

**PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

TESIS



Oleh

NURUL AMINAH

NIM : 21302300099

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



Oleh

NURUL AMINAH

NIM : 21302300099

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

TESIS

Oleh

NURUL AMINAH

NIM : 21302300099

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

**PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

TESIS

Oleh

NURUL AMINAH

NIM : 21302300099

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Penguji
Pada Tanggal : 28 Februari 2024
Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

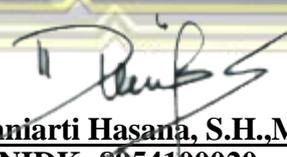
Anggota :



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

NIDN : 0620046701

Anggota :



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN SURAT KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nurul Aminah
Nim : 21302300099
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum/ Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 05 Maret 2025

Yang menyatakan



NURUL AMINAH
Nim: 21302300099



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nurul Aminah
Nim : 21302300099
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum/Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa tesis dengan judul:

“PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”

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

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

Semarang, 05 Maret 2025

Yang menyatakan




NURUL AMINAH
Nim: 21302300099

MOTTO

“ Tidak Ada Batasan Bagi Mereka Yang Terus Belajar dan Berusaha “

PERSEMBAHAN:

Tesis ini saya persembahkan untuk:

- Kepada kedua orang tua penulis Ayahanda H. MUHAMMADING dan Ibunda HJ. ROSNIA tercinta yang telah membesarkan, mendidik, selalu mencurahkan perhatian dan kasih sayang, memberikan dukungan dan motivasi serta doa restu yang tidak ternilai dalam menempuh jenjang pendidikan.
- keluarga besar dan saudara yang selalu mendukung dan mendoakan sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

‘Assalamu’alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh’

Alhamdulillahilahi rabbil 'alamin

Segala puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunianya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Regulasi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Berdasarkan Akta Notaris”. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh Gelar Magister dalam bidang Ilmu Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan juga Selaku Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, pikiran, tenaga serta dengan rendah hati memberikan bimbingan dan arahan bagi penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik;

3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Para Dosen pengajar dan segenap staff pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan Ilmu Pengetahuannya selama Penulis mengikuti perkuliahan;
6. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang membangun guna perbaikan ke arah yang lebih baik lagi.

Semoga Tesis ini memberikan manfaat dikemudian hari. Dengan iringan doa, semoga segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan dari semua pihak mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

NURUL AMINAH



ABSTRAK

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat untuk memiliki hunian. Dalam praktiknya, debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering melakukan pengalihan kredit yaitu pengalihan kredit dari satu bank ke bank lain atau dari satu debitur ke debitur lain. Proses Pengalihan kredit bawah tangan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan praktik yang sering terjadi di masyarakat sebagai solusi bagi debitur yang mengalami kesulitan dalam melanjutkan pembayaran kredit. Namun, pengalihan ini sering dilakukan tanpa persetujuan dari pihak bank sebagai kreditur, sehingga menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian, perlindungan hukum bagi para pihak, serta potensi risiko yang ditimbulkan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum pengalihan kredit bawah tangan dalam perjanjian KPR berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pengalihan kredit bawah tangan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan kredit bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena tidak sesuai dengan prinsip perjanjian kredit yang mensyaratkan persetujuan kreditur. Selain itu, praktik ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi debitur lama, debitur baru, dan pihak bank. Oleh karena itu, diperlukan upaya penguatan regulasi dan sosialisasi kepada masyarakat agar pengalihan kredit dapat dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar perlindungan hukum terhadap para pihak dapat tercapai

Kata Kunci : Pengalihan Kredit, Perjanjian Kredit, Akta Bawah Tangan, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

Home Ownership Credit (KPR) is one of the financing facilities provided by banks to the public to own a home. In practice, Home Ownership Credit (KPR) debtors often transfer credit, namely transferring credit from one bank to another or from one debtor to another. The process of transferring underhanded credit in a Home Ownership Credit (KPR) agreement is a common practice in society as a solution for debtors who have difficulty in continuing credit payments. However, this transfer is often carried out without the consent of the bank as the creditor, thus causing legal problems related to the validity of the agreement, legal protection for the parties, and the potential risks incurred. This study aims to analyze the legal aspects of underhanded credit transfers in KPR agreements based on the laws and regulations in force in Indonesia and legal protection for the parties in underhanded credit transfers. The research method used is a normative legal approach with an analysis of laws and regulations, legal doctrine. The results of the study indicate that underhanded credit transfers do not have binding legal force because they are not in accordance with the principles of credit agreements that require creditor approval. In addition, this practice can pose legal risks for old debtors, new debtors, and the bank. Therefore, efforts are needed to strengthen regulations and socialize the community so that credit transfers can be carried out in accordance with applicable legal procedures.

Keywords: Credit Transfer, Mortgage Agreement, Private Deed, Legal Protection

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK ABSTRAC	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori	15
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II KAJIAN PUSTAKA PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Akta Bawah Tangan.....	23

B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak.....	27
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	32
D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	34
E. Tinjauan Umum Tentang pengalihan kredit.....	41
F. Tinjauan Umum Tentang Kreditur	45
G. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum.....	51
H. Pandangan Islam Tentang Kredit	56
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	63
A. Regulasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Bawah Tangan.....	63
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	78
BAB IV PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap individu memiliki hak hidup sejahtera baik lahir maupun batin dengan terpenuhinya sandang, pangan, papan serta lingkungan hidup yang nyaman, sehat dan baik. Kebutuhan papan (Prasarana Tempat Tinggal) merupakan salah satu kebutuhan yang amat penting dan merupakan salah satu tujuan pembangunan nasional yang sudah lama menjadi program pemerintah untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yaitu di bidang pemukiman dan perumahan.¹

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

¹ Yunita Maulida Dkk, 2021, Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong, *Al-Infraq: Jurnal Ekonomi Islam*, (Issn: 2087-2178, E-Issn: 2579-6453) Vol. 12 No. 1

angsuran melalui bank. Berbagai latar belakang pekerjaan membuat setiap orang mempunyai kemampuan yang berbeda pula dalam menyediakan tempat tinggalnya.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer, sebab selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya. Rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Oleh karena itu, perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer, sebab selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya. Rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Oleh karena itu, perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia.

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

diberikan secara langsung kepada konsumen. Jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif oleh karena kredit ini langsung ditujukan kepada konsumen.

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

Adapun salah satu alternatif untuk memiliki rumah adalah dengan cara kredit melalui bank atau di masyarakat dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam memberikan bantuan/kemudahan untuk memperoleh perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka dilakukan perubahan terhadap persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi yang pendanaannya berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan pemukiman sesuai peraturan perundang-undangan.

Pemerintah menyediakan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi untuk masyarakat dengan daya beli rendah, yang memberikan angsuran yang ringan dan suku bunga rendah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi

perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.²

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi adalah sebuah kredit pemilikan rumah yang sarannya yakni masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Pemilikan rumah melalui kredit sangat diminati oleh masyarakat banyak. Hal ini disebabkan karena kemampuan penghasilan keuangan mayoritas masyarakat Indonesia yang tidak mampu membeli rumah melalui cara pembelian secara tunai. Hal ini membantu dan mendorong Pemerintah untuk menyediakan dana subsidi untuk fasilitas kredit pemilikan rumah melalui sektor perbankan.³

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

“Secara umum, untuk memberikan rasa aman dalam menyalurkan kredit, bank akan mensyaratkan adanya suatu benda jaminan. Jaminan tersebut menjadi sangat penting, karena dengan adanya jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak bank. Jaminan utang dapat meningkatkan kepercayaan kreditur

² “Apa yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi?” Layanan Informasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan , <http://pembiayaan.pu.go.id/faq/faq/p/5-apa-yang-dimaksud-dengan-kpr-bersubsidi/> diakses tanggal 1 Juni 2024 2025 pkl. 21.52

³ Blaang. 2016. *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. Hal.61.

terhadap debiturnya.”⁴Hal ini berkaitan dengan harapan akan terbayarnya kembali kredit yang telah diberikan dan mengantisipasi resiko terjadinya wanprestasi oleh debitur walaupun telah ada persetujuan fasilitas kredit dari kreditur kepada debitur.

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

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

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

Pengalihan kredit yang terjadi biasanya guna mengatasi masalah keuangan dan agar tidak terjadi wanprestasi sehingga akan mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek

⁴ Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hal. 8.

⁵ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dalam perjanjian kredit tersebut, dalam hal ini debitur mengalihkan hak kreditnya atau pengalihan kredit atas tanah dan bangunan tersebut.⁶

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

Peralihan dibawah tangan atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jika dilaksanakan sebelum melampaui 5 tahun adalah menyalahi ketentuan pasal 22 ayat 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.35/PRT/M/2021, dimana rumah yang dibeli melalui Kredit/Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi dilarang untuk dialihkan sebelum melampaui 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal akad. Berikut adalah larangan-larangan untuk penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi :

⁶ Widjaya, G., & Muljadi, K. 2005. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hal. 57.

