

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR – BTN
BAGI DEBITUR BARU MELALUI ALIH DEBITUR PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG PALANGKA RAYA**

T E S I S

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2

Program Magister Kenotariatan

Oleh :

ARPA SYURA TAMBUNO, SH.

B4B 007 023

PEMBIMBING:

HERMAN SUSETYO, SH, M.Hum

NIP. 130 702 192

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR – BTN
BAGI DEBITUR BARU MELALUI ALIH DEBITUR PADA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG PALANGKA RAYA**

Disusun Oleh :

ARPA SYURA TAMBUNO, SH.

B4B 007 023

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 10 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing

**Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP**

**HERMAN SUSETYO, SH, M.Hum
NIP. 130 702 192**

**H.Kashadi,SH. M.H
NIP. 131 124 438**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini Nama :

ARPA SYURA TAMBUNO, SH , dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut

:

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun.

Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;

2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro Semarang, dengan sarana apapun, baik seluruh atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 10 Maret 2009

Yang Menyatakan,

ARPA SYURA TAMBUNO, SH

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim.

Puji syukur penulis, ucapkan kehadiran Allah SWT, serta salawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan tesis ini dengan Judul “PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR–BTN BAGI DEBITUR BARU MELALUI ALIH DEBITUR PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG PALANGKA RAYA.”

Tesis ini merupakan tugas akhir sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Saya menyadari bahwa tesis ini tidak mungkin dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, saya ingin menggunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat saya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. SUSILO WIBOWO, MS, Med, Spd, And, Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak H. KASHADI, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang

3. Bapak Herman Susetyo, SH. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing, yang telah banyak membantu memberikan bimbingan, petunjuk, masukan serta kemudahan kepada saya, sehingga tesis ini dapat segera terselesaikan.
4. Bapak Ery Agus Priyono, SH, MSi, selaku dosen wali, yang telah memberikan bimbingan dan arahan. Bagi penulis.
5. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., MS. selaku Sekretaris I, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang
6. Anggota tim penguji tesis, yang telah banyak meluangkan waktunya guna menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para dosen pengajar dilingkungan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membekali saya dengan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang berguna.
8. Bapak Yunasfi dan Bapak A. Sigit Syarso ,asisten manager pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara dan mengizinkan untuk mengadakan penelitian, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
9. Ibu R.A. Setiyo Hidayati, SH.MH, Notaris dan PPAT di Kota Palangka Raya,
10. Kepada ayahnda tercinta (almarhum) dan Ibunda tercinta, yang telah banyak memberikan bimbingan, dan dorongan, baik moril maupun materi, serta do'anya.
11. Istriku Ida Nurhayati, atas segala dukungan dan kasih sayangnya yang tulus.

11. Adik-adiku tersayang, Ami, Ari Laila, Hasan, Zulkifli dan Diah, yang telah banyak membantu, baik baik moril maupun materi, kepada penulis.
12. Sahabat-sahabatku tersayang, yang telah memberikan semangat dan dukungannya dalam menyelesaikan tesis ini, antara lain, Dewi S, Sischa, Aris, Ade, Yudi, serta rekan-rekan lainnya, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
13. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penulisan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Akhirnya saya berharap, tesis ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsiah pada kalangan masyarakat maupun bagi pengembangan ilmu hukum serta khususnya bagi yang berprofesi sebagai notaris. Saya menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, Jika dalam penulisan tesis ini terdapat kesalahan, maka hal tersebut bukan merupakan kesengajaan, melainkan karena kekhilafan penulis, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

Semarang, 10 Maret 2009

Penulis,

ARPA SYURA TAMBUNO,S.H.

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR – BTN BAGI DEBITUR BARU MELALUI ALIH DEBITUR PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) KANTOR CABANG PALANGKA RAYA

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pengejawantahan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata.

Pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), bagi debitur baru, hal ini terjadi dimana jangka waktu kreditnya masih berlanjut, alih debitur akan terlaksana, dimana debitur lama (penjual) bermaksud mengalihkan kreditnya kepada pembeli atau debitur baru, dan pihak debitur baru bersedia untuk melanjutkan angsuran kredit dari pihak penjual debitur lama, setelah adanya surat pemberitahuan penegasan persetujuan kredit dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN).

Proses alih debitur, pada pelaksanaannya ada dua cara, yaitu secara resminya, langsung melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya, atau melalui proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu dengan pengikatan pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya yang dibuat dihadapan Notaris.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil berlaku, pada Bank Tabungan Negara (BTN), sedangkan teknik pengumpulan sample berbentuk purposive sampling yang didasarkan pada tujuan dan bentuk-bentuk tertentu.

Kendala dalam pelaksanaan alih debitur, disebabkan oleh faktor ekstren, yaitu dimana debitur lama dan debitur baru tidak dapat dipertemukan, perlindungan hukum bagi debitur baru (pembeli) adalah dengan upaya hukum melalui pengadilan minta surat penetapan.

Kepada masyarakat yang bermaksud akan mengadakan pengalihan hak dengan cara alih debitur, sebaiknya langsung berhadapan dengan pihak Bank Tabungan Negara atau notaris, agar terhindar munculnya penyelesaian masalah melalui penetapan pengadilan.

Kata kunci : pelaksanaan alih debitur

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF KPR - BTN HOUSE SALES AGREEMENT - FOR NEW DEBITOR THROUGH DEBITOR SWITCHING PROCESS AT PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) PALANGKA RAYA BRANCH OFFICE

House represent main requirement and have very important functions for human life, beside as one of main human requirement, housing and settlement have very strategic function as center of family education, culture seedbad, and quality improvement of next generation, include it's role as personification of spirit. However, housing and settlement issue basically still considered as load and represent just consumptive requirement.

Rights transfer of house and it's land, through Credit of House Ownership at Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), for new debitor, this happened when credit period still continue, shift of debitor will carried out, where old debitor (seller) want to transfer his credit to new buyer or debitor, and new debitor party walling to continue credit installment from seller party or old debitor, after existence of assignation notice of credit approval from Bank Tabungan Negara (BTN) party.

Debitor switching process, at its execution there are two ways, they rae officially, directly through PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Branch Office Palangka Raya or through other process of which safe enough to be done, although not as perfect debitor switching directly, that is with cordage transfer of rights to house following its land which is made fore part by Notaris.

Approach method in writing of this thesis is juridical empirical, that is writer makes an attempt on approach with problem that is accurate as according to real law character applied, at Bank Tabungan Negara (BTN), while gathering technique of sample is in the form of purposive sampling based on purpose and certain forms.

Resistance in execution of debitor switching, because of factor ekstern, that is where old debitor and new debitor cannot be brought into contact, protection of law for new debitor (buyer) be with legal effort through justice asks stipulating letter.

To intending to public performs rights transfer by the way of debitor switching, be better if directly deals with the side of State Savings Bank or Notary, to protected appearance solving of problem through justice stipulating.

Keywords : Execution of debitor switching

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Kegunaan Penelitian	6
1.5. Kerangka Pemikiran.....	7
1.6. Metode Penelitian	13
1.6.1 Metode Pendekatan	13
1.6.2 Spesifikasi Penelitian.....	13
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data	14
1.6.4 Teknik Analisa Data.....	16
1.6.5 Jalannya Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Perjanjian	19
2.1.1. Unsur Unsur perjanjian	20
2.1.2. Asas asas Perjanjian	21
2.1.3. Syarat syarat Perjanjian	25
2.2. Tinjauan Umum Kredit	26
2.2.1. Pengetian Kredit	26
2.2.2. Unsur unsur Kredit	28
2.3. PerjanjianKredit	30
2.3.1 Pengertian Perjanjian Kredit	30
2.3.2 Sahnya Perjanjian Kredit.....	32
2.3.3 Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	34
2.4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya.....	35
2.5. Tinjauan tentang Jaminan dalam Perjanjian Kredit	35
2.5.1 Pengikatan Jaminan.....	37
2.6. Lembaga Jaminan Gadai	38

2.6.1	Kedudukan Pemegang gadai terhadap benda gadai .	40
2.6.2	Hak dan Kewajiban Pemberi Gadai	41
2.7.	Jaminan Umum dan Khusus	42
2.8.	Benda Bergerak	43
2.9.	Deposito Sebagai Jaminan	44

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1	Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan jaminan Gadai Deposito	50
3.1.1	Sejarah Bank Danamon	50
3.1.2	Layanan Bank	53
3.1.3	Visi, Misi dan	54
3.1.4	Kinerja Keuangan dan Prestasi Bank Danamon	55
3.1.5	Hasil Penelitian Lapangan.....	57
3.1.6	Pembahasan	69
3.2.	Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Selaku Pemegang Jaminan Deposito Apabila Debitur Wanprestasi	73
3.2.1	Hasil Penelitian	73
3.2.2	Pembahasan	77

BAB IV PENUTUP

4.1.	Kesimpulan	81
4.2.	Saran.....	82

Daftar Pustaka
Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pengejawantahan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata.

Dilain pihak, sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif perekonomian dan penciptaan lapangan kerja produktif. Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas kota/wilayah. Kondisi karakteristik dan potensi, termasuk kemampuan serta kapasitas dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesungguhnya sangat beragam, lokal dan kontekstual. Dengan demikian bagaimanapun juga perlunya untuk terus dikembangkan strategi operasional penyelenggaraan yang sesuai dengan keberagaman dan kemandirian yang ada di tingkat lokal.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, namun sebagian masyarakat juga ada yang memiliki rumah lebih dari satu. Untuk

memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat, pesat, dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, tentang Pngurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Raqkyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), Pada Pasal 1 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, menyebutkan yang dimaksud, dengan Kredit Pemilikan Rumah – Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Selanjutnya Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk

membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari Bank Tabungan Negara, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari Bank Tabungan Negara, selama jangka waktu kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, juncto Nomor 340/KMK.01/2000, Pasal 8 ayat (1) berbunyi, bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dapat melakukan penarikan kembali pengurusan piutang Negara, dengan ketentuan untuk melancarkan kredit, yang dapat diartikan sebagai upaya penyehatan berupa :

- a. Penjadwalan ulang sisa pinjaman penanggung hutang yang bersangkutan ;
- b. Alih debitur ;

- c. Alih debitur sekaligus penjadwalan ulang sisa pinjaman;
- d. Upaya penyehatan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Pengalihan hak atas rumah dan tanah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN), dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru, dimana jangka waktu kreditnya masih dalam masa angsuran, pengalihan ini biasanya terjadi karena, dimana debitur lama mengalami suatu kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran, atau sebab lain debitur lama pindah tugas dan menetap di kota lain, dan kemungkinan lainnya karena semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan, sehingga jika calon debitur baru tidak memiliki surat-surat pendukung akan mengalami kesulitan untuk mengambil dokumen di Bank Tabungan Negara (BTN), paling tidak harus menghadap notaris terlebih dahulu, untuk dibuatkan kuasa menjual, kuasa untuk mengambil dokumen dan pengikatan jual beli, agar nantinya pihak debitur baru setelah melunasi kredit debitur lama (penjual), dapat mengambil dokumen-dokumen, termasuk sertifikat yang masih dalam jaminan pada Bank Tabungan Negara (BTN).

