.Luthfan hadi darus, *Hukum Notariat dan tanggungjawab jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Pres, 2017). hal. 1

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015)

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1986)

Ridwan, H.R., *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Rajagrafindo, 2006)

Rachmat syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001)

S.F Marbun & M. Mahfud. MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta :Liberty 1987)

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2006)

Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta, Sinar Grafika: 2008)

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1990)

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002),

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institiut Bankir Indonesia, 1993)

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI-Press, 2005).

Swandewi, *Hukum Atas Hak Tanah* , (Bandung:Binautama, 2012)

C. Internet

https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehathatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses 23 september 2023 pukul 22.00

<https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris> diakses pada 22 januari 2024 pukul 13.12

<https://money.kompas.com/read/2022/05/16/110000026/alur-pemberian-kredit> diakses pada tanggal 24 januari 2024 pukul 00.56

D. Jurnal

Hardianto Djanggih. Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum*. Vol 18. No 1. Januari 2011

Helmi, Sistem Pelaksanaan Perizinan di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum* .

Vol. 9 No.1. Januari 2015

M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah, Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*, Volume I, (Jakarta : Lentera Hati, , 2000)

Sandi Rais, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan , *Jurnal Ilmiah Media Engineering* Vol.3 No.3 Tahun 2016

E. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah

KUH Perdata