⁷ Ristanto, S. 2008. *Mudah Meraih Dana Kredit Pemilikan Rumah*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama. hal. 25.

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

Dalam hal tidak memenuhi salah satu pernyataan dalam angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan/atau angka 5 serta apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut terlanggar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka

bersedia dihentikan KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.⁸

Berdasarkan uraian diatas, maka menjadi relevan untuk dilakukan penelitian tentang **“PENGALIHAN KREDIT BAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Sebelum Batas Waktu Pengalihan Kredit?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk Mengetahui Dan Menganalisis Bagaimana Peraturan Perundang-Undangan Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Sebelum Batas Waktu Pengalihan Kredit
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

⁸ “Larangan dan Sanksi” Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, <https://ppdpp.id/larangan-dan-sanksi/>. diakses tanggal 2 januari 2025 pkl. 06.22

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis dan juga segi praktis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap ilmu hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh dibangku kuliah.
2. Manfaat praktis
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak, terkait peraturan perundang-undangan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit yang dilakukan sebelum batas waktu pengalihan kredit dan Perlindungan hukum terhadap pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR)
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

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

1. Pengalihan Hak

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹⁰ Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa :

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya

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

¹⁰ Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. hal.65

diatur dengan peraturan pemerintah.

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

2. Pengalihan Kredit

Pengalihan kredit yaitu menggantikan pekerjaan orang lain atau mengambil alih tugas orang lain dalam hal ini membeli barang dimana barang tersebut dibeli dengan cara kredit, atau menggantikan orang untuk melanjutkan kredit. Pengalihan kredit merupakan tindak aktif debitur yaitu dalam hal ini debitur yang memiliki fasilitas kredit kepemilikan rumah bersubsidi untuk mengalihkan kreditnya tersebut. Tindakan debitur tersebut berupa menjual

¹¹ Ibid, hal.65

rumah bersubsidi yang sebelumnya ia peroleh atau beli melalui fasilitas kredit dari kreditur dan pada saat dijual kepada pihak lain masih terikat pinjaman dengan kreditur.

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

3. Kredit pemilikan Rumah (KPR)

Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*Credere*" yang artinya kepercayaan. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang perbankan mengatur bahwa: "kredit perbankan adalah penyediaan atau tagihan yang dilakukan dengan landasan persetujuan perbuatan hukum pinjam meminjam antara debitur dengan bank (kreditur) dengan kewajiban untuk mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan disertai dengan pemberian bunga".¹²

Menurut Rolling G. Thomas, Kredit adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh si peminjam dengan membayar sejumlah uang pada waktu

¹² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Op.Cit.,Pasal 1 angka 11.

yang telah di tetapkan.¹³ Sedangkan menurut Dr. Al-amin Ahmad, kredit adalah suatu pembayaran sejumlah utang yang dilakukan secara berangsur-angsur pada tempo waktu yang telah di tetapkan sebelumnya.¹⁴

Kredit pemilikan rumah atau yang biasa dikenal dengan istilah KPR adalah suatu produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti.¹⁵

Kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi adalah suatu kredit kepemilikan terhadap sebuah rumah yang diperuntukan bagi masyarakat dengan kondisi ekonomi rendah.¹⁶ Hingga saat ini Kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia masih disediakan oleh perbankan. Meskipun sudah ada beberapa perusahaan pembiayaan atau Leasing yang juga menyalurkan pembiayaan dari lembaga sekunder pembiayaan perumahan. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah yang ingin dimilikinya dengan sistem pembayaran lunas. Namun, masyarakat hanya cukup menyediakan dana sebesar uang muka saja dan sisanya dapat diangsur setiap bulan selama waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

4. Perlindungan Hukum

¹³ Gunarto Suhardi, 2015, Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Jurnal Hukum Projustitia*, Vol. 24 Nomor 1, hal. 97.

¹⁴ Ibid., hal. 98.

¹⁵ Ester Natalia Manurung, 2023, "Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara DI Bawah Tangan", *Acta Diurnal*, Vol. 6 Nomor. 2, hal. 02. 40

¹⁶ Diman Ade Mulada dan Arief Rahman, 2020, "Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank", *Petitum*, Vol. 08 Nomor 02, hal. 10.

Perlindungan hukum, menurut Ridwan¹⁷ pada dasarnya mengandung dua aspek yakni:

“Preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dengan melakukan pengawasan terhadap aktivitas yang dilakukan sesuai dengan norma-norma hukum. Sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, dengan mengembalikan pada situasi sebelum terjadinya pelanggaran norma-norma hukum”.

Menurut Purnadi Purbacaraka¹⁸ menyatakan bahwa:

“Secara filosofis makna dan arti perlindungan hukum itu adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah hukum atau pandangan yang menilai secara mantap dan mengejawantahkan dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, yaitu menciptakan (sebagai social engineering), memelihara, dan mempertahankan (sebagai social control) kedamaian pergaulan hidup manusia”.

Satjipto Rahardjo¹⁹ secara singkat menilai bahwa dengan usainya proses pembuatan hukum, maka baru satu tahap saja proses perjalanan panjang untuk mengatur masyarakat terselesaikan. Tahap pembuatan hukum itu harus disusul lagi oleh pelaksanaannya secara konkret dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, itulah yang dimaksud dengan penegakan hukum. Uraian sejumlah pakar tentang makna dan hakikat penegakan hukum di atas, setidaknya sudah dapat

¹⁷ Ridwan H. R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada: Jakarta, hal. 292

¹⁸ Sumbayak, R.F.S, 1985. *Beberapa Pemikiran Kearah Pemantapan Penegakan Hukum*, IND HILL, Co. 85: Jakarta, hal. 30

¹⁹ Satjipto Rahardjo, 1991. *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 181

menjadi pedoman awal dalam memahami lebih jauh bahasan pengertian penegakkan hukum.

Selanjutnya menurut Muladi dan Barda Nawawi Arief²⁰ bahwa perlindungan hukum, pada prinsipnya sama dengan fungsionalisasi hukum atau dapat pula diidentikkan dengan operasionalisasi hukum atau konkretisasi hukum, yaitu suatu upaya untuk membuat hukum itu dapat berfungsi, beroperasi, bekerja dan terwujud secara konkret.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Secara konseptual, istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah Belanda “*Bevoegheid*” (yang berarti wewenang atau berkuasa).²¹ Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.²² wewenang dari seorang pimpinan (*manager*) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu.²³

2. Teori Kepastian Hukum

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut,

²⁰ Muladi dan Barda Nawawi Arief, 1992. Bunga Rampai Hukum Pidana, Alumni: Bandung, hal. 157

²¹ SF. Marbun, 2000, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, Hal. 154

²² Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Hal. 170

²³ Ibid, Hal. 172

masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.²⁴

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat “*lex dura, set tamen scripta*”.²⁵

Kepastian hukum juga merupakan suatu perlindungan yustisiabel terhadap tindakan wanprestasi, yang berarti seseorang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum sendiri bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan terhadap ketertiban masyarakat.²⁶

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

- a. Syarat Subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yang meliputi:
 - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

²⁴ Sudarsono. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. hal. 49.

²⁵ Widjaya, G., & Muljadi, K. 2015. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hal. 35.

²⁶ *ibid.* hal. 37

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

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

Menurut pendapat Gustav Radbruch pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum²⁷ yang menandai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan dan finalitas, aspek ini

²⁷ Theo Huijbers, 1982, Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah, Kanisius, Yogyakarta, hal. 162.

menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.²⁸

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

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

G. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep- konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis normative adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari

²⁸ Adjie, H. 2008. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika Aditama, hal. 37

peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normative ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.²⁹

a. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang telah dirumuskan.³⁰

b. Jenis dan Sumber Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³¹ yaitu Undang-Undang Dasar 1946 Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia

²⁹Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hal. 93.

³⁰ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 53.

³¹ *Op.Cit.* hal. 94

Nomor. 7 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3790, Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5491, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 22 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 6624, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor: 35/PRT/M/2021 Tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1492, Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor. 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan penghasilan Kelompok

Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah, Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

2. Bahan hukum sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen teks, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³² Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

c. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan data sekunder atau studi kepustakaan, yang artinya teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam buku-buku, dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

d. Metode Analisis Data

³², hal. 53

Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tinjauan umum tentang akta di bawah tangan, Pengalihan Kredit Pemilikan rumah (KPR), perlindungan hukum.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahsan terkait Bagaimana peraturan perundang-undangan terhadap praktik Pengalihan Kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan sebelum batas waktu pengalihan kredit dalam peralihan kredit perumahan rumah subsidi.

BAB IV Penutup

Bab ini berisi Kesimpulan Hasil dan Saran-saran Yang diperlukan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akta Di Bawah Tangan

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani di buat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 BW.³³

Sebagai alat bukti tertulis, surat dibagi atas 2 (dua), yaitu surat yang merupakan akta dan yang bukan akta, Sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autentik dan akta di bawah tangan. Di samping hal tersebut di atas berdasarkan pembuatannya, suatu akta masih dibagi lagi dalam akta pejabat/ambtelijk acte atau process verbal acte dan partij acte.