Hambatan-hambatan dalam proses pengalihan kredit dari debitur lama kepada debitur baru, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya, pada umumnya tidak ada dan bisa segera diatasi, namun hambatan itu sebenarnya ada dari pihak ekstren, yaitu dari pihak debitur, dimana mereka dalam melakukan pengalihan atas kesepakatan mereka sendiri dan tidak memberitahukan kepada pihak bank, bahwa telah melaksanakan pengalihan hak atas rumah dan tanah, atau paling tidak menghadap notaris terlebih dahulu, untuk dibuatkan kuasa menjual, kuasa mengambil dokumen

dan pengikatan jual beli, dengan harapan debitur baru setelah melunasi kredit tersebut diharapkan bisa mengambil dokumen yang selanjutnya akan dialihkan atas namanya. Hal ini sering terjadi, karena peralihan hak atas rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR – BTN), itu pelaksanaannya hanya dengan mengadakan perjanjian dibawah tangan, tanpa mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bank Tabungan Negara, karena sifatnya lebih mudah, cepat dan tidak terlalu banyak memakan waktu. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa debitur lama cidera janji, sehingga bank, berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur serta untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusi atas rumah dan tanah yang digunakan sebagai jaminan.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penjelasan dalam penyelesaian masalah, yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual (debitur lama), sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya dan dalam tulisan ini juga penulis ingin menganalisis yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, Oleh karenanya, penulis merasa perlu untuk mengangkat permasalahan tersebut, adapun lokasi penelitian penulis, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya, dengan pertimbangan bahwa kota Palangka Raya, termasuk salah satu daerah yang berkembang, sehingga menjadi daerah yang cenderung diminati para Pengembang atau developer yang bergerak di bidang bisnis investasi

perumahan dan jual beli rumah dan tanah, dan penulis juga mengadakan penelitian pada kantor notaris, dalam hal pembuat akta-akta dan mengesahkan surat-surat yang diperlukan untuk terlaksananya alih debitur atau pengalihan hak.

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas, pada, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah atas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR–BTN), Melalui alih Debitur ?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah atas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR–BTN), serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah yang dihadapi pihak debitur ?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan perjanjian jual beli rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), melalui alih debitur ?

2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR–BTN) serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah yang dihadapi pihak debitur ?

1.4. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka manfaat penelitian adalah :

1. Dari segi Praktis, bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka mengadakan perjanjian jual beli rumah, atas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR– BTN), melalui alih debitur pada Bank Tabungan Negara, sehingga dapat menghindari timbulnya suatu masalah, baik dari Pihak Bank Tabungan Negara (BTN), maupun dari pihak debitur.
2. Dari segi teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum perikatan serta berkaitan dalam profesi notaris, dalam pelaksanaan pengalihan hak atas rumah dan tanah.

1.5. Kerangka Pemikiran

Pengalihan hak atas rumah dan tanah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN), dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru, dimana jangka waktu kreditnya masih belum berakhir, pengalihan ini biasanya terjadi karena,

dimana debitur lama mengalami suatu kesulitan untuk melanjutkan pembayaran angsuran, atau sebab lain pindah tugas dan menetap di kota lain, dan kemungkinan lainnya karena sesuatu hal tertentu, sehingga rumah berikut tanahnya tersebut harus dioper kepada pihak yang lain dimana pihak yang menerima pengalihan/penerusan kredit, berkeinginan untuk meneruskan kredit debitur lama, berdasarkan kesepakatan.

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang).

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, menyebutkan yang dimaksud, dengan Kredit Pemilikan Rumah – Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Selanjutnya Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1), menyebutkan “ Kredit

Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah dan tanah sekaligus sebagai debitur baru dari Bank Tabungan Negara, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari Bank Tabungan Negara, selama jangka waktu kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Oper kredit/penerusan utang KPR, dalam pelaksanaannya secara resminya dilakukan langsung melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya, namun karena sesuatu hal dapat juga, dilaksanakan melalui proses lain yang cukup aman, jika dibandingkan pengalihan hak hanya dibuat secara dibawah tangan, atau hanya berupa bukti

kwitansi saja, meskipun tidak sesempurna alih debitur secara langsung melalui Bank Tabungan Negara, yaitu melalui Kantor Notaris, Notaris akan membuat, akta pengikatan jual beli rumah berikut tanahnya, surat kuasa menjual dan akta kuasa untuk mengambil dokumen.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, juncto Nomor 340/KMK.01/2000, Pasal 8 ayat (1) berbunyi, bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dapat melakukan penarikan kembali pengurusan piutang Negara, dengan ketentuan untuk melancarkan kredit, yang dapat diartikan sebagai upaya penyehatan berupa :

- a. Penjadwalan ulang sisa pinjaman penanggung hutang yang bersangkutan ;
- b. Alih debitur ;
- c. Alih debitur sekaligus penjadwalan ulang sisa pinjaman;
- d. Upaya penyehatan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Kendala-kendala dalam pelaksanaan pengalihan kredit dari debitur lama kepada debitur baru, pada umumnya hambatan itu sebenarnya ada dari pihak ekstren, yaitu dari pihak debitur, dimana mereka dalam melakukan pengalihan atas kesepakatan mereka sendiri dan tidak memberitahukan kepada pihak bank, bahwa telah melaksanakan pengalihan hak atas rumah dan tanah, hal ini sering terjadi, karena peralihan hak atas rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR – BTN), itu pelaksanaannya hanya dengan mengadakan perjanjian dibawah tangan, tanpa mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bank Tabungan Negara, karena sifatnya lebih mudah, cepat dan tidak terlalu banyak memakan waktu. Dengan demikian dapatlah

dikatakan bahwa debitur lama cidera janji, sehingga bank, berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur serta untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusi atas rumah dan tanah yang digunakan sebagai jaminan. Adapun kendala-kendala dalam pelaksanaan oper kredit, disebabkan oleh faktor ekstren, yaitu dimana debitur lama dan debitur baru tidak dapat dipertemukan, dan tidak dapat hadir ke Bank Tabungan Negara, penyelesaian masalah bagi debitur, melalui surat penetapan pengadilan negeri, sebenarnya dapat dihindari jika para pihak yaitu penjual dan pembeli, mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara.

Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah dengan metode pendekatan yuridis empiris, yang bersifat nyata dan obyektif, dan dengan pengolahan data-data yang dikumpulkan untuk menjawab permasalahan yang dihadapi.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Metode Pendekatan

Metode yang di pergunakan oleh penulisan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris, yaitu data yang diperoleh berpedoman pada segi-segi yuridis, dan berpedoman pada segi-segi empiris. yang bersifat nyata dan obyektif.

Pendekatan yuridis mempergunakan sumber data sekunder, untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum

perbankan hukum perikatan, literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli, artikel-artikel, dan jurnal-jurnal yang mempunyai korelasi, yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, sedangkan pendekatan secara empiris dipergunakan dari sumber data primer, untuk menganalisa hukum yang berlaku dalam pelaksanaannya.

Menurut Soerjono Soekanto, Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang dapat diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.¹

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²

Menurut Sutrisno Hadi “penelitian atau Research “ adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³

Penelitian yang dilaksanakan yaitu untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah, tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan, berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Ronny Hanitijo Soemitro, mengatakan bahwa, Penelitian hukum, dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan sosiologis. Penelitian normatif

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI – Press), Jakarta, 1986, Halaman 52.

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6

³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.⁴

Menurut Bambang Sunggono, Penelitian, pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, di tangan.⁵

Pada dasarnya sesuatu yang di cari itu tidak lain adalah pengetahuan atau lebih tepatnya, pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar itu nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan atau ketidaktahuan tertentu. Oleh Karena itu, penelitian tentu, tidaklah akan dapat dilaksanakan kalau tidak digerakkan atau diawali dengan sebuah, ketidaktahuan. Dengan ketidaktahuan menyebabkan orang yang menjadi bertanya dan layaknya, setiap pertanyaan akan selalu mengharapkan jawaban. Untuk dapat menjawab suatu pertanyaan, seseorang harus mempunyai pengetahuan tentang hal yang ditanyakan itu. Apabila jawaban dan pengetahuan itu belum di dapat, maka seseorang yang ingin menjawabnya harus mencari jawaban dari pengetahuan itu terlebih dahulu.

1.6.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁶

⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta , 1990, hal. 9.

⁵ Bambang Sunggono, S.H., M.S. *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal .27.

Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna atau definisi terhadap tindakan dipilihnya, yang bersifat deskriptif, data-data dikumpulkan untuk dianalisis, sebagai dasar untuk dapat memecahkan masalah yang timbul.

1.6.3 Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti.⁷

Menurut Sugiyono, bahwa “Populasi” adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas ; obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁸

Populasi dalam penelitian ini, adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya. Notaris selaku pelaksana yuridis, sedangkan pihak-pihak yang terkait merupakan gejala yang terjadi untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.

1.6.4. Sample

Sample merupakan salah satu langkah yang penting dalam penelitian, karena sampling menentukan “validitas eksternal” dari suatu hasil penelitian, dalam arti menentukan seberapa besar atau sejauh mana keberlakuan

⁶ Soerjono Soekanto, Op. cit, hal. 10.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal. 34

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 1993, hal. 53

generalisasi hasil penelitian tersebut. Kesalahan dalam sampling akan menyebabkan kesalahan dalam kesimpulan, ramalan atau tindakan yang berkaitan dengan hasil penelitian tersebut.

Menurut Bambang Sunggono, Sampel adalah himpunan sebagian dari populasi. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sample.⁹

Pada penelitian ini menggunakan metode penentuan sampel yang digunakan adalah Non Random sampling dengan teknik Purposive Sampling (sample bertujuan), penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan kendala-kendala serta penyelesaian masalah yang dihadapi debitur, pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya.

1.6.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik metode data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (Library Research) dan studi lapangan (Field Research).

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sampel dan responden melalui wawancara/interview dan penyebaran angket/ questionere.¹⁰

⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 122.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 10.

Data primer dalam penelitian diperoleh dengan menggunakan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian sebagai informan/responden guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, obyek penelitian yakni :

1. Bapak Yunasfi dan Bapak A.Sigit Setyarso, keduanya Asisten Manager pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya
2. Ibu R.A. Setiyo Hidayati, SH, MH, selaku Notaris dan PPAT di Kota Palangka Raya.

Merupakan obyek penelitian untuk mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang Pelaksanaan Pengalihan Hak atas Kredit Pemilikan Rumah KPR-BTN, dan kendala-kendala yang dihadapi, dalam proses pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, serta upaya debitur untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan.

Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data kepustakaan dan penelitian lapangan.