Macam-macam Akta menurut Soeroso adalah sebagai berikut:³⁴

1. Akta Autentik

Surat akta dibagi dalam surat akta autentik atau resmi dan surat akta di bawah tangan. Adapun akta autentik adalah suatu akta yang

³³ Soeroso, 2011. Perjanjian Di Bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum. Sinar Grafika: Jakarta, hal. 6-7

³⁴ Ibid hal. 7-10

bentuknya ditentukan oleh undang-undang,, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. (Pasal 1868 KUHPerdara).

Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (volledig bewijs tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai alat bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Dalam hal suatu perjanjian, apa yang dijanjikan, dinyatakan dalam akta autentik itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh notaris terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat dibuat akta itu, merupakan kekuatan pembuktian formal, Sedangkan kekuatan pembuktian materiil isi atau materi akta adalah benar.

2. Akta di Bawah Tangan

Yang dimaksud dengan akta di bawah tangan atau onderhands acte adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa.

Dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara Menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah kekuatan Pasal 1871 untuk tulisan itu, yang dalam ayat (2) berbunyi:” Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”

3. Partij Acte atau Akta Para Pihak

Partij acte adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatifnya berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai contoh dapat disebutkan akta notariil tentang jual-beli, sewa-menyewa, dan lain-lain.

4. Ambtelijk Acte atau Akta Pejabat atau Process Verbaal Acte

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan. Jadi, inisiatifnya berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya berita acara yang dibuat oleh Polisi atau Panitera Pengganti dalam persidangan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan singkat dapat diketahui bahwa pokok-pokok perbedaan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut.³⁵

Akta autentik (Pasal 1868 KUH Perdata):

- a. Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang;
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya;
- d. Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

Adapun akta di bawah tangan:

- a. Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas;
- b. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan;

³⁵ Soeroso, 2011. Perjanjian Di Bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum. Sinar Grafika: Jakarta, hal. 9-10

- c. Apabila diakui oleh penandatanganan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik;
- d. Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai alat bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi-saksi).

Sebagai contoh akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris (waarmerking).

B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah dapat disebabkan karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan antara lain :³⁶

1. Jual beli;

Setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria jual beli tanah masih tetap menggunakan hukum yang lama sampai keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku 24 September 1961 untuk Jawa dan Madura dan daerah lain secara berangsur-angsur sejak 24 September 1962. dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pada Pasal 19 didapatkan suatu perubahan tentang siapa yang harus membuat akte jual beli tanah dalam prosedur jual beli tersebut.³⁷

³⁶ Chulaemi, Achmad, 2017, *Hukum Agraria – Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hal. 107

³⁷ *Ibid*, hal.112

Pasal 19 tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dikukuhkan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria / sekarang Menteri Dalam Negeri.

2. Hibah;

Seperti jual beli tanah, hibah merupakan perbuatan hukum beralihnya hak milik atas tanah kepada yang diberi hibah. Hanya bedanya dalam hal hibah pemilik tidak mendapatkan apapun sebagai ganti dari tanah yang dihibahkan. Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hibah harus dibuktikan dengan akte Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).³⁸

3. Tukar menukar;

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

4. Lelang;

³⁸ *Ibid*, hal.129

Lelang merupakan bentuk perbuatan hukum seperti jual beli. Hanya siapa yang akan menjadi pembeli di dalam lelang belum diketahui secara pasti. Sedangkan dalam jual beli pembelinya sudah dapat ditentukan. Peralihan hak atas tanah karena lelang ketentuannya terdapat dalam Pasal 21, 24 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.³⁹

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

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

5. Kutipan otentik dari berita acara lelang;
6. Sertipikat;
7. Surat keterangan yang dimaksud dalam Pasal 21 untuk mencetak dalam buku tanah yang bersangkutan dan pada sertipikatnya.

Setelah pendaftaran tersebut selesai maka sertipikat diserahkan kepada pembelinya. Setelah kepada Kepala Pendaftaran Tanah disampaikan surat pelunasan pajak tanah yang bersangkutan sampai

³⁹ *Ibid*, hal.130

pada saat dilakukannya lelang. Pasal 27 untuk tanah-tanah yang belum dibukukan. Pasal tersebut menentukan:

a. Jika sesuatu hak atas tanah yang belum dibukukan dilelang, maka Kepala Kantor Lelang dengan segera menyampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah:

1) Kutipan otentik dari berita acara lelang;

2) Surat keterangan Kepala Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu tidak mempunyai sertipikat sementara;

3) Surat bukti hak dan keterangan Kepala desa yang dikuatkan Assisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak tersebut.

b. Setelah menerima surat-surat tersebut, maka Kepala Pendaftaran Tanah membukukan pemindahan hak itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;

c. Kepada yang memperoleh hak tersebut oleh Kepala Pendaftaran Tanah diberikan sertipikat sementara.

5. Hibah wasiat / legat ;

Pemberian / hibah wasiat merupakan pemberian hak atas tanah pada waktu pemiliknya masih hidup tetapi haknya baru beralih setelah pemberi tanah tersebut meninggal dunia. Dalam Hukum Perdata Barat disebut *Legaat* dan dalam Hukum Adat disebut hibah wasiat. Karena hibah wasiat sendiri termasuk Hukum Waris, maka untuk sahnya hibah wasiat ini juga diatur menurut Hukum Waris. Hukum Waris

mana yang berlaku baginya tergantung para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.⁴⁰

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

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

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

⁴⁰ *Ibid*, hal.131

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

C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum secara singkat dirumuskan oleh Romli Atmasasmita⁴¹ sebagai “penerapan hukum dalam menyelesaikan kasus-kasus”. Lebih lanjut Romli Atmasasmita menguraikan bahwa:

“Sebagai suatu sistem penegakan hukum, penegakan hukum haruslah merupakan suatu kesatuan aparat penegak hukum yang bertugas menindak para pelanggar hukum. Sedangkan sebagai suatu proses, penegakan hukum harus merupakan suatu kesatuan proses pelaksanaan penerapan hukum, yang meliputi tahapan penyelidikan, penyidikan, penangkapan dan lain-lain.”

Hakikat penegakan hukum diuraikan pula oleh Muladi dan Barda Nawawi Arif bahwa:⁴²

“Meskipun penegakan hukum dalam rangka penanggulangan kejahatan bukan merupakan satu-satunya tumpuan harapan, namun keberhasilannya sangat diharapkan karena pada bidang penegakan hukum inilah dipertaruhkan makna dari negara berdasarkan hukum”.

Bila demikian halnya, maka penegakan hukum baik penegakan

⁴¹ Romli Atmasasmita, 1982. *Strategi Pembinaan Pelanggar Hukum Dalam Konteks Penegakah Hukum di Indonesia*, Alumni: Bandung, hal. 69-70

⁴² Muladi dan Barda Nawawi Arief, 1995. *Teori-teori dan Kebijakan Pidana*, Alumni: Bandung, hal. 7

hukum pidana maupun perdata sungguh sangat strategis sifatnya, sebab dengan penegakan hukum tersebut, citra dan kredibilitas negara dan pemerintah dipertaruhkan, dalam hal perlindungan hukum terhadap setiap warga negaranya.

Rasjidi dan Putra⁴³ memandang bahwa:

“Hakikat penerapan hukum (sebagai istilah lain penegakan hukum), tidak lain adalah penyelenggaraan pengaturan hubungan hukum setiap kesatuan hukum dalam suatu masyarakat hukum. Pengaturan itu, menurutnya, meliputi aspek pencegahan pelanggaran hukum (regulation aspect) dan penyelesaian sengketa hukum (settlement of dispute) termasuk pemulihan kondisi atas kerugian akibat pelanggaran itu (reparation or compensation)”.

Selanjutnya menurut Muladi dan Arief⁴⁴ bahwa:

“Sebagai suatu sistem penegakan hukum, penegakan hukum pidana haruslah merupakan suatu kesatuan aparat penegak hukum yang bertugas menindak para pelanggar hukum pidana. Sedangkan sebagai suatu proses, penegakan hukum pidana harus merupakan suatu kesatuan proses pelaksanaan penerapan hukum pidana, yang meliputi tahapan penyelidikan, penyidikan, penangkapan dan lain lain”.

Lebih jauh hakikat penegakan hukum pidana dipaparkan pula oleh

⁴³ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya: Bandung, “hal” 114

⁴⁴ Muladi dan Barda Nawawi Arif, 1992. *Bunga Rampai Hukum Pidana*, Alumni: Bandung, “hal” 157

Muladi⁴⁵ bahwa:

“Meskipun penegakan hukum pidana dalam rangka penanggulangan kejahatan bukan merupakan satu-satunya tumpuan harapan, namun keberhasilannya sangat diharapkan karena pada bidang penegakan hukum inilah dipertaruhkan makna dari negara berdasarkan hukum”.