Data yang diperoleh dalam penelitian kepustakaan, adalah data sekunder yang bersumber pada bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

1.6.5.1. Bahan hukum Primer

Bahan hukum utama atau bahan hukum mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dijadikan dasar hukum, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- c. Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara tahun 1996.
- d. Keputusan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor : 29/KMK/.01/1996, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), juncto Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KMK/.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN).

1.6.5.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan kejelasan bahan hukum primer terdiri dari :

- a. Buku-buku yang membahas mengenai hukum perikatan, hukum perjanjian, dan buku-buku tentang pengikatan jual beli, baik menurut Kitab undang-Undang hukum perdata, maupun buku-buku lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Karya ilmiah, hasil seminar, simposium dan majalah yang berkaitan dengan obyek penelitian.

Data yang diperoleh dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu data sekunder yang didukung data primer diseleksi, dikelompokkan dan dipaparkan, dengan tujuan diperoleh suatu gambaran menyeluruh dan sistematis terutama mengenai hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Selanjutnya dianalisa dengan menghubungkan antara data yang satu dengan data yang lainnya secara keseluruhan, menggunakan metode penemuan hukum antara lain dengan penafsiran dan argumentasi, dengan demikian diharapkan memperoleh pemahaman yang akurat dan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

1.6.6. Tahap Penelitian

Langkah-langkah yang ditempuh dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) tahap :

1. Tahap persiapan, yaitu dimulai dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan yang dilanjutkan dengan penyusunan tesis. Setelah itu dikonsultasikan demi penyempurnaan.
2. Tahap Pelaksanaan, yang dilakukan dengan cara yaitu :
 - 1). Pada penelitian kepustakaan dilakukan pengumpulan data sekunder dengan cara studi dokumen

- 2). Pada penelitian lapangan dilakukan wawancara dengan responden yang menjadi subyek.
3. Tahap Penyelesaian, pada tahap ini dilakukan berbagai kegiatan yang meliputi analisa data, penulisan hasil penelitian dan pembahasan, setelah itu dilakukan konsultasikan demi kesempurnaan dalam penulisan.

Untuk mendapat data yang akurat dalam penelitian ini adalah pedoman wawancara, yaitu daftar pertanyaan yang telah disesuaikan dengan data apa yang ingin diperoleh. Di dalam penerapannya akan digunakan tipe wawancara terarah (directive interview), wawancara terarah diperlukan untuk memperoleh jawaban dan gambaran yang lebih jelas, lengkap dan mendalam sesuai dengan data yang diinginkan.

1.6.7. Analisa Data

Pengertian analisa data, yang dimaksudkan adalah, sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasikan secara logis, sistematis logis, yang menunjukkan cara berpikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹¹

Data yang dikumpulkan dalam penelitian adalah data primer berupa hasil wawancara dengan para responden, yang menjadi subyek, yaitu mengenai

¹¹ H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum* Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1998. hal 37.

proses pengalihan hak atas rumah dan tanah, melalui pelaksanaan alih debitur pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya, kendala-kendala yang akan dihadapi dalam pelaksanaannya, dan upaya-upaya yang dilakukan terhadap permasalahan yang dihadapi. Dalam penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subyek, yang didasarkan pada tujuan tertentu, karena keterbatasan waktu dan tenaga dan biaya, responden, adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero), kantor cabang Palangka Raya, Notaris dan PPAT R.A. Setiyo Hidayati, S.H. MH, di Kota Palangka Raya, selaku pelaksanaan dari segi yuridis dalam mengesahkan surat-surat dan membuat akta-akta pengikatan dan pengalihan hak yang diperlukan.

1.6.8. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka dalam penyusunan tesis, perlu dilakukan secara runtut dan sistematika, adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, yang merupakan bab pendahuluan, berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang tersusun atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan. Teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli hukum atau merupakan bahan dari hasil penelitian sebelumnya. Metode Penelitian, merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sample dan metode analisis data, metode penelitian yang berkaitan dengan teknik penelitian dan penulisan hasil penelitian.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, merupakan bab yang tersusun atas hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh di lapangan dan membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang penulis peroleh, kemudian langsung dianalisis. Dari hasil penelitian dianalisis, untuk menjawab semua perumusan masalah. Adanya kesenjangan antara das sollen dengan das sein dengan melihat berbagai faktor, dalam pelaksanaan pengalihan

kegiatan pembelian rumah KPR-BTN melalui alih debitur bagi debitur, kendala-kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah melalui alih debitur, serta upaya penyelesaian masalah yang dihadapi oleh pihak debitur, yang dikaitkan dengan hasil penelitian dilapangan.

BAB IV : PENUTUP, merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran yaitu yang dibahas dari pokok permasalahan dan yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian, adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:¹²

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian, adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas, karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.¹³ Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap, definisi perjanjian ini menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

¹² R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49.

¹³ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang*,: Mandar Maju, Bandung 1994, hal. 46.

2.1.1 Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Cakap, artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁴

2.1.2. Unsur-unsur Perjanjian

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut diatas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari:

1. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

3. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.

4. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk

¹⁴ Purwahid Patrik, *Asas-asas Iktikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal. 3.

membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu, karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.

5. Ada syarat-syarat tertentu isi perjanjian

Dengan syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2.1.3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya, adalah setiap orang mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*".

Tujuan dari pasal di atas, bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat,

dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang

2. Asas konsensualisme

Perkataan konsensualisme berasal dari bahasa latin Consensus yang berarti sepakat, maka sesuai dengan artinya bahwa konsensualisme adalah kesepakatan. Asas ini menetapkan bahwa suatu perjanjian itu sudah terjadi atau sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Jadi dalam perjanjian sudah ada dan mempunyai akibat hukum apabila telah ada kata sepakat mengenai hal hal pokok dalam suatu perjanjian, kecuali perjanjian yang bersifat formal.¹⁵

3. Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sun Servanda).

¹⁵ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty, Yogyakarta: 1985, hal. 20.

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian, karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian, tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

4. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.¹⁶ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi:

“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

5. Asas Itikat baik.

Pada saat melaksanakan perjanjian harus diingat ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang berbunyi;

¹⁶ *Ibid*, hal. 19.

“Perjanjian perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Hal ini dipertegas lagi dengan Pasal 1347 KUH Perdata yang berbunyi :

“Hal hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam diam dimaksudkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan dalam suatu perjanjian yang dibuat.”

Berkaitan dengan pasal diatas, maka hendaknya dalam setiap pelaksanaan isi perjanjian didasari itikad baik.

Menurut Subekti, pengertian itikad baik memuat elemen elemen :

- a. Kejujuran, dalam pembentukan dan pelaksanaan hak dan kewajiban hukum,
- b. Kepatutan , adalah kesadaran dan niat dalam diri para pihak untuk melakukan (atau tidak melakukan) sesuatu karena sesuatu itu disadari sebagai tindakan yang baik, sesuai dengan kewajiban moral dan demi kewajiban moral itu sendiri.
- c. Tidak sewenang-wenang, dalam arti bahwa tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar (bargaining position) yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukannya itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar (unreasonable advantage) dari pihak yang lain, yang memiliki posisi tawar yang lemah .¹⁷

¹⁷ Bayu op.cit hal 22

Lebih lanjut dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang
Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“ Semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Artinya pada saat melaksanakan perjanjian harus berdasarkan kepatutan dan keadilan.

Berkaitan dengan pasal ini, maka¹⁸ mengemukakan :

“ Kalau itikad baik pada pembuatan perjanjian adalah kejujuran maka itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.”

2.2. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” , yang artinya kepercayaan dapat dikatakan untuk mengadakan hubungan hukum, tiap-tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya. Bahwa kreditur (pemberi kredit), lazimnya disebut bank, mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.

Pada Pasal 1 angka 12 Undang-undang Perbankan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dan

¹⁸ R.Subekti op.cit hal 48.

pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa “ pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat, yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak, yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, terdapat perubahan, mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank, semula dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan, sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Hal yang melatar belakangi perubahan tersebut adalah, mengingat kontra prestasi yang berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan, berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

Pada umumnya dalam perjanjian akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk memenuhi kewajiban pihak peminjam uang untuk memenuhi kewajibannya melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga, imbalan atau bagi hasil sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Menurut Rachmadi Usman¹⁹ adapun unsur-unsur yang terdapat dalam kreditor, yaitu :

¹⁹ Rachmadi Usman, *Aspek –Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hal.238.

1. kepercayaan ; yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjinkan pada waktu tertentu;
2. waktu ; adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana ;
3. prestasi ; yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontrakprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara pihak bank dan nasabah peminjam berupa uang dan bunga atau imbalan ;
4. resiko ; yaitu adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

2.2.1 Unsur-unsur Kredit

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

- 1) *Kepercayaan bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.*
- 2) *Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.*
- 3) *Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran*

kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.

- 4) *Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.*²⁰

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya: penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa. Sedangkan menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah:²¹

- a. *Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.*
- b. *Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.*
- c. *Degree of risk, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.*
- d. *Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).*

2.2.2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian.

²⁰ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 25.

²¹ Muhammad Dumhana, *Op.Cit.* hal. 218.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang Diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor,

Pada prinsipnya untuk memberikan kredit kepada nasabah ada beberapa yang pokok untuk diperhatikan pada setiap calon nasabah/debitur, yaitu ;

1. penilaian watak (character)

penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang terjalin antara bank dan (calon) debitor atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitor dalam kehidupan kesehariannya.

2. Penilaian Kemampuan (capacity)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitor dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debitornya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

3. Penilaian terhadap modal (capital)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat

diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan

4. Penilaian terhadap agunan (collateral)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilai minimalnya sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Oleh karena itu seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (condition of economy)

Bank harus menganalisa keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.

2.2.3. Isi Perjanjian Kredit Bank

Setiap hubungan hukum, dalam kehidupan modern dewasa ini, para pihak biasanya diaktualisasikan, dalam bentuk perjanjian tertulis disamping memudahkan diketahuinya hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang merupakan alat pembuktian, apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi.

Pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menentukannya, namun demikian sekurangnya-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank ;
- b. memuat jumlah , jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.²²

Pada umumnya sebuah perjanjian kredit bank meliputi yaitu sebagai berikut :

1). Judul.

Judul disini berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang dibuat tersebut, setidaknya akan mengetahui bahwa akta atau surat ini merupakan perjanjian kredit bank.

Dalam dunia perbankan masih belum terdapat kesepakatan tentang judul atau penamaan perjanjian kredit bank ini, ada yang menamakan perjanjian kredit, surat pengakuan utang, persetujuan pinjam uang.

2). Komparisi

Sebelum memasuki substantif perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparisi yang berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian

²² Op.cit. hal 267.

kredit bank. Sebuah perjanjian kredit bank akan dianggap sah bila ditandatangani oleh subyek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum

3). Substansif

Setiap perjanjian kredit bank barisikan klasula-klasula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, dan pilihan hokum.

Disamping itu bahwa dalam setiap perjanjian kredit bank, harus memenuhi klasula-klasula yang berhubungan dengan :

1. ketentuan mengenai fasilitas kredit yang diberikan, diantaranya tentang jumlah maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik ;
2. suku bunga dan biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit, diantaranya, bea materai, provisi, dan denda kelebihan tarik
3. kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan/atau rekening kredit penerima kredit untuk bunga dengan kelebihan tarik dan bunga tunggakan serta segala macam biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan hal-hal yang ditentukan yang menjadi beban penerima kredit ;

4. memuat pernyataan dari penerima kredit atas pembebanan segala harta kekayaan penerima kredit menjadi jaminan guna pelunasan kredit ;
5. memuat tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penerima kredit agar dapat menarik kredit untuk pertama kalinya ;
6. agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan ;
7. memuat kewajiban-kewajiban dan pembatasan tindakan penerima kredit selama masih berlakunya perjanjian kredit ;
8. memuat tentang tindakan-tindakan bank dalam rangka pengawasan dan penyelesaian kredit;
9. memuat tentang waprestasi, atau cidera janji, yaitu tindakan-tindakan bank sewaktu-waktu dapat mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika akan menagih semua utang beserta bunga dan biaya lainnya yang timbul ;
10. pilhan domisili /forum/ hukum apabila terjadi pertikaian di dalam penyelesaian kredit antara bank dengan debitor atau penerima kredit;
11. ketentuan mulai berlakunya perjanjian kredit dan penandatanganan perjanjian kredit.

2.3. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam pembuatan perjanjian, sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas

mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam didalamnya, yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan, dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.²³

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang

²³ R. Subekti. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986. hlm. 13.

ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan, bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Untuk membuat perjanjian kredit, terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda, tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.²⁴

Mengenai pembakuan bentuk draft isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut:²⁵

- a. *Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya*
- b. *Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya*

²⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

²⁵ Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hal. 60

- c. *Jangka waktu pembayaran kredit*
- d. *Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit*
- e. *Cara pembayaran kredit*
- f. *Klausula jatuh tempo (opeisbaar)*
- g. *Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan*
- h. *Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit*
- i. *Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur.*

2.3.1. Sahnya Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit tersebut. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang).

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu:

1. Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta perjanjian kredit di bawah tangan maksudnya adalah pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat, disetujui dan ditandatangani langsung oleh pihak bank dan debitur saja.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris atau akta perjanjian kredit notariil.

Perjanjian kredit yang merupakan perikatan antara bank dan debitur harus dibuat dan disusun sedemikian rupa sehingga setiap orang yang melihat

akan dengan mudah mengetahui bahwa yang mereka lihat adalah suatu formulir perjanjian kredit, disamping itu dalam menyiapkan suatu perjanjian kredit harus dilakukan dengan baik, karena apabila perjanjian kredit mengandung kelemahan terutama jika cacat yuridis akan mengakibatkan bank sebagai kreditur berada dalam posisi yang lemah, salah satunya adalah menyebabkan batalnya perjanjian kredit tersebut.

Sahnya perjanjian kredit berlaku sama dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, hal tersebut mengacu pada bunyi dari Pasal 1319 KUH Perdata sebagai berikut:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Jadi, sahnya perjanjian kredit berlaku dengan sendirinya sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

2.3.2. Perjanjian Jual beli Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), disebutkan bahwa “Perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur”. Dari ketentuan tersebut diatas dapat diartikan bahwa dengan diadakannya perjanjian kredit oleh pembeli, maka si pembeli terikat sebagai debitur.

Menurut Subekti, mengatakan :

Bahwa perkataan kredit kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari Bank. Selanjutnya beliau mengatakan bahwa seseorang yang membeli peralatan rumah tangga dengan kredit adalah telah mendapat kepercayaan dari toko yang menjual alat rumah tangga itu bahwa ia akan secara teratur membayar dengan mencicil sampai lunas.²⁶

Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perbank disebutkan bahwa :

“kredit yaitu penyediaan uang dan tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian kredit “.

Dalam kaitannya dengan pengertian kredit, maka yang dimaksud dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah menurut, adalah kredit untuk pembiayaan perbaikan rumah tangga guna dimiliki atau ditempati sendiri bagi yang memenuhi persyaratan “.

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah, dalam Pasal 1 huruf f, ketentuan dan syarat-syarat umum perjanjian kredit pemilikan rumah disebutkan bahwa “kredit adalah kredit pemilikan rumah (KPR) yaitu kredit yang diberikan oleh Bank, kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni atau dipergunakan sendiri ”.

Berdasarkan Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor : 340/KMK.01/2000, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit

²⁶ Subekti. R, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta. 1987, hal 4.

Perumahan Bank Tabungan Negara (KP-BTN), dalam pasal 1 ayat (1), menyebutkan, adapun yang dimaksud dengan, Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan, berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Selanjutnya dalam pelaksanaan untuk mengadakan peralihan hak atau alih debitor, sudah ditentukan dan telah ditetapkan oleh pemerintah, pada kenyataannya masyarakat, banyak yang menggunakan peralihan tersebut dengan memakai jasa notaris, yaitu dengan pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris.

Notaris sebagai pejabat yang dimintakan jasanya untuk melaksanakan jual beli atas tanah tentu saja menyarankan untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat dilakukan penyerahannya atau jual belinya melalui pejabat pembuat Akta Tanah. Untuk melaksanakan jual beli tersebut harus dilakukan beberapa prosedur yang memakan waktu beberapa hari. Sebaliknya pihak menjual mengharapkan jual beli dapat terlaksana pada saat itu juga karena sangketa membutuhkan uang untuk penyelesaian masalahnya, dalam peristiwa yang lain dia berhutang dan sudah jatuh tempo atau sudah harus membayar, jika tidak akan dikenakan sanksi, sebutkanlah misalnya pemilik

tanah terikat perjanjian pinjam uang dengan rentenir dengan bunga yang sangat tinggi yang tidak dapat diperpanjang lagi atau sipeminjam telah memberikan suatu cheque atau sebagai jaminan atas hutangnya kepada rentenir tersebut yang pada hari itu sudah jatuh tempo, keadaan sulit seperti ini bagi penjual harus dapat dicarikan solusinya oleh notaris.

2.3.3 Berakhirnya Perjanjian Kredit Bank

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit. Dan Pasal 1319 KUH Perdata, menetapkan semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat, hal ini berarti perjanjian kredit yang merupakan perjanjian yang tidak dikenal di dalam KUH Perdata, juga harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum yang termuat di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur cara hapusnya perikatan dapat diberlakukan pula pada perjanjian kredit bank, umumnya perjanjian kredit bank harus hapus atau berakhir karena-hal-hal dibawah ini : ²⁷

i. Pembayaran

²⁷ Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*, hal. 156-157

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur.

ii. Subrogasi

Subrogasi dalam Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan kemungkinan pembayaran (pelunasan) utang dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak berpiutang (kreditor), sehingga terjadi penggantian kedudukan atau hak-hak kreditor oleh pihak ketiga.

sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

iii. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai penggantian perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

iv. Kompensasi (Perjumpaan utang)

Kompensasi adalah perjumpaan dua utang, yang berupa benda-benda yang ditentukan menurut jenis yang dipunyai oleh dua orang atau pihak secara timbal balik, dimana masing-masing pihak berkedudukan baik sebagai kreditor maupun debitur terhadap orang lain, sampai jumlah terkecil yang ada diantara kedua utang tersebut.

Dasarnya kompensasi ini disebutkan dalam Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah suatu keadaan dimana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

2.4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*”, dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*”, sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfillment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan

adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu, seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.²⁸

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.²⁹

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada
Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata)
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau

²⁸ Munir Fuady, *Op. Cit*, hal. 87-88.

²⁹ Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 1999), hal. 45

kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

2.5. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli lahir, disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli, belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan belum sempurna/belum jadi. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Secara yuridis, pengertian perjanjian jual beli, yang disebutkan dalam, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi bahwa : “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. “

Menurut R.M. Suryodiningrat, jual beli ialah perjanjian/persetujuan/ kontrak dimana satu pihak penjual, mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.³⁰

Selanjutnya menurut Subekti, perjanjian jual beli ini, adalah suatu Perjanjian, di mana pihak yang satu, menyanggupi akan menyerahkan hak

³⁰ R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1991, hal.6

milik, atas sesuatu barang, sedang pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.³¹

Dari pengertian di atas baik secara yuridis maupun berdasarkan definisi yang dikemukakan oleh para sarjana, maka perjanjian jual beli pada pokoknya merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain mengikat diri untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

2.5.1. Jual beli dengan cicilan

Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap:

“Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan”.³²

Adanya hak penjual menarik kembali barang yang telah dijual, karena akibat keterlambatan membayar cicilan, adalah merupakan syarat yang disebut “ klasula yang menggugurkan “ atau *Vervalclausule* “. salah satu bentuk jual – beli angsuran atau cicilan adalah sewa beli. Jadi dalam jual beli dengan cicilan barang yang dijual diserahkan dalam miliknya si pembeli, namun pembayarannya dengan cicilan. Dengan demikian si pembeli seketika menjadi

³¹ Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1984, hal. 161-162.

³² M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 26.

pemilik mutlak dari barang yang dibelinya dan tinggallah mempunyai utang kepada di penjual berupa harga atau sebagian dari harga yang belum dibayarnya. Dengan begitu pembeli menerima barangnya begitu pula ia bebas untuk menjualnya lagi karena sudah menjadi miliknya.”

Saat mengikatnya perjanjian jual beli, adalah bersamaan dengan saat terjadinya jual beli, dimana perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan, pada detik tercapainya kata “sepakat“ mengenai barang dan harga. Dengan kesepakatan tersebut berarti perjanjian jual beli, tersebut menganut asas konsensualisme yang ditentukan dalam, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “ Jual-beli itu dianggap telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu sebelum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.“

2.6. Wewenang Notaris Dalam Membuat Pengikatan Jual Beli

Menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 1 angka 1 disebutkan :

“Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”.

Selanjutnya kewenangan notaris, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan, bahwa :

“ Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk

dinayatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta. Menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang “.

Notaris sebagai pejabat Umum yang ditugaskan untuk membuat akta otentik, erat hubungannya dengan ketentuan, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa :

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya”.

Unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai akta otentik, tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa akta itu harus dibuat dan diresmikan (Verleden) dalam bentuk menurut hukum :
- b. Bahwa akta itu harus dibuat oleh atau Pejabat umum :
- c. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Selanjutnya akta pengikatan jual beli, yang dibuat oleh Notaris, pada umumnya itu merupakan awal dari suatu akta jual beli, yang akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, dalam setiap pengikatan jual beli, diletakkan ketentuan mengenai kuasa, artinya setiap penjual selalu memberikan

kuasa kepada pihak pembeli, dalam akta pengikatan jual beli atau dalam suatu akta tersendiri, untuk pada saatnya nanti melangsungkan sendiri jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal seperti ini pihak penerima kuasa (pembeli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan bertindak selaku kuasa dari penjual, untuk mewakili penjual.