Sementara itu, dalam mencermati perlindungan hukum sebagai suatu proses kebijakan, “Muladi⁴⁶ membagi atas tiga tahapan yaitu:

1. Tahap formulasi, yakni tahap penegakan hukum in abstracto oleh badan pembuat undang-undang. Tahap ini disebut pula tahap kebijakan legislatif;
2. Tahap aplikasi, yakni tahap penerapan hukum pidana oleh aparat aparat penegak hukum mulai dari kepolisian sampai pengadilan. Tahap kedua ini dapat pula disebut tahap kebijakan yudikatif ;
3. Tahap eksekusi, yakni tahap pelaksanaan hukum pidana secara konkret oleh aparat-aparat pelaksana pidana. Tahap ini dapat disebut tahap kebijakan eksekutif dan yudikatif”.

D. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada konsumen khususnya dalam jual beli rumah.

⁴⁵ Muladi dan Barda Nawawi Arif, 1995. Teori-teori dan Kebijakan Pidana, Alumni: Bandung, “hal” 7

⁴⁶ Ibid hal, 13.

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

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

1. Tahap Permohonan Kredit

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

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

a. Persyaratan Umum

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

b. Dokumen Untuk Karyawan

- 1) Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri/Pejamin yang masih berlaku.
- 2) Kartu Keluarga.
- 3) Akte Nikah/Cerai.
- 4) SKBRI, ganti nama dan Akte Kelahiran
- 5) Asli Surat Referensi Kerja dan SPT PPH Pasal 21.

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

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

1. Tahap Analisa Kredit

Setelah pihak bank menerima surat permohonan kredit atau daftar isian yang merupakan pertimbangan bagi bank untuk menerima atau menolak permohonan kredit tersebut, yaitu pihak bank melakukan penilaian yang seksama terhadap hal-hak pada point pertama yang pada umumnya dikenal dengan formulasi 5 C (The five C's Credit of credit analysis) :⁴⁷

a. Character (Watak)

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

⁴⁷ Rachmadi Usman, 2017, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT GramediaPustaka Utama, hal. 246.

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

b. Capacity (Kemampuan)

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

c. Capital (Modal)

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

d. Condition of Economic (Kondisi Ekonomi)

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

e. Collateral (Agunan)

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

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

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

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

2. Tahap Persetujuan

Setelah semua acara interview, analisa dokumen dan pemeriksaan dapat diselesaikan dan dianggap layak dengan pihak bank, maka langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan administrasinya, maka pihak bank mengeluarkan Surat Keputusan Kredit (SPK) yang berisi nomor Surat Pemohon Kredit.

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

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

3. Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

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

4. Tahap Pengikatan Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit pihak bank tidak mau menanggung resiko hilangnya pinjaman yang diberikan tanpa ada jaminan, sehingga biasanya diberikan tanggungan sesuai dengan agunan yang telah

disepakati untuk diserahkan kepada bank, guna untuk menjamin pengembalian kreditnya.

5. Tahap Pencairan Dana/Kredit

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

E. Tinjauan Umum Tentang Pengalihan Kredit

1. pengalihan Kredit

pengalihan kredit adalah merupakan tindakan aktif dari debitur dalam hal ini debitur yang memiliki hak Kredit Pemilikan Rumah untuk mengalihkan hak kreditnya. Tindakan aktif ini dapat berupa menjual kembali dengan pengalihan kewajiban dari (delegasi) yaitu merupakan kebalikan dari *Cessie* sebab dengan delegasi yang beralih bukan piutang melainkan adalah hutang.⁴⁸ Sehingga setelah terjadinya delegasi, maka yang berganti bukan kreditur seperti yang terjadi dalam *cessie* melainkan yang terjadi pergantian debitur sehingga delegasi kewajiban yang dilakukan secara penuh juga merupakan sejenis novasi, yakni novasi subyektif pasif.

Sementara pengertian *cessie* menurut Pasal 613 ayat (1 dan 2) BW adalah “penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak

⁴⁸ Fuady, Munir.2018. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hal.171

bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akte otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain”.

Penyerahan hak demikian bagi pihak yang berhutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.⁴⁹

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

2. Tujuan Pengalihan Hak/pengalihan Kredit

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

Suatu kredit digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.⁵⁰

⁴⁹ Subekti. 2017. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hal.11

⁵⁰ Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin. 2018, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta. hal.50

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

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

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

3. Faktor-Faktor Terjadinya Pengalihan Hak/pengalihan Kredit

Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pengalihan hak dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu:

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

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

Beberapa Hasil Penelitian yang menggunakan metode yuridis empiris seperti “Peran Notaris Dalam Peran Notaris Dalam Proses Alih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Utama Kota Palembang” Penelitian tersebut membahas mengenai jumlah praktek Pengalihan kredit khususnya pada tipe rumah sederhana (*subsidi*) yaitu tipe 36/99 m².

Dari penelitian tersebut menemukan beberapa data diantaranya 20 (dua puluh) responden yaitu konsumen atau nasabah yang telah membeli rumah pada Perumahan Bumi Langgeng Sejahtera, Sematang Borang, Kota Palembang tipe rumah sederhana dapat disimpulkan:

- 1) 95% (sembilan puluh lima persen) konsumen membeli pada developer dengan cara mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) baik pada PT (Persero) Bank Tabungan Negara (BTN) atau pada bank swasta yang ada kerjasama dengan developer.
 - 2) 5% (lima persen) membeli secara pengalihan kredit dengan menggunakan tata cara pengikatan jual-beli dan kuasa yang dilakukan dihadapan notaris.
- b. Faktor-faktor dari pihak debitur baru adalah:⁵¹
- 1) Mendapatkan keuntungan dengan suku bunga yang masih disubsidi/rendah dari pihak bank.

⁵¹ Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1

- 2) Konsumen tidak memiliki pekerjaan yang tetap, sehingga bila mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank akan ditolak, karena tidak memiliki dokumen-dokumen pendukung, akan tetapi secara finansial/keuangannya mampu membayar cicilan rumah (contoh: pedagang kecil, pekerja yang tidak tetap/kontrak).
- 3) Mempunyai usaha kecil-kecilan, sehingga tidak ada surat-surat usaha (SIUP, NPWP, TDP) pendukung.
- 4) Tidak mau berurusan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dirasa sangat ketat dan teliti.
- 5) Usia yang sudah tua sehingga bila mengajukan kredit kepada bank akan ditolak.
- 6) Tidak cukup uang untuk membeli secara tunai.
- 7) Lokasi yang diinginkan sangat strategis dari pihak pengembang yang tidak dibuka lagi atau dipasarkan lagi.
- 8) Tidak mau menunggu rumah indent dari *developer*.

F. Tinjauan Umum Tentang Kreditur

Kreditur tercantum di dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 yaitu, orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.⁵² Pengertian lain kreditur pada

umumnya yaitu Kreditur adalah Bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian.⁵³

1. Jenis-Jenis Kreditur

Pada jenis-jenis kreditur ini terdapat 3 jenis kreditur sebagai berikut:⁵⁴

- a. Kreditur konkuren Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak pari Passau dan pro rata, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Terkait demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.⁵⁵ Baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutangnya kepada kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa.
- b. Kreditur preferen (yang diistimewakan) Kreditur preferen adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada

⁵³ Tobink, Riduan. 2015, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco. hal.118

⁵⁴ Subhan, M. Hadi. 2016 *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Kencana. hal.32

⁵⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1132

seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih Tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.⁵⁶

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

Guna mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain:⁵⁷

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

⁵⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1134

⁵⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1139

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

Adapun piutang-piutangnya yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya adalah yang disebutkan di bawah ini, piutangpiutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut:⁵⁸

⁵⁸ Jono. (2010). *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika. hal.6

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

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

1. Hak dan Kewajiban Kreditor

Pada pasal 1131 KUHPerdara di letakkan asas umum hak seorang kreditor terhadap debitur bahwa segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu. Terkait hal ini hak kreditor mempunyai kewajiban:⁵⁹

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

⁵⁹ Wahyu Trijadi. 2008 : *Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk.*, Yogyakarta: Program Pascasarjana, UNDIP. hal.52

- f. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumennya berkaitan dengan barang agunan.

G. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum

1. Pengertian Tentang Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan,⁶⁰ hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (den Begriff des Rechts).⁶¹ Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁶² Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma

⁶⁰ Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelen R, palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, hal. 385

⁶¹ Shidarta, 2018, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, hal.79-8

⁶² Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2017, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, hal. 24

hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Ubi jus incertum, ibi jus nullum (dimana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).⁶³

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁶⁴

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

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

⁶³ *Ibid.* hal.82

⁶⁴ L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2015, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, hal. 82-83

- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁶⁵

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana social disorganization atau kekacauan sosial.⁶⁶

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

⁶⁵ Jan Michiel Otto terjemahan Tristram Moeliono dalam Shidarta, 2018, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, hal. 85.29

⁶⁶ M. Yahya Harahap, 2021, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.76

dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.⁶⁷

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).⁶⁸

1. Asas Kepastian Hukum

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

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

⁶⁷ Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, hal. 135- 136.

⁶⁸ *Ibid.* hal. 139

menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

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

g. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.⁶⁹

H. Pandangan Islam Tentang Kredit

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

⁶⁹ Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, hal.24

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

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

بِمَا فِيهَا الْبُرُكُ مَا كُنْتُمْ إِذَا تَدْرِكْتُمْ بِرَبِّهِ الْبُرُكُ فَكُنْتُمْ فَاتَّخِذُوا
 وَتَوَكَّلْ بِبَيْنَتِكُمْ حُدُودَ بِالْكَفَالِ وَلَا يَأْتِ كَلِمَةٌ أَنْ يَتَخَذَتْ كَلِمًا
 عَلَيَّ اللَّهُ فَتَرْتَضِبُ وَالْمُؤَدَّبُ الْبُرُكُ عَلَيْهِ الْحَقُّ وَالْمُؤَدَّبُ اللَّهُ وَكَلِمَةٌ وَلَا
 يَتَخَذُ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الْبُرُكُ عَلَيْهِ الْحَقُّ سَيُؤَدَّبُ أَوْ حَسْبِيًا أَوْ لَا
 يَتَخَذُ مِنْهُ شَيْئًا أَنْ يُجَالُ هُوَ فَالْمُؤَدَّبُ وَالْمُؤَدَّبُ بِالْكَفَالِ وَأَسْتَقْبَلُوا وَاسْتَقْبَلُوا مِنْ
 وَجَاهِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ وَجَاهِيْنَ فَجَاهِيْنَ وَأَمْرًا كَانِ مِنْ تَرْتَضِبُ مِنْ
 أَتَّخَذُوا أَنْ تَوَكَّلَ بِبَيْنَتِكُمْ فَتَدْرِكْتُمْ بِرَبِّهِمَا الْأَخْرَجُ وَلَا يَأْتِ
 أَتَّخَذُوا إِذَا مَا دُعُوا وَلَا فَتَدْرِكُوا أَنْ تَدْرِكُوا حَسْبِيًا أَوْ حَسْبِيًا بِالْ
 كَلِمَةِ وَالْمُؤَدَّبُ بِرَبِّهِ وَالْمُؤَدَّبُ وَالْمُؤَدَّبُ وَالْمُؤَدَّبُ وَالْمُؤَدَّبُ وَالْمُؤَدَّبُ
 أَنْ تَكُونَ بِبَيْنَتِكُمْ حَسْبِيًا حَسْبِيًا بِبَيْنَتِكُمْ فَتَدْرِكْتُمْ حَسْبِيًا حَسْبِيًا
 حَسْبِيًا حَسْبِيًا وَأَسْتَقْبَلُوا إِذَا تَدْرِكْتُمْ وَلَا يَتَخَذُ كَلِمَةٌ وَلَا يَتَخَذُ
 وَإِنْ فَتَدْرِكُوا فَتَدْرِكُوا بِبَيْنَتِكُمْ وَأَسْتَقْبَلُوا اللَّهُ وَيَتَخَذُ كَلِمَةٌ اللَّهُ
 وَالْمُؤَدَّبُ حَسْبِيًا حَسْبِيًا ﴿١٥٠﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil;

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

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

1. QS. ar-Rum: 39,

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَالٍ رِّبُوا فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوا عِنْدَ اللَّهِ وَمَا
آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

yang terjemahnya: Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan

agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu

maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).

2. QS. Ali Imran: 130,

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا الرِّبٰۤوَ اَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً

وَاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ ﴿١٣٠﴾

yang terjemahnya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah

kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”

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

Bunga adalah hal yang telah disepakati keharamannya oleh semua lapis umat Islam. Sebab bunga itu dengan mudah bisa dibedakan dengan jual beli yang halal. Betapapun kecil bunga yang dikenakan, tetaplah Allah SWT telah mengharamkannya. Sebab keberadaan bunga itu memang wujud dari riba itu sendiri, yang di dalam Al-Quran telah disebutkan harus ditinggalkan sekecil-kecilnya. “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba jika kamu

orang-orang yang beriman”.(QS. Al-Baqarah: 278). Sedangkan fasilitas kredit itu sendiri hukumnya tergantung dari bagaimana anatomi sistemnya. Bila masih terdapat unsur bunga ribawi, maka menjadi haram. Sedangkan bila murni akad kredit yang syar’i, maka hukumnya halal. Kredit dibolehkan dalam hukum jual beli secara Islami. Kredit adalah membeli barang dengan harga yang berbeda antara pembayaran dalam bentuk tunai dengan bila dengan tenggang waktu. Ini dikenal dengan istilah: bai` bit taqshid atau bai` bits- tsaman `ajil. Gambaran umumnya adalah penjual dan pembeli sepakat bertransaksi atas suatu barang (x) dengan harga yang sudah dipastikan nilainya (y) dengan masa pembayaran (pelunasan) (z) bulan. Harga harus disepakati di awal transaksi meskipun pelunasannya dilakukan kemudian. Ada sementara pendapat yang mengatakan bahwa bila si penjual itu menaikkan harga karena temponya, sebagaimana yang kini biasa dilakukan oleh para pedagang yang menjual dengan kredit, maka haram hukumnya dengan dasar bahwa tambahan harga itu berhubung masalah waktu dan itu sama dengan riba. Jumhur ulama membolehkan jual beli kredit ini, karena pada asalnya boleh dan nash yang mengharamkannya tidak ada. Jual beli kredit tidak bisa dipersamakan dengan riba dari segi manapun. Oleh karena itu seorang pedagang boleh menaikkan harga menurut yang pantas, selama tidak sampai kepada batas pemerkosaan dan kezaliman. Kalau sampai terjadi demikian, maka jelas hukumnya haram. Imam Syaukani berkata: *“Ulama Syafi’iyah, Hanafiyah, Zaid*

bin Ali, al-Muayyid billah dan Jumahur berpendapat boleh berdasar umumnya dalil yang menetapkan boleh. Dan inilah yang kiranya lebih tepat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Regulasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) bahwa pengalihan hak atau pengalihan kewajiban adalah ditentukan dengan “novasi”, karena didalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata (terjemahan Soebekti) diterjemahkan menjadi pembaharuan hutang. Dari pasal-pasal yang mengatur tentang novasi para sarjana menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru.⁷⁰ Ditinjau dari aspek hukum perikatan proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan hukum novasi. Novasi sering diartikan sebagai pembaharuan hutang, oleh KUHPerdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.⁶¹ Pasal 1413 KUHPerdata, ada 3 macam jalan untuk pembaharuan utang :

- a. Bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur;

⁷⁰ J. Satrio, 2017, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: PT. Alumni, hal. 100

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

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

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

Pengalihan debitur ini akan dibuat dan ditandatangani dalam Akta Perjanjian Kredit Baru, Pengakuan Utang, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Jual Beli antara debitur lama dengan debitur baru. Pasal 1417 KUHPerdata menyebutkan cara orang mengadakan suatu Novasi subyektif pasif, dimana debitur menawarkan kepada kreditornya seorang debitur baru yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan

kreditor atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur. Berkaitan dengan proses alih debitur pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

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

Proses alih debitur dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan Novasi Subjektif Pasif, karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitur dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya. Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut diatas dapat kita katakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga ada pergantian subyek perikatan bisa debitur bisa kreditor, sehingga orang menyatakan bahwa tersebut merupakan peristiwa novasi subyektif dalam hal yang diganti adalah subyek debitur. Debitur lama diganti dengan debitur baru, maka kita katakan di sana ada novasi subyektif pasif, sedangkan pada penggantian subyek kreditor kita namakan novasi subyektif aktif. Dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan delegative atau pemindahan hutangnya kepada debitur baru sehingga dalam hal ini yang berganti adalah debiturnya bukan kreditornya, maka dapat dikatakan

merupakan novasi subyektif pasif. Persyaratan pengalihan kredit atau alih debitur hampir sama dengan syarat-syarat permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) , perbedaannya debitur lama mengajukan permohonan penerusan utang atau alih debitur. Setelah syarat-syarat terpenuhi, bank mengadakan wawancara dengan calon debitur baru dan bagi yang layak bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur. Berdasarkan Surat Perjanjian ini notaris akan memproses pengalihan kredit atau alih debitur seperti halnya akad kredit sebelumnya.⁷¹

Bahwa berhubung karena sesuatu hal, Pihak Pertama tidak dapat lagi melanjutkan angsuran sesuai dengan perjanjian sebelumnya, maka debitur lama mengajukan permohonan kepada bank, seorang debitur baru untuk menggantikan debitur lama. Bahwa pihak bank setuju dengan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur dan tercantum berapa bulan lagi angsuran yang harus dibayar oleh debitur baru dengan bidang tanah dan bangunan yang dimaksud. Novasi terjadi, kalau kreditor setelah menerima/menyetujui person debitur yang baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitur lama, dari kreditornya berdasarkan perikatan yang lama dan kewajibannya berprestasi (lebih lanjut) terhadap kreditor. Dengan perkataan lain, dengan hanya menerima penawaran seorang debitur baru saja yang disodorkan debitur lama belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa undang-undang mensyaratkan bahwa Novasi di sana baru terjadi, kalau

⁷¹ Suharnoko dan Endah Hartati, 2016, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Prenada Media Group, hal. 98

kreditor sudah menerima penawaran person debitur baru, menyatakan secara tegas bahwa ia membebaskan debitur lama.

1. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Sepengetahuan Bank selaku Kreditor

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

a. Permohonan alih debitur bagi calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru

1) Persyaratan umum;

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Telah memiliki tabungan
- c) Telah berusia 21 tahun atau telah menikah saat pengajuan
- d) Pemohon/pasangan belum memiliki rumah
- e) Gaji pokok tidak melebihi Rp. 5.000.000,- (mengikuti Kebijakan perbankan)

- f) Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun
 - g) Memiliki penghasilan cukup sesuai dengan ketentuan yang di persyaratkan
 - h) Telah bekerja/usaha dengan masa kerja minimal 1 tahun
 - i) Tidak pernah memiliki kredit macet
- 2) Kelengkapan Data Pemohon KPR:
- a) Mengisi formulir aplikasi pemohon dilengkapi dengan pas photo terbaru pemohon dan pasangan 3x4 berwarna dan tanda tangan diatas materai Rp.10.000;
 - b) Fotocopy KTP suami istri, Kartu Keluarga, surat nikah/surat cerai, NPWP Pemohon, SPT PPH 21, surat keterangan bekerja dan SK pengangkatan karyawan tetap, SIUP dan NPWP perusahaan pemohon (untuk karyawan swasta), slip gaji 3 bulan terakhir, buku tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir, surat pernyataan rumah dan surat kuasa pemotongan gaji yang ditandatangani oleh pimpinan perusahaan;
 - c) Untuk penghasilan tidak tetap atau wiraswasta harus melampirkan berkas seperti, fotocopy SIUP dan NPWP Perusahaan, akta pendirian perusahaan atau izin praktek, laporan keuangan 1 tahun terakhir atau 3 bulan berjalan dan fotocopy rekening koran/ giro perusahaan 6 bulan terakhir;

- d) Biaya-biaya Pra-realisasi seperti, biaya administrasi, biaya appraisal, biaya notaris untuk pembuatan SKMHT/APHT serta untuk pembayaran 1x angsuran terakhir.
- 3) Proses Pembagian Pemberkasan Setelah semua berkas sudah terkumpul, maka data-data tersebut dibedakan menjadi 5 bagian, yaitu:
- a) Data Pemohon;
 - b) Data Penghasilan;
 - c) Data Analisa;
 - d) Data Agunan;
 - e) Data Formulir FLPP

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

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

Setelah melakukan proses wawancara, selanjutnya petugas Financing Service akan melakukan proses SID/BI Checking terhadap nasabah. SID adalah singkatan dari Sistem Informasi Debitur yang artinya sistem yang

dikelola oleh Bank Indonesia yang berisi data pemohon dari semua Bank Umum, BPR (Bank Perkreditan Rakyat) dan Perusahaan Pembiayaan di Indonesia. Dan proses BI Checking adalah proses pengecekan data pemohon yang ada di dalam SID. Setelah melakukan prosedur wawancara dan kepengurusan SID, tahap selanjutnya adalah semua berkas yang sudah lengkap akan dimasukkan datanya oleh petugas Data Entry ke sistem yang disebut dengan E-Loan.

selanjutnya adalah proses analisa kelayakan pemohon untuk mendapatkan kredit. Adapun hal yang di analisa dari pihak perbankan berdasarkan prinsip dari 5C of Credit, yaitu:

a) Character (Karakter)

Character mengacu pada integritas, rekam jejak, dan niat baik calon debitur dalam memenuhi kewajiban keuangan. Analisis ini bertujuan untuk memahami bagaimana kebiasaan dan tanggung jawab finansial peminjam.⁷²

Faktor-faktor yang dianalisis :

- Riwayat kredit (*credit history*) melalui laporan BI Checking atau SLIK OJK.
- Kejujuran dan etika bisnis calon debitur.
- Reputasi dan pengalaman bisnis, terutama dalam kredit usaha.

b) Capacity (Kapasitas)

⁷² Rose, P. S., & Hudgins, S. C. 2012. *Bank Management & Financial Services* (9th ed.). McGraw-Hill.

Capacity mengukur kemampuan calon debitur dalam membayar kembali pinjaman berdasarkan pendapatan dan arus kasnya.⁷³

Faktor-faktor yang dianalisis :

- Sumber pendapatan utama dan keberlanjutannya.
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) untuk mengetahui rasio kemampuan membayar utang.
- Stabilitas pekerjaan atau bisnis calon debitur

c) Capital (Modal)

Capital mengacu pada aset atau kekayaan bersih calon debitur yang dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembayaran kredit. Modal ini menunjukkan seberapa besar komitmen debitur terhadap pinjaman yang diajukan. Contoh Dalam pengajuan pembiayaan KPR pemohon harus membayar uang muka sebanyak 5% dari harga rumah.⁷⁴

Faktor-faktor yang dianalisis :

- Ekuitas atau investasi pribadi debitur dalam bisnisnya.
- Aset yang dimiliki sebagai sumber likuiditas cadangan.
- Tingkat leverage atau rasio utang terhadap ekuitas (*Debt-to-Equity Ratio*).

d) Collateral (Agunan)

Collateral adalah aset yang dijadikan jaminan oleh debitur untuk mengurangi risiko kerugian jika terjadi gagal bayar.

⁷³ Gitman, L. J., & Zutter, C. J. 2015. *Principles of Managerial Finance* (14th ed.). Pearson.

⁷⁴ Kasmir. 2017. *Manajemen Perbankan*. PT Rajagrafindo Persada. Hal. 67

Faktor yang dianalisis:

- Nilai pasar jaminan (misalnya tanah, bangunan, kendaraan).
- Likuiditas aset, seberapa mudah aset tersebut dikonversi menjadi uang tunai.
- Dokumen kepemilikan yang sah untuk menghindari sengketa hukum.

e) Conditions (Kondisi)

Conditions mengacu pada faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kemampuan debitur dalam membayar utangnya, seperti kondisi ekonomi dan regulasi pemerintah.⁷⁵

Faktor yang dianalisis:

- Tren ekonomi dan industri di mana debitur beroperasi.
- Kondisi pasar, termasuk inflasi dan suku bunga.
- Kebijakan pemerintah, seperti pajak dan regulasi kredit.

Analisis 5C of Credit sangat penting dalam proses pemberian kredit karena membantu lembaga keuangan menilai risiko dan mengurangi kemungkinan kredit macet. Dengan mengevaluasi karakter, kapasitas, modal, agunan, dan kondisi eksternal, pemberi kredit dapat membuat keputusan yang lebih bijak dalam menyetujui atau menolak permohonan kredit.

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

⁷⁵ Saunders, A., & Cornett, M. M. 2020. *Financial Institutions Management: A Risk Management Approach* (10th ed.). McGraw-Hill.

approval yang memunculkan 2 kemungkinan yaitu : disetujui dan tidak disetujui

- c. Pembuatan Akta alih Debitur
- d. Proses akad
- e. Pembuatan akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris

Pasal 11 angka 1 dan 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menjelaskan bahwa :⁷⁶

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

⁷⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- a) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau memegang Hak Tanggungan;
- b) janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d) janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

- f) janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- i) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

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

2. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Melalui Pengalihan Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Atau Bank Sebelum Batas Waktu Pengalihan Kredit

Adanya pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) supaya masyarakat dengan mudah memiliki rumah berbagai lembaga keuangan contohnya bank, memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Fasilitas ini biasa dikenal oleh masyarakat luas sebagai Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR.⁷⁷ Bank telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai dengan skema kredit yang telah disepakati. Pengalihan hak kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/pergantian debitur, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitur tanpa sepengetahuan bank selaku kreditor, hal ini biasa disebut Alih Debitur.⁷⁸

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

⁷⁷ Fuady, M. 2013. *Hukum jaminan dan kepailitan*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti. hal.

⁷⁸ Hermansyah. 2009. *Hukum perbankan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Menurut Gustav Radbruch terdapat empat hal yang mendasari Kepastian Hukum, salah satunya adalah Hukum Positif yaitu Undang-undang dan aturan-aturan turunannya, termasuk peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 35 Tahun 2021 tentang kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang melarang Debitur penerima manfaat subsidi untuk menyewakan apalagi mengalihkan kepemilikan dari rumah yang diperoleh menggunakan program subsidi dari pemerintah sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun, hal ini menjadikan perbuatan pengalihan rumah bersubsidi sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun menjadi tidak memiliki kepastian hukum karena ada Hukum Positif yang dilanggar.⁷⁹

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

Berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal.