Pada akta pengikatan jual beli pada umumnya dibuat karena alasan antara lain :

- a. Adanya syarat yang belum dipenuhi untuk melangsungkan Jual beli dengan Akta Pejabat Pembuat Tanah (PPAT).
- b. Kehendak dari para pihak sendiri untuk dibuatkan pengikatan Jual Beli.

2.7. Fungsi Akta Jual beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti; bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindehan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997, jelaslah kiranya bahwa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor pertanahan dilarang, untuk

mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu :

1. untuk membuktikan, secara otentik telah terjadinya, jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak—pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. merupakan syarat bagi pendaftaran Jual Belinya ke Kantor Pertanahan setempat.

Dilakukannya jual beli, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti, bukan merupakan sahnya jual beli yang dilakukan. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.³³

Menurut, R. Soegondo Notodisoerjo, menjelaskan, bahwa seorang menjadi "Pejabat Umum", apabila diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberikan wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu Karena itu ia ikut serta melaksanakan kewajiban (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya. Maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai

³³ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal.53

tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.³⁴

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur dalam PP No.37 tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) (LNRU 1998-52; TLN 3746).

Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya, sekalipun adalah pejabat umum, untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak

³⁴ Budi Harsono, Op-cit, hal. 469

dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai dengan wilayah kerjanya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Atas Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya

Pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), bagi debitur baru, hal ini terjadi dimana jangka waktu kreditnya masih belum berakhir atau belum ada pelunasan dari debitur lama.

Pada pelaksanaan alih debitur, terjadi dengan adanya kesepakatan, antara debitur lama (penjual) dengan debitur baru (Pembeli), dimana dalam pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, penjual (debitur lama) akan

mengalihkan yang menjadi haknya yaitu rumah dan tanahnya kepada debitur baru (pembeli), dan pihak debitur baru, bersedia untuk melanjutkan sisa angsurannya kepada Bank Tabungan Negara (BTN), setelah terlebih dahulu adanya, surat pemberitahuan penegasan persetujuan pengalihan kredit dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN).

Hak dan Kewajiban akan beralih kepada debitur baru secara resmi setelah dilakukannya penandatanganan, surat-surat/dokumen-dokumen (Perjanjian Kredit), dan akta-akta dihadapan notaris, penandatanganan dilakukan oleh Penjual (debitur lama) dengan pembeli (debitur baru), dan Pimpinan Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.

Sejak itu terjadilah suatu hubungan hukum yang baru antara debitur baru, dengan Bank Tabungan Negara (BTN), di mana debitur baru sebagai pemilik rumah dan tanah, sekaligus yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melanjutkan angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Menurut A. Sigit Setyono,³⁵ dalam proses pengalihan kredit atas rumah dan tanah (alih debitur), adapun prosedur yang dilaksanakan oleh PT.Bank Tabungan Negara (BTN), pada Kantor Cabang Palangka Raya, adalah sebagai berikut, debitur baru terlebih dahulu mengisi form permohonan penerusan utang KPR (Kredit Pemilikan Rumah), yang juga dihadiri oleh debitur lama, selanjutnya pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data oleh petugas Bank Tabungan Negara (BTN), setelah data lengkap dan

³⁵ Wawancara dengan A. Sigit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 23 Desember 2008

memenuhi syarat, kemudian di lakukanlah proses wawancara terhadap calon debitur baru, oleh petugas loan service (bagian Kredit), setelah itu pihak bank, akan melakukan rapat KPK (Komite Pemutus kredit), apakah permohonan alih debitur tersebut disetujui atau ditolak. Apabila disetujui akan diterbitkan SP3K (Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Pengalihan Kredit), oleh pihak bank, kemudian pihak bank akan membuat jadwal penandatanganan akad kredit tersebut, dihadapan notaris.

Setelah pihak bank menandatangani, akad kredit bersama-sama dengan debitur baru, termasuk debitur lama, maka hak dan kewajiban beralih kepada debitur baru, termasuk untuk memelihara dan merawat rumah yang dibeli, dan membayar angsuran secara tertib dan teratur setiap bulannya sampai dengan kredit lunas.

Menurut, R.A Setiyo Hidayati, SH.,MH.,³⁶ beliau mengatakan, bahwa setelah disetujuinya akad kredit oleh pihak Bank, Pihak Bank akan membawa berkas-berkas tersebut untuk ditandatangani dihadapan saya, selaku notaris, adapun akta-akta yang wajib ditandatangani adalah sebagai berikut :

- a. menandatangani Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K),
- b. Surat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (PK) antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan Debitur baru,
- c. Akta Pengakuan Hutang Dan Surat Kuasa Menjual

³⁶ Wawancara dengan R.A Setiyo Hidayati, SH.,MH, notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008

- d. Pengikatan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT),
- e. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), jika langsung diadakan pengikatan
- f. Akta jual beli, yang ditandantangani oleh Penjual (debitur lama) dengan (Pembeli) debitur baru.
- g. Membayar Pajak, jika dikenakan, bagi penjual wajib membayar PPH, terlebih dahulu, dan bagi pembeli wajib membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan), sesuai dengan ketentuan pajak yang telah ditetapkan oleh pemerintah,

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), Pada Pasal 1 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, menyebutkan yang dimaksud, dengan Kredit Pemilikan Rumah – Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, beserta tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 14 angka 1, dalam syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit, disebutkan, Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian ini.

Menurut A. Sigit Setyarso³⁷, adapun dalam pelaksanaan pemberian kredit, oleh pihak Bank Tabungan Negara, tentu akan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dari kantor pusat, demikian juga segala prosedur-prosedur disetiap kantor cabang, dalam pemberian kredit termasuk persetujuan alih debitur, Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang, akan mengikuti.

Dari Ketentuan-ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara disebutkan bahwa “Perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur”. Dari ketentuan tersebut diatas dapat diartikan bahwa dengan diadakannya perjanjian kredit oleh pembeli, maka si pembeli terikat sebagai debitur pada Bank Tabungan Negara.

Menurut Junasfi,³⁸ menjelaskan, bahwa perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditandatanganinya akad kredit oleh pihak bank dan debitur, maka debitur akan terikat apa yang telah ditentukan oleh pihak bank, namun dalam kondisi tertentu dapat dilakukan pemindahan hak dengan sepengetahuan dan seijin pihak Bank.

Menurut R.A. Setiyo Hidayati, SH.,MH.,³⁹ lebih lanjut, mengatakan, bahwa, dalam pelaksanaan alih debitur, dianjurkan kepada penjual (debitur lama) dan pembeli (debitur baru), sebaiknya langsung berhadapan dengan

³⁷ Wawancara dengan A. Sigit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

³⁸ Wawancara dengan A.Tri Wyonjoso, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

³⁹ Wawancara dengan R.A. Setiyo Hidayati, SH.,MH, notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008

pihak Bank, agar prosesnya lebih jelas dan pelaksanaannya lebih sempurna, sehingga dapat dihindari hal-hal yang mempunyai etiket tidak baik dari penjual maupun pembeli, karena dengan hadir langsung para pihak, diharapkan adanya suatu kepastian hukum dan diketahui posisi kredit dari pihak debitur lama, serta mengetahui hak dan kewajiban dari Pihak debitur lama dan debitur baru, juga dapat melindungi kedua belah pihak antara debitur lama dengan debitur baru dari cedera janji.

Berdasarkan ketentuan Umum syarat-syarat Perjanjian Kredit pada Pasal 14 angka 4, menyebutkan :

Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri antara lain untuk

- a. menempati rumah tersebut secara layak ;
- b. memelihara dengan baik atas biaya sendiri ;
- c. memperbaiki atas beban sendiri atas segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut ;

menurut Junasfi,⁴⁰ selama proses angsuran berjalan diperkenan kepada debitur baru untuk merenovasi rumah, dengan ketentuan tidak melanggar batas tanah, dengan memberitahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara, bahwa akan melakukan renovasi terhadap rumah yang dihuni oleh debitur baru, harus menyesuaikan dengan ketentuan dari pemerintah daerah dan IMB (ijin Mendirikan Bangunan) harus diperbaharui, selain diperbolehkan untuk merenovasi kepada debitur baru, yang terpenting

⁴⁰ Wawancara dengan Junasfi, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 23 Desember 2008

adalah memperhatikan, memelihara dan merawat rumah yang dibeli, dan Membayar angsuran secara tertib dan teratur setiap bulan sampai dengan kredit lunas.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

tentang Perbank disebutkan bahwa :

“kredit yaitu penyediaan uang dan tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian kredit “.

Dalam kaitannya dengan pengertian kredit, maka yang dimaksud dengan perjanjian kredit kepemilikan rumah menurut, adalah kredit untuk pembiayaan perbaikan rumah tangga guna dimiliki atau ditempati sendiri bagi yang memenuhi persyaratan “.

Pengertian kredit pemilikan rumah dalam Pasal 2 angka 2, dari ketentuan dan syarat-syarat Umum perjanjian Kredit Pemilikan rumah disebutkan bahwa “Perjanjian kredit adalah persetujuan dan / atau kesepakatan yang dibuat bersama antara Bank dan Debitur atas sejumlah kredit dengan kohal mana pihak debitor wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Menurut A. Sigit Setyarso,⁴¹ untuk mengadakan peralihan hak atas rumah dan berikut tanahnya, pada dasarnya sudah ditentukan dengan proses yang telah ditetapkan oleh Pihak Bank Tabungan Negara, yaitu

⁴¹ Wawancara dengan A.Tri Wyonjoso, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

berdasarkan petunjuk kantor pusat, namun pada kenyataannya masih banyak yang menggunakan peralihan tersebut dengan memakai akta notaris, meskipun pada akhirnya para pihak tentu akan menghadap kepada Notaris juga, karena pada pelaksanaannya setelah proses alih debitur disetujui oleh bank, selanjutnya para pihak menghadap kepada notaris untuk penyelesaian, hak dan kewajiban antara debitur lama dengan debitur baru yaitu menandatangani akta-akta dan surat-surat yang diperlukan selama proses berlangsung, termasuk penyelesaian pembayaran pajak dan biaya notaris.

3.1.1. Oper Kredit Langsung Melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya.

Proses oper kredit Rumah yang dibeli secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui Bank Tabungan Negara – BTN), hal ini merupakan langkah yang bijaksana dan secara resmi untuk dapat terlaksananya proses alih debitur, pada pelaksanaannya ada dua cara, untuk oper kredit secara resmi, melalui Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, yaitu

1. para pihak, yaitu Penjual (debitur lama) bersama-sama calon debitur baru, hadir dan langsung datang ke kantor Cabang Bank Tabungan Negara, dan menghadap pada bagian kredit administrasi atau customer service dan mengajukan perihal peralihan hak yang dimaksud.

2. mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian nantinya akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama.
3. dalam hal kredit disetujui oleh Bank Tabungan Negara (setelah diteliti persyaratannya), maka pembeli akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama. Pembeli akan menandatangani Perjanjian Kredit baru atas namanya, berikut akta Jual Beli dan pengikatan jaminan (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Menurut Yunasfi,⁴² bahwa syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh calon debitur baru dengan alih debitur sama dengan memproses permohonan kredit yaitu

Pada Prinsipnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya bisa dimulai setelah tersedia dana sekitar 30-40% dari harga rumah, tergantung dari kebijakan Bank. Sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui, pembeli akan diminta untuk melengkapi persyaratan untuk mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR), diantaranya adalah;

- 1). fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon.

⁴² Wawancara dengan A. Slgit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

- 2). surat nikah atau cerai, bila sudah menikah atau bila bercerai
- 3) Kartu Keluarga (KK)
- 4). Surat keterangan WNI (untuk WNI keturunan)
- 5) Slip gaji atau akta perusahaan atau izin profesi
- 6) Surat keterangan dari tempat bekerja
- 7) dokumen kepemilikan agunan (SHM,IMB, PBB)
- 8). rekening tabungan
- 9). menyerahkan pas foto terbaru.
- 10)..surat keterangan kerja, dari SK awal dan akhir. Dan dilampirkan Surat keterangan Penghasilan/slip gaji, Kartu Pegawai dan Kartu Pensiun.

Sedangkan menurut A. Sigit Setyarso,⁴³ adapun keuntungan dan kelebihan oper kredit melalui Bank Tabungan Negara , jika debitur lama dengan calon debitor baru langsung melaksanakan pada Kantor Cabang Bank Tabungan Negara (BTN), bila dibandingkan mengatakan bahwa, selain itu anda terlebih dahulu harus telah menn getahui keberadaan dan kondisi rumah yang akan Anda beli. Informasi sangat penting lainnya adalah perbandingan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank-bank pemberi kredit. Biasanya bila Anda sudah menemui pihak developer, mereka telah memiliki hubungan dengan bank tertentu untuk menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sesuaikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan kebutuhan Anda, terutama yang memberikan fasilitas yang lebih atau menarik, serta dari pihak-pihak yang dapat diandalkan. Apakah Bank Anda

⁴³ Wawancara dengan A. Sigit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

memiliki hubungan dengan developer yang bersangkutan, karena bila ya, maka mungkin saja Anda bisa memperoleh keuntungan yaitu subsidi bunga. Bagaimana sistem bunganya, apakah fix atau berubah dalam jangka waktu tertentu (apakah cicilan bisa berubah nilai nominalnya), fee apa saja yang harus dibayarkan dalam proses berjalan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Apa keunggulan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibandingkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank lain, karena masing-masing bank memberikan fitur berbeda untuk menarik konsumen. Bila Anda bekerja pada institusi pemerintah, misalnya Pegawai Negeri Sipil atau TNI, atau Polri, ada kemungkinan terdapat pilihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang telah bekerjasama dengan instansi Anda. Fasilitas yang tersedia misalnya subsidi uang muka, sehingga lebih ringan bagi Anda.

Bank akan menyeleksi baik dari pihak konsumen yang akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan menyeleksi pengembang yang mengembangkan sebuah perumahan, atau menyeleksi pihak yang terkait dengan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Biasanya Bank akan menyeleksi pihak konsumen berdasarkan track record atau kemampuan konsumen tersebut, karena itu dibutuhkan informasi tentang pemasukan konsumen, yang biasanya sepertiga dari pemasukan harus bisa dibayarkan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan terdapat batasan umur maksimal sekitar 55 tahun untuk karyawan. Pihak developer juga diseleksi untuk melihat bagaimana mereka memberikan janji tentang fasilitas dan surat-surat yang diperlukan. Bila Anda sudah yakin akan pilihan rumah

dan bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Anda, kunjungi bank tersebut dan mintalah informasi pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Biasanya bank akan memberikan persyaratan diatas.

Setelah persyaratan Anda bawa ke bank, biasanya akan diadakan wawancara. Bila wawancara disetujui, Anda dapat membayarkan uang muka pembelian rumah ke developer dan menunggu keluarnya SPPK (surat persetujuan perjanjian kredit). Langkah selanjutnya adalah menemui notaris untuk menandatangani akta kredit dan mengurus sertifikat.

Tahap selanjutnya adalah penyerahan kunci. Sertifikat Anda masih ditahan Bank sampai Anda melunasi semua cicilan kredit.

Bank-bank mana saja yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Jawabannya bermacam-macam sekali, Anda bisa pilih dan bandingkan. Bila sudah menjadi nasabahnya, ada kemungkinan Anda akan diberi beberapa tawaran yang menarik sehingga Anda mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) saat ini telah berkembang, tidak saja untuk membeli rumah, namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Misalnya kita membangun rumah diatas tanah yang dimiliki, setelah perhitungan pada akhir pembangunan, misalnya dana kurang mencukupi, kita bisa mencoba mengambil KPR untuk meneruskan pembangunan rumah kita sampai selesai dan menurut persyaratan yang diajukan bank.

Menurut, A. Sigit Setyono,⁴⁴ adapun keuntungan dan kelebihan dari alih debitor melalui Bank Tabungan Negara, jika debitor lama dan calon debitor baru langsung melaksanakannya pada Kantor Cabang Bank Tabungan Negara (BTN), bila dibanding pengikatan Jual-Beli yang dibuat melalui kantor Notaris, adalah :

1. dimana sertipikat sudah dapat dibalik nama atas nama pembeli, walaupun masih tetap dalam jaminan pada Bank Tabungan Negara kantor cabang Palangka Raya, oleh karena masih, debitor baru atau yang melanjutkan angsuran kredit lunas
2. pembeli dapat mengangsur ke Bank Tabungan Negara atas namanya sendiri.
3. asuransi rumah atas nama pembeli (debitur baru).

Disamping adalah kelebihanannya namun masih ada kelemahannya bila langsung alih debitor melalui Bank Tabungan Negara adalah

- a. proses pengajuan sebagai debitor di Bank Tabungan Negara lebih rumit
- b. memakan waktu lebih lama (karena harus diteliti oleh analis kredit mereka)
- c. ada kemungkinan di tolak untuk debitor pengganti oleh pihak Bank Tabungan Negara
- d. biaya untuk alih debitor biasanya relative lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing Bank.

⁴⁴ Wawancara dengan A. Sigit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

- e. jika alih kredit disetujui harus menyesuaikan bunga Bank yang berjalan, sehingga angsuran kredit yang baru lebih tinggi jika melanjutkan angsuran

3.1.2. Pengoperan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Hadapan Notaris

Selain proses pengalihan hak atas rumah dan bangunan (oper kredit) melalui Bank Tabungan Negara secara langsung dengan cara “ alih Debitur “ tersebut, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu menggunakan jasa Notaris, melalui akta-akta yang dibuatnya.

Menurut, R.A. Setiyo Hidayati, SH.M.H⁴⁵, selama beliau menjabat sebagai notaris, pada umumnya tidak pernah ada masalah terhadap akta-akta yang dibuat, selama para pihak langsung memberitahukan kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Kantor cabang Palangka Raya, adapun Mekanismenya adalah sebagai berikut :

1. Penjual dan pembeli datang ke Kantor Notaris dengan membawa kelengkapan berkas-berkas sebagaimana diuraikan di bawah ini :
 - Data Objek jual beli (tanah/bangunan), Foto kopi sertifikat (yang berisi keterangan/stempel dari pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijamin pada bank berkenaan), berikut Foto Copy IMB, foto kopi Surat perjanjian Kredit, foto kopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penjual dan Pembeli, foto kopi suami isteri Copy

⁴⁵ Wawancara dengan R.A. Setiyo Hidayati, SH.,MH, notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008

Kartu keluarga Copy Akta Nikah Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan).

2. dibuatkan akta pengikatan Jual-Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.
3. penjual menandatangani surat pemberitahuan kepada Bank Tabungan Negara, perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada Bank Tabungan Negara.
4. setelah salinan akta selesai, penjual bersama-sama dengan pembeli menyampaikan kepada Pihak Bank Tabungan Negara, salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada point 2 tersebut berikut surat yang dimaksud point 3.

adapun kelebihan dari dan kelemahannya proses alih debitur dengan menggunakan akta notaris adalah prosesnya lebih mudah dan cepat dan biaya relatif lebih murah.

Sedangkan kelemahannya adalah :

- a). Sertifikat masih atas nama penjual dan masih di jaminkan ke Bank Tabungan Negara (BTN).
- b). Pembeli mengangsur ke Bank Tabungan Negara (BTN) atas nama penjual.

c). Apabila peralihan hak ini tidak diberitahukan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) (sebagaimana point 4), kemungkinan terburuknya penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke Bank Tabungan Negara (BTN) dan mengambil asli sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan. Oleh karena itu dalam melaksanakan alih debitur dengan menggunakan akta notaris wajib dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada pihak kreditur/Bank Tabungan Negara.

Lebih lanjut menurut R.A. Setiyo Hidayati, S.H., MH,⁴⁶ mengatakan walaupun terdapat kelemahan (yang bisa dijembatani), pengoperan kredit dengan menggunakan akta notaris tetap saja jauh lebih aman dibandingkan oper kredit dengan banyak menggunakan surat pengalihan di bawah tangan atau bahkan tanpa menggunakan surat apapun atau hanya berdasarkan kwitansi saja., karena dengan adanya akta Notaris tersebut dan bukti surat pemberitahuan, maka pada saat pelunasan nantinya pihak pembeli dapat mengambil asli sertifikat dengan membawa bukti berupa akta notaris yang sudah ditandatangani sebelumnya oleh kedua belah pihak. Bahwa oper kredit dengan menggunakan akta Notaris tersebut hanya bisa dilakukan 1 kali saja. Artinya hanya dari pemilik asal kepada pembeli pertama. Jika pembeli pertama akan mengoperkan lagi rumah tersebut, maka pembeli pertama tersebut harus dapat menghadirkan pemilik asal untuk dapat dibuatkan transaksi baru. Oleh karena itu Proses pengalihan melalui kantor Notaris hanya sebagai solusi untuk mengatasi dimana penjual, akan pindah tugas

⁴⁶ Wawancara dengan R.A. Setiyo Hidayati, SH.,MH, notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008

ke daerah lain atau karena pembeli belum cukup untuk memiliki biaya proses alih debitur.

3.1.3. Pengikatan Jual Beli Yang dibuat oleh Notaris

Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Aktra Tanah (PPAT), sifat jual beli itu adalah kontan, yang berarti hak atas tanah beralih segera setelah terjadi persetujuan harga dan telah dibayar oleh pembeli.

Namun demikian, dalam praktek tidak selamanya pelaksanaan jual beli tanah dilakukan secara kontan, hal tersebut terjadi, karena sesuatu hal, diantaranya adalah pembeli, belum membayar lunas atau surat/dekomun tanah tersebut belum lengkap, dalam persoalan yang demikian dapat disiasati dengan pengikatan jual beli, yang dibuat penjual dan pembeli. Untuk melegitimasi dan memperkuat pengikatan tersebut dibuatlah, perjanjian pengikatan jual beli, hak milik atas tanah antara penjual dan pembeli, dengan akta pengikatan perjanjian jual beli tersebut, penjual terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu juga pembeli, terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual, sesuai dengan kesepakatan.