⁷⁹ Dewi Anjani, 2022, "Tinjauan Hukum terhadap Praktik Over Kredit di Bawah Tangan dalam Perjanjian KPR," *Jurnal Ilmu Hukum* .15, no. 1 diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.30 WIB

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

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dibawah Tangan

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

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

sendiri atau memiliki rumah pemerintahan melakukan upaya dengan kredit perumahan.

Untuk mengurangi faktor risiko terjadinya peralihan hak atas tanah dan rumah dalam KPR menurut penulis, bank selaku kreditor harus betul-betul menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR dan senantiasa harus memiliki keyakinan berdasarkan analisa kredit yang mendalam atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, mengingat jangka waktu pemberian KPR relatif panjang berkisar 5-15 tahun. Penilaian terhadap watak dan kemampuan calon debitur dengan parameter yang jelas seperti penggunaan prinsip 6 C, menurut penulis akan dapat mengurangi terjadi risiko pengalihan hak atas tanah dan rumah KPR secara di bawah tangan selama kredit berlangsung. Prinsip 6 C tersebut adalah parameter untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, prinsip 6 C itu adalah sebagai berikut:⁸⁰

1. *Character*

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

2. *Capacity*

Capacity merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan melunasi kewajiban-kewajibannya dari kegiatan

⁸⁰ Teguh Pudjo Mulyono, 1996, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, Yogyakarta : BPFE, hal. 48

usaha yang akan dilakukannya, yang dibiayai dengan kredit dari bank. Sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.

3. *Capital*

Capital merupakan jumlah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Kemampuan Capital ini antara lain dicerminkan dalam bentuk kewajiban untuk menyelenggarakan Self Financing sampai jumlah tertentu dan sebaliknya harus lebih besar dari kredit yang akan diminta kepada perbankan.

4. *Collateral*

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

5. *Condition of Economy*

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

6. *Constraint*

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

Mengenai penggantian debitor dalam KPR yang dilakukan secara sah dengan persetujuan pihak bank apabila ditinjau dari aspek hukum menurut penulis merupakan perbuatan hukum Novasi Subyektif Pasif. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1417 KUHPerdara yang menjelaskan cara orang mengadakan suatu Novasi Subyektif Pasif, dimana debitor menawarkan kepada krediturnya seorang debitor baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitor.

Menurut J. Satrio dari uraian Pasal 1417 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa inisiatif novasi berasal dari pihak debitor, novasi ini disebut juga dengan delegasi atau pemindahan.⁸¹ Proses alih debitor dalam penyaluran KPR-BTN menurut penulis merupakan Novasi Subyektif Pasif karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitor dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitor lama dari kewajibannya.

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

⁸¹ J. Satrio, 2006, *Cessie, Subrogratie, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Bandung: PT Alumni, hal. 118

dimaksud adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru. Kata menggantikan mengandung arti, bahwa perikatan yang lama sengaja di hapuskan dan sebagai gantinya dibuatkan perjanjian baru, yang melahirkan perikatan sebagai ganti yang lama. “Sengaja dihapuskan” berarti, bahwa para pihak memang menghendaknya atau dengan perkataan lain didasarkan kepada kita, bahwa navatie selalu diperjanjikan. Kata-kata dalam undang-undang membenarkan pendapat seperti itu (Pasal 1413, 1414, 1415 dan Pasal 1424).⁸² Karena novasi harus diperjanjikan, maka perjanjian novasi harus memenuhi semua syarat-syarat untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320). Perjanjian novasi itu sendiri dapat dibatalkan, kalau mengandung, kalau mengandung cacat seperti kesesatan, paksaan atau atau penipuan. Dalam hal terjadi, bahwa novasi dibatalkan maka ada kemungkinan bahwa perikatan lama hidup kembali. Tidak selalu perikatan lama hidup lagi, karena dalam hal novasi memang dimaksudkan untuk menghapus/membatalkan atau memperbaiki perikatan yang lama, maka dibatalkannya perikatannya yang baru misalnya karena wanprestasi tidak menghidupkan kembali perikatan lama, karena novasi disini telah menunaikan tugasnya.⁸³

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

⁸² *Ibid*, hal. 100

⁸³ *Ibid*, hal. 102

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

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

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

Halnya yang diganti adalah subjek debitur, debitur lama diganti dengan debitur yang baru maka dikatakan telah terjadi novasi subjektif pasif, sedang pada penggantian subjek kreditur, disebut novasi subjektif aktif. Ada tidaknya novasi mempunyai pengaruh terhadap jaminan-jaminan yang ada pada perikatan lama (Pasal 1421 KUHPerdara). Kalau tak ada novasi, maka jaminan-jaminan tersebut pada perikatan lama tetap utuh, sedang kalau ada novasi harus ditinjau apakah jaminan-jaminan tersebut dipasang/diperjanjikan lagi pada perikatan yang baru (Pasal 1421 KUHPerdara).⁸⁴

⁸⁴ *Ibid*, hal. 105

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

Sedangkan ciri yang menunjukkan adanya Novasi di sini, adalah bahwa penerimaan debitor baru, yang diikuti dengan pembebasan debitor lama, menimbulkan perikatan (baru) antara kreditor dengan debitor baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan (lama) antara kreditor dengan debitor lama. Terjadinya pergantian debitor tersebut kemungkinan bahwa debitor baru adalah keluarga debitor lama yang lebih mampu, atau merasa pernah berhutang budi sehingga dengan sukarela menyediakan diri untuk mengganti debitor lama untuk memenuhi kewajibannya terhadap kreditor. Dari hasil penelitian oper kredit yang terjadi dalam praktek dengan memakai novasi subjektif jarang dilakukan. Karena sama saja dengan membuat perjanjian jual beli yang baru. Dimana nk memulai dari awal lagi dan biaya yang dikeluarkan jugasama dengan perjanjian yang baru. Hal inilah yang dihindari oleh pihak ketiga. Karena mereka menganggap berurusan dengan bank memakan waktu lama. Oleh

karena itu debitor dan pihak ketiga mengambil jalan pintas, oper kredit dengan memakai jasa notaris. Waktunya cepat dan barang/rumah dapat langsung diterima tinggal meneruskan kredit pada pihak bank.

Menurut penulis selain proses pengalihan kredit melalui akta bawah tangan secara langsung dengan cara "Alih Debitur" tersebut di atas, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta dibawah tangan oleh notaris dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dan surat kuasa pengambilan sertifikat di bank apabila masa angsuran selesai dan lunas.

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

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

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

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

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

1. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutang sebab meskipun rumah KPR telah dialihkan/dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.
2. Tindakan atau perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR, tanpa seizin Bank, Bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, jika bank menghendaki. Secara yuridis sebenarnya belum pernah terjadi jual beli, karena untuk

sahnya jual beli (berikut rumah), harus ada akta jual beli dan baliknama sertipikat atau balik nama.

3. Bank dapat melakukan upaya hukum eksekusi atas obyek jaminan KPR yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dalam hal ini kreditor adalah pemegang Hak Tanggungan, yang dapat melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi Berdasarkan Perjanjian KPR dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

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

Perlindungan digunakan untuk mencegah akibat yang lebih buruk lagi dari nasabah debitur. Sementara perlindungan hukum dalam hal ini dalam Kredit Pemilikan Rumah khususnya yang menerima pengalihan hak/oper kredit untuk melanjutkan angsuran kredit rumah pada obyek perjanjian yang dilakukan dengan pengikatan jual beli dan kuasa atau perjanjian di bawah tangan menurut bank yaitu bila dilihat dari kekuatan akta dibuat

dihadapan Notaris. Teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tersebut, karena meskipun dibuat secara di bawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas pacta sunt servanda), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terkait Regulasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pelaksanaan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Oleh Notaris Dan Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) , dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaturan Hukum terhadap pelaksanaan Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan mekanisme pemindahan hak dan kewajiban atas kredit rumah dari debitur lama kepada debitur baru atau dari satu bank ke bank lain. Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dilakukan dengan dua mekanisme utama, yaitu melalui bank dan secara di bawah tangan. Regulasi yang mengatur Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) terkait sistem kredit dan perjanjian kredit. Pengalihan melalui bank memiliki kejelasan legalitas yang lebih kuat karena melibatkan persetujuan bank sebagai kreditur. Sementara itu, Pengalihan di bawah tangan memiliki risiko hukum lebih besar karena

tidak melibatkan bank secara langsung dan dapat menimbulkan potensi sengketa hukum.