Pengikatan jual beli lahir disebabkan karena syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan jual beli belum dapat dipenuhi, hal ini disebabkan belum

sempurna/belum jadi. Dalam pengikatan jual beli adanya kehendak dari para pihak adalah bersedia menjual dan pihak lainnya bersedia membeli.

Secara yuridis pengertian perjanjian jual beli yang disebutkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi bahwa : “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan “,

Dari pengertian di atas baik secara yuridis maupun berdasarkan definisi yang dikemukakan oleh para sarjana, maka perjanjian jual beli pada pokoknya merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik atas benda/barang kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain mengikat diri untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Pada umumnya perjanjian itu dilakukan terlebih dahulu dengan melihat hal-hal sebagai berikut :

- 1). tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
- 2). tahap pada saat perjanjian, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- 3). tahap pelaksanaan perjanjian atau pembuatan surat/akta perjanjian

Pada pelaksanaannya pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut ketentuan Undang Undang

Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut :

- Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;
- Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
- Dalam hal tanah yang akan dijual itu, belum terdaftar (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (telah bersertipikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu, jika ada suatu keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa, untuk menunjukkan lokasi atau tempat letak tanah yang akan dijual.
- Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat

surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan ;

Menurut R.A Setiyo Hidayati, S.H.,MH.,⁴⁷ manfaat perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak yaitu calon pembeli dan calon penjual adalah untuk memberikan kepastian hukum, bahwa pada waktu yang telah ditetapkan dan telah adanya kesepakatan jual beli akan dilaksanakan, mengenai kepastian terlaksanannya jual beli, umumnya diperkuat dengan dimuatnya, beberapa sanksi, dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang akan berlaku, baik bagi calon penjual maupun bagi calon pembeli, umumnya berupa sanksi denda, dalam persoalan tertentu dari nilai transaksi atau hangusnya uang muka, yang telah diserahkan oleh calon pembeli, apabila jual beli tidak jadi dilaksanakan, dalam waktu yang telah ditentukan oleh calon penjual dan calon pembeli.

Untuk melaksanakan Jual beli tersebut harus dilakukan beberapa prosedur yang memakan waktu beberapa hari. Sebaliknya pihak menjual mengharapkan jual beli dapat terlaksana pada saat itu juga karena sangketa membutuhkan uang untuk penyelesaian masalahnya, dalam peristiwa yang lain dia berhutang dan sudah jatuh tempo atau sudah harus membayar, jika tidak akan dikenakan sanksi, sebutkanlah misalnya pemilik tanah terikat perjanjian pinjam uang dengan rentenir dengan bunga yang sangat tinggi yang tidak dapat diperpanjang lagi atau sipeminjam telah memberikan suatu cheque atau sebagai jaminan atas hutangnya kepada rentenir tersebut yang

⁴⁷ Wawancara dengan R.A. Setiyo Hidayati, SH.,MH, notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008

pada hari itu sudah jatuh tempo, keadaan sulit seperti ini bagi penjual harus dapat dicarikan solusinya oleh notaris.

Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa Akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris, pada umumnya itu merupakan awal dari suatu akta jual – Beli, yang akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)), dengan adanya ketentuan Pasal 19 UUPA juncto Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap pengikatan jual Beli diletakkan ketentuan mengenai kuasa, artinya setiap penjual selalu memberikan kuasa kepada pihak pembeli baik dalam akta Perikatan jual beli atau dalam suatu akta tersendiri, untuk pada saatnya nanti melangsungkan sendiri jual beli yang definitive dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal seperti ini pihak penerima kuasa (pembeli) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan bertindak selaku kuasa dari penjual, untuk mewakili penjual karena adanya blanco volmacht di dalam akta tersebut.

Menurut R.A. Setiyo Hidayati, SH, MH, Bahwa akta pengikatan jual beli pada umumnya dibuat karena alasan antara lain :

- a. adanya syarat yang belum dipenuhi untuk melangsungkan jual beli dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. tidak ada syarat yang menghalangi dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun pihak-pihak senantiasa meminta dibuatkan Akta pengikatan Jual – Beli.

3.2. Kendala-kendala Yang Dihadapi Pada Pelaksanaan Alih Debitur di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya, Dan Solusi Penyelesaian Masalah

Pada dasarnya kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak Bank Tabungan Negara Cabang Palangka Raya, dalam hal pengalihan kredit atau alih debitur, bagi para pihak yaitu penjual (debitur lama) dan calon pembeli (debitur baru), pada umumnya tidak ada, selama para pihak bisa dipertemukan dan keduanya hadir langsung ke Bank Tabungan Negara (BTN), karena dalam hal mengalihkan hak yang diminta aktif, oleh Bank, adalah pihak debitur, disini pihak Bank, hanya akan melakukan dan memproses pengalihan hak, bila berkas-berkas yang disyaratkan sudah lengkap, namun faktor-faktor untuk melaksanakan maksud tersebut, hal ini disebabkan dari pihak calon debitur baru, tidak dapat menghadirkan, penjual (debitur lama), dan tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan pihak pembeli calon debitur baru, ia telah melanjutkan pembayaran angsuran Kredit atas nama debitur lama (Penjual).

Menurut A. Sigit Setyarso,⁴⁸ mengatakan bahwa pihak Bank, yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor Cabang Palangka Raya, akan memproses pengalihan hak, jika ada Pihak Penjual (debitur lama) dan debitur baru (pembeli), tidak ada hambatan, hanya penundaan proses pelaksanaan alih debitur saja, sampai para pihak keduanya dapat

⁴⁸ A. Sigit Setyarso Wawancara dengan, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

dihadirkan, sebenarnya hambatan itu, disebabkan dari pihak debitur yang bermaksud untuk mengadakan pengalihan hak, keduanya diketahui telah melakukan transaksi perjanjian pengikatan dibawah tangan yang mereka buat sendiri, dan berdasarkan kwitansi sebagai tanda pelunasan, tanpa melibatkan dan pemberitahuan kepada PT. Bank Tabungan Negara (BTN), ataupun notaris.

Lebih lanjut apa yang dikatakan oleh A. Tri Wyonjoso,⁴⁹ bahwa pelaksanaan alih debitur, baru bisa diproses dan dilaksanakan oleh pihak Bank, jika kredit dari debitur tersebut sudah berjalan selama satu (1) tahun, setelah itu baru para pihak boleh mengajukan pengalihan hak, namun bila keadaan mendesak, dimana pihak penjual akan segera pindah tugas, kedaerah lainnya, sedangkan jangka waktu Perjanjian kredit, belum sampai satu tahun, sebaiknya dianjurkan menghadap ke kantor Notaris, untuk minta dibuatkan surat-surat atau akta-akta yang diperlukan, dengan konsekwensinya calon debitur baru akan menanggung segala untung ruginya.

Menurut A. Tri Wyonjoso⁵⁰ selama ini setiap kendala pada umumnya dapat diatasi secara baik dengan melibatkan pihak lain, jika pihak calon debitur baru, tetap memantau keberadaan debitur lama memberi informasi yang pasti dengan didukung fakta-fakta yang ada, hal ini jarang sekali

⁴⁹ A.Tri Wyonjoso Wawancara dengan, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

⁵⁰ Wawancara dengan A . Tri Wyonjoso, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

terjadi, pada umumnya pihak pembeli terlebih dahulu dan mengupayakan harus bisa menghadirkan penjual, atau debitur lama.

Menurut A. Tri Wyonjoso⁵¹, lebih lanjut mengatakan hal ini sering terjadi pada masyarakat karena ada sebagian masyarakat kurangnya pengetahuan mengenai seluk beluk oper kredit, atau juga sebab lain dimana penjual atau pembeli, telah mengetahui proses pengalihan namun menunda-nunda untuk mengadakan pengalihan di Bank Tabungan Negara (BTN), sehingga keduanya hanya membuat perjanjian dibawah tangan saja, banyak yang menganggap bahwa dengan bukti tanda bukti lunas antara pembeli dan penjual saja sudah selesai, namun mereka tidak menyadari bahwa jual beli secara kredit atau cicilan, tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja, melainkan juga melibatkan Bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan yang dimaksud, dimana masih ada kaitannya dengan Pihak Bank Tabungan Negara. Untuk itu, tentu saja ada “ aturan main” dalam koridor hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak yang akan melakukan transaksi oper kredit dimaksud.

Menurut A. Tri Wyonjoso, ⁵² jika pihak pembeli yang telah melunasi kreditnya debitur lama (penjual), telah mengupayakan sekian lama, namun masih tetap, belum dapat diketahui keberadaannya penjual (debitur lama), maka jalan yang terbaik adalah disarankan kepada pembeli untuk

⁵¹ Wawancara dengan A . Tri Wyonjoso, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

⁵² Wawancara dengan A. Slgit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

melibatkan pihak ketiga atau disarankan melalui penetapan pengadilan negeri.

Pihak Bank yang diwakili oleh A. Sigit Setyono,⁵³ menerangkan, dan menganjurkan, kepada pihak calon debitur (pembeli), bahwa jika sudah diupayakan ternyata sudah tidak diketahui lagi keberadaannya Penjual (debitur lama), maka untuk mencari informasi terlebih dahulu sejelas-jelas, tentang keberadaan debitur (calon penjual) untuk mendapatkan alamat debitur lama ataupun ahli waris yang jelas. Jika sudah diketahui bahwa debitur telah meninggal dunia, dengan membawa Surat surat pendukung yang disahkan oleh pihak yang berwenang. karena pihak Bank, tidak dapat memproses, berkas pengalihan jika tidak ada debitur lama atau keduanya tidak dapat hadir atau wakilnya (dengan membawa surat-surat bukti yang kuat).

Menurut R.A. SETIYO HIDAYATI, S.H.⁵⁴ bahwa jika debitur lama dan pembeli (calon debitur baru), datang dan menghadap kepadanya, tentang akan bermaksud mengadakan pengalihan tanah dan rumahnya, tentu tidak masalah karena kami akan memberi arahan dan informasi yang jelas serta akan menghubungi pihak Bank, dalam hal ini Bank Tabungan Negara kantor Cabang Palangka Raya, sehingga hambatan tersebut bisa diatasi, lebih lanjut beliau mengatakan, jika hal itu sudah diupayakan, sekian lama tidak dapat juga dihubungi, sementara kredit sudah dilunasi oleh pembeli, maka

⁵³ Wawancara dengan A . Tri Wyonjoso, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

⁵⁴ Wawancara dengan R.A. SETIYO HIDAYATI, S.H. Notaris di Palangka Raya, tanggal 20 Desember 2008.

dianjurkan kepada pembeli untuk menyelesaikannya melalui penetapan pengadilan setempat.