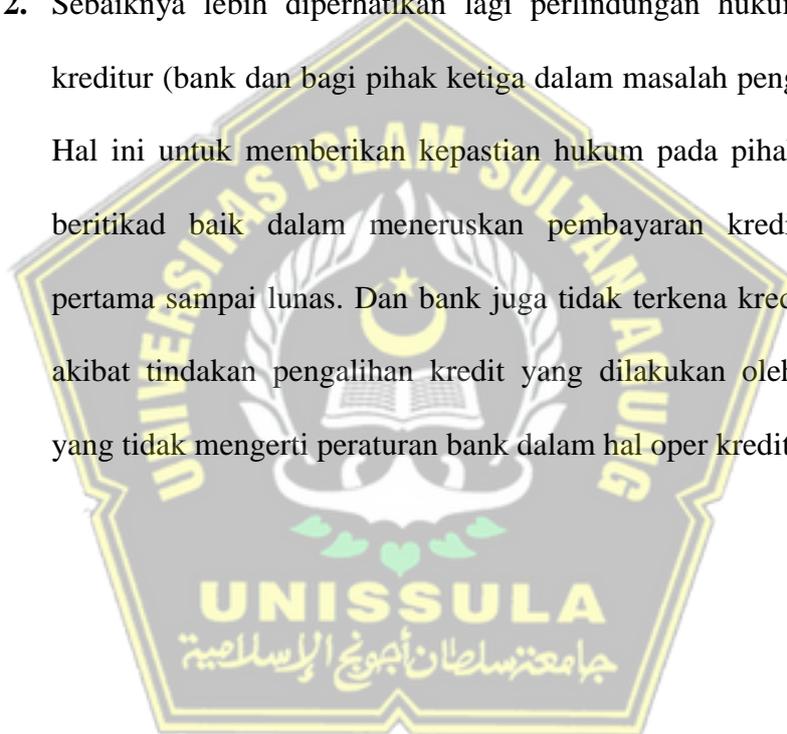
2. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus jual beli rumah dan tanah secara di bawah tangan sangat lemah karena jual beli di bawah tangan tidak mengakibatkan terjadi peralihan hak atas tanah. Sehingga secara yuridis rumah dan tanah tersebut masih milik dari pemilik KPR yang lama (debitor lama). Perlindungan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

B. Saran

1. Peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan pengalihan kredit pemilikan (KPR) perlu diadakan pengkajian ulang baik itu peraturan Perbankan dan lembaga terkait yang perlu melakukan penyederhanaan prosedur administratif dalam pelaksanaan pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank agar lebih

efisien, tanpa mengurangi aspek kepastian hukum dan peran Pemerintah, perbankan, dan notaris perlu lebih aktif dalam memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai regulasi pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik melalui bank maupun di bawah tangan, serta risiko yang mungkin timbul dari masing-masing metode.

2. Sebaiknya lebih diperhatikan lagi perlindungan hukum bagi pihak kreditur (bank dan bagi pihak ketiga dalam masalah pengalihan kredit, Hal ini untuk memberikan kepastian hukum pada pihak ketiga yang beritikad baik dalam meneruskan pembayaran kredit dari pihak pertama sampai lunas. Dan bank juga tidak terkena kredit bermasalah akibat tindakan pengalihan kredit yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak mengerti peraturan bank dalam hal oper kredit.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Adjie, H. 2008. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika Aditama.
- Adjie, H., & Gunarsa, A. 2013. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*.
- Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Blaang. 2016. *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Chulaemi, Achmad, 2017, *Hukum Agraria – Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelian R, palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Fuady, Munir. 2018. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. 2013. *Hukum jaminan dan kepailitan*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti.
- Gautama, Sudikno. 2014, *Pengertian Tentang Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. 2015. *Principles of Managerial Finance* (14th ed.). Pearson.
- Hermansyah. 2009. *Hukum perbankan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2018, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- J. Satrio, 2006, *Cessie, Subrogratie, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Bandung: PT Alumni.
- Jono. (2010). *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2017. *Manajemen Perbankan*. PT Rajagrafindo Persada.
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya: Bandung.
- L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2015, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- M. Hadjon, Philipus, 2015, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

- Mochtar Kusumaatmadja, 2016, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua.
- M. Yahya Harahap, 2021, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Mulyono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Amin. 2018, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, 1992. *Bunga Rampai Hukum Pidana*, Alumni: Bandung.
- Muladi dan Barda Nawawi Arief, 1995. *Teori-teori dan Kebijakan Pidana*, Alumni: Bandung.
- Putra, I. C. K. 2018. *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*. Universitas Islam Indonesia.
- Rachmadi Usman, 2017, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ristanto, S. 2008. *Mudah Meraih Dana Kredit Pemilikan Rumah*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama.
- Ridwan H. R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Romli Atmasasmita, 1982. *Strategi Pembinaan Pelanggar Hukum Dalam Konteks Penegakah Hukum di Indonesia*, Alumni: Bandung.

- Rose, P. S., & Hudgins, S. C. 2012. *Bank Management & Financial Services* (9th ed.)
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press.
- Satjipto Rahardjo, 1991. Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Satrio, 2017, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: PT. Alumni.
- Salim, H.S. (2013). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Saunders, A., & Cornett, M. M. 2020. *Financial Institutions Management: A Risk Management Approach* (10th ed.). McGraw-Hill.
- SF. Marbun, 2000, *Peradilan Administrasi Negara Dan Upaya Administrasi Di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Shidarta, 2018, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Soerjono, S., & Mamudji, S. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Edisi 1). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sumbayak, R.F.S, 1985. *Beberapa Pemikiran Kearah Pemantapan Penegakan Hukum*, IND HILL, Co. 85: Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:UIPress.
- Soeroso, 2011. *Perjanjian Di Bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Sudarsono. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti. 2017. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subhan, M. Hadi. 2016 *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Kencana.
- Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2017, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2016, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Teguh Pudjo Mulyono, 1996, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, Yogyakarta : BPFE.
- Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta.
- Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Tobink, Riduan. 2015, *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco
- Wahyu Trijadi. 2008 : *Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk.*, Yogyakarta: Program Pascasarjana, UNDIP.

Widjaya, G., & Muljadi, K. 2005. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Widjaya, G., & Muljadi, K. 2015. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Ronny Hanitijo Soemitro, 2001 *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Galamania Indonesia, Jakarta.

JURNAL

Afifah, K. 2017. Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya. *Lex Renaissance*, 2(1), 10. Diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.03 WIB.

Adrian David, 2014, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga", *Lex Privatum*, Vol. 2, No. 1, diakses pada tanggal 2 Januari 2025 pukul 13.09 WIB.

Ahmad Pratama, 2021 "Analisis Yuridis terhadap Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Persetujuan Bank," *Jurnal Hukum Perbankan Indonesia* 12, no. 2, diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.00 WIB.

Angelina, L., & Roesnastiti, W. S. (2019). Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Jual Beli Dan Pengalihan Hak Atas Saham Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back-Dated). *Indonesian*

Notary, 1(001). Diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.40 WIB.

Christian Sesauw,2015, Tinjauan Yuridis tentang kekuatan mengikat suatu akta notaris, *lex privatum*, vol.3 nomor 1 diakses pada tanggal 12 Februari 2025.

Cipta, R. A. 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890–905. Diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.00 WIB.

Dewi Anjani, 2022, “Tinjauan Hukum terhadap Praktik Over Kredit di Bawah Tangan dalam Perjanjian KPR,” *Jurnal Ilmu Hukum* .15, no. 1 diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.30 WIB.

Diman Ade Mulada dan Arief Rahman, 2020, “Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank”, *Petitum*, Vol. 08 Nomor 02 .

Ester Natalia Manurung,2023, “Keabsahan Perjanjian dan Akibat Hukum Dari Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara DI Bawah Tangan”, *Acta Diurnal*, Vol. 6 Nomor 2.

Gunarto Suhardi,2015, Resiko Dalam Pemberian Kredit Perbankan, *Jurnal Hukum Projustitia*, Vol. 24 Nomor 1.

Henny Saida Flora,2012,Tanggung Jawab Notaris Pengganti dalam pembuatan akta, *kamus Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14 Nomor 2, diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 00.12 WIB.

I Gede Angga Permana dan Muhaimin, 2021, “Peranan Notaris Dalam Pendirian Koperasi Sebagai Badan Hukum”, *Jurnal Education and Development*, Vol. 09 Nomor 03.

Nisrina Anrika Nirmalasure, 2022, Et All, The Use Of Electronic Signatures and Seals In Notariat Deeds Accordiing To the Principle Of Tabellions Fideliter Exercebo”. *Legal Brief*. Vol. 11 Nomor 3. Diakses pada tanggal 12 Februari 2025 pukul 23.34 WIB.

Yunita Maulida Dkk, 2021, Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong, *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, (Issn: 2087-2178, E-Issn: 2579-6453) Vol. 12 No. 1.

Yunita Krysna Valayvi, “Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”, *Privat Law*, 2016, Vol. 4, No. 2, diakses pada tanggal 2 Januari 2025 pukul 13.30 WIB.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor. 2 Tahun 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. 5491, Pasal 3.

Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,
Op.Cit.,Pasal 1 angka 11.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan
Notaris.

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan
Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7
Tahun 2011 Tentang Mata Uang