Menurut A. Sigit Setyono,⁵⁵ selama ini belum pernah ada di kantor cabang PT. Bank Tabungan Negara Palangka Raya, bahwa Pihak pembeli, melaporkan proses penyelesaiannya dengan menggunakan surat penetapan dari Pengadilan Negeri, hal ini disebabkan biayanya mahal dan prosesnya panjang.

Memberikan informasi yang tetap dan jelas, bagaimana proses alih debitor tersebut sebaiknya dilaksanakan. jika pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, tentu penyelesaiannya melibatkan Pengadilan Negeri setempat, tetapi selama ini belum pernah ada yang mau menyelesaikan kasus ini sampai ke Pengadilan hal ini disebabkan karena biayanya juga mahal, dan prosedurnya juga cukup lama, - sehingga pihak pembeli mempertimbangkan besar kecilnya biaya yang akan dikeluarkan, lebih lanjut beliau mengatakan, pihak pembeli juga harus menyertakan dokumen-dokumen yang mendukung, paling tidak seperti kwitansi pembelian dan surat-surat penjual juga harus lengkap. supaya pihak Pengadilan Negeri, dapat mempertimbangkan keputusannya.

3.3. Tinjauan Tentang Akta Otentik Sebagai Alat Bukti

Istilah akta autentik sudah diketahui artinya secara umum, namun di masyarakat istilah ini masih belum jelas sekali, makna dan

⁵⁵ Wawancara dengan A. Sigit Setyono, Asisten Manager Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Palangka Raya, tanggal 15 Desember 2008

pengertiannya khususnya dalam kaitannya sebagai alat bukti. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuatnya menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang berisikan perjanjian atau kemauan dari para pihak. Autentik artinya dapat dipercaya karena dibuat dihadapan seorang Pejabat umum yang ditunjuk untuk itu yang dalam hal ini biasanya adalah seorang Notaris. Sehingga akta yang buat dihadapan Notaris tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti di depan Pengadilan. Sedangkan istilah surat di bawah tangan adalah istilah yang dipergunakan untuk pembuatan suatu perjanjian antara para pihak tanpa dihadiri atau bukan dihadapan seorang Notaris sebagaimana yang disebutkan pada akta autentik di atas. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut.

Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat). Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Lain halnya dengan akta autentik, akta autentik atau biasa disebut juga akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di Pengadilan tanpa terlepas dari ada pihak-pihak

yang tidak mengakui adanya perjanjian yang telah dibuat dan berlaku bagi pihak ketiga. Dalam akta notaris/otentik dapat dijamin kepastian tanggalnya. Misalnya suatu akta mengenai pinjam meminjam dimana A meminjamkan kepada B sejumlah uang, maka akta itu membuktikan bahwa benar A ada meminjamkan uang kepada B dengan jumlah tersebut pada tanggal tertentu (pasti), dengan syarat-syarat tertentu yang dibuktikan dengan adanya akta tersebut. Sehingga apabila terjadi masalah antara A dan B akta tersebut dapat dijadikan sebagai bukti di muka Pengadilan dan hakim tidak perlu lagi untuk meminta tanda bukti lainnya.

BAB IV.

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

Pada pelaksanaan perjanjian jual beli rumah Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), melalui alih debitur bagi debitur baru, dapat dilaksanakan dengan dua (2) cara, yaitu :

1. secara resminya langsung melalui Bank Tabungan Negara atau
 2. melalui Kantor Notaris yang ditunjuk.
1. Pelaksanaan pengalihan hak melalui alih debitur pada PT. Bank Tabungan Negara, Kantor Cabang Palangka Raya, mekanismenya adalah sebagai berikut :

Para pihak yaitu debitur lama dengan calon debitur baru, keduanya hadir langsung menghadap ke bagian loan kredit, mengisi formulir permohonan penerusan hutang Kredit Pemilikan Rumah, yaitu dengan mengajukan

perihal peralihan hak yang dimaksud. Jika permohonan penerusan hutang kredit disetujui oleh Pihak Bank Tabungan Negara (BTN), maka pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama. Selanjutnya para pihak, menghadap notaris, untuk penandatanganan surat-surat dan akta-akta yang diperlukan, diantaranya yaitu SP3K (Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Pengalihan Kredit), surat perjanjian kredit baru, akta jual beli dan pengikatan jaminan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sedangkan pajak-pajak peralihan hak atas tanah, jika dikenakan pajak menurut penetapan pajak yang berlaku, maka pajak dapat ditanggung oleh salah satu pihak, pada umumnya pajak yang ditanggung oleh debitur lama (penjual) adalah Pajak penghasilan atas barang/benda (PPH), sedangkan Pajak yang ditanggung oleh pembelian (debitur baru) yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sedangkan pengalihan hak (oper kredit), melalui kantor Notaris. Mekanismenya adalah sebagai berikut :

Para pihak yaitu penjual dan pembeli, bersama-sama datang menghadap notaris, dengan membawa kelengkapan berkas-berkas yang diperlukan untuk dibuatkan akta dan surat pengoperan Hak atas Rumah yang masih dalam proses kredit di Bank, yaitu dengan melengkapi data objek jual beli (tanah/bangunan), berupa foto kopi sertifikat, yang dibubuhi stempel dan disertai surat keterangan dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN), dimana tanah dan bangunan tersebut, masih dalam penjaminan pada

Bank Tabungan Negara (BTN), foto kopi surat perjanjian kredit, dari pihak penjual dilengkapi foto kopi Kartu Tanda Penduduk suami isteri, Kartu Keluarga, surat/akta nikah dan dari pihak pembeli Kartu Tanda Penduduk, surat/akta nikah dan Kartu Keluarga, surat Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan). Dan akta-akta yang akan dibuat oleh notaris, adalah akta Pengikatan Jual beli, atas pengalihan hak atas rumah dan tanah, Akta kuasa Menjual, untuk proses peralihan hak atas tanah, dan Surat kuasa pengambilan sertipikat dan dokumen-dokumen lainnya, setelah kredit dilunasi.

Setelah salinan akta selesai dibuat oleh notaris, pembeli maupun penjual bersama-sama, memberitahukan kepada Pihak Bank Tabungan Negara (BTN), perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud, yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN).

Pada pelaksanaan alih debitur (operkredit) dari kedua cara tersebut diatas, masing-masing ada kelebihan dan kelemahannya, yaitu sebagai berikut

Adapun kelebihan jika langsung melalui Bank Tabungan Negara (BTN) :

- 1). sertifikat sudah dapat di balik nama ke atas nama pembeli (debitur baru), walaupun masih tetap di jaminkan pada PT. Bank Tabungan Negara

(Persero) kantor Cabang Palangka Raya, jaminan/sertipikat dapat diambil setelah kredit dilunasi. dan

- 2). Debitur baru (debitur pengganti) pada saat membayar angsuran di Bank Tabungan Negara, sudah atas namanya sendiri

Adapun kelemahannya, yaitu

- 1). proses pengajuan pengalihan kredit, secara langsung pada Bank Tabungan Negara (BTN), lebih rumit, memakan waktu lebih lama oleh karena berkas pengajuan terlebih dahulu, harus diteliti oleh tim analisis kredit, sehingga ada kemungkinan penerusan hutang kredit ditolak,
- 2). biaya untuk alih debitur pada umumnya relatif lebih mahal, karena ada beberapa jenis biaya yang harus ditanggung oleh calon debitur baru, misalnya biaya administrasi, biaya provisi,

Sedangkan kelebihan oper kredit melalui kantor notaris, yaitu

- 1). prosedurnya lebih mudah dan cepat,
- 2). biaya relatif lebih murah.

kelemahannya adalah sebagai berikut :

- 1). Sertifikat sebagai jaminan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) masih atas nama penjual / debitur lama
- 2). Pembeli yang melanjutkan pembayaran angsuran ke Bank Tabungan Negara (BTN) masih atas nama Debitur lama (penjual), karena Perjanjian Kreditnya (PK) masih atas nama penjual/debitur lama.
- 3). Jika angsurannya menunggak, kemungkinan pihak Bank Tabungan Negara (BTN), masih tetap menanyakan dan meminta pertanggung

jawaban kepada debitur lama, karena kreditnya masih atas nama debitur lama, meskipun tanggung jawab sudah beralih kepada pembeli.

- 4). Apabila oper kredit ini tidak segera diberitahukan kepada Bank Tabungan Negara (BTN), kemungkinan terburuknya Penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke Bank Tabungan Negara (BTN) dan mengambil asli sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan. Oleh karena itu, setelah akta-akta selesai dibuat oleh notaries, salinannya harus segera di beritahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara.

Walaupun, terdapat kelemahan, jika oper kredit melalui notaris, masih lebih baik dan aman jika dibandingkan pengalihan hak/oper kredit, dengan hanya menggunakan surat pengalihan di bawah tangan, atau bahkan tanpa menggunakan surat apapun (hanya kwitansi).

Kendala-kendala dalam proses alih debitur atau oper kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palangka Raya, serta upaya apa yang dilakukan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh debitur yaitu sebagai berikut ;

- a. Faktor utama adanya kendala-kendala, adalah disebabkan dimana debitur lama, dan calon debitur baru, keduanya tidak bisa dipertemukan dan hadir bersama-sama menghadap ke Bank Tabungan Negara (BTN), keduanya, telah melakukan pengalihan hak secara dibawah tangan, yang mereka buat sendiri, tanpa memberitahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara, maka dalam hal ini pihak BTN akan menolak untuk memproses penerusan hutang KPR, tersebut

- b. Upaya-upaya untuk menyelesaikannya, masalah yang dihadapi oleh debitur (pembeli), Jika sudah tidak mungkin lagi untuk dapat menghadirkan pihak penjual (debitur lama), maka upaya terakhir adalah dengan dengan memohon surat penetapan dari Pengadilan Negeri setempat.

4.2. Saran-Saran

1. Penulis menghimbau kepada masyarakat yang bermaksud akan mengadakan pengalihan hak dengan cara meneruskan kredit (oper kredit), sebaiknya langsung mengurus dan berhadapan dengan Pihak Bank Tabungan Negara, dengan tujuan untuk mengetahui dengan pasti posisi kredit debitur lama. Dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), diharapkan pihak Bank, selalu memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis kredit secara cermat, teliti dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku secara universal dalam dunia perbankan. Hal ini dipandang perlu untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya pengalihan kredit yang bermasalah dikemudian hari
2. untuk menghindari terjadinya kendala dalam pelaksanaan alih debitur (oper kredit), disamping adanya kesadaran dari calon debitur sendiri untuk mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh Bank Tabungan Negara, juga proaktifnya pihak Bank Tabungan Negara (BTN) sendiri sangat diharapkan untuk tetap memantau rumah sebagai jaminan

kredit tersebut, meskipun debitur sendiri telah melakukan kewajibannya dengan baik, membayar angsuran tertib dan lancar, sehingga dapat dihindari dari proses penyelesaian masalah sampai dengan memohon surat penetapan Pengadilan Negeri, mengingat prosedurnya panjang, rumit dan biayanya juga mahal

