

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
KANTOR CABANG CIPUTAT - TANGERANG



TESIS

**Guna Memenuhi Bagian Dari Persyaratan Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan (S2) Pada Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**SETU SANTOSO, S.H.**

**B4B 001 189**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2008**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, tesis ini, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Diponegoro maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Semarang, April 2008

Yang membuat pernyataan,

**(SETU SANTOSO, S.H.)**

**B4B 001 189**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
OBJEK JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
KANTOR CABANG CIPUTAT - TANGERANG

T E S I S

Disusun Oleh :

SETU SANTOSO, S.H.

**B4B 001 189**

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal : 05 April 2008  
Dan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui,

Pembimbing

Mengetahui,  
Ketua Program

Magister Kenotariatan

YUNANTO, SH. M.Hum  
NIP : 131 689 627

H.MULYADI,SH,MS  
NIP : 130 529 429

## DAFTAR ISI

	<b>Hal</b>
<b>aman</b>	
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Penelitian .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah Dan Batasan Masalah .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Kerangka Pemikiran .....</b>	<b>8</b>
<b>F. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>22</b>
<b>BAB II TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN JUAL-BELI</b>	
<b>A. Pengertian Perjanjian .....</b>	<b>24</b>
<b>B. Asas-asas Hukum Perjanjian .....</b>	<b>26</b>
<b>C. Syarat Sahnya Perjanjian .....</b>	<b>29</b>

<b>D. Wanprestasi dan Ganti Kerugian Dalam Perjanjian .....</b>	<b>33</b>
<b>E. Berakhirnya Perjanjian .....</b>	<b>43</b>
<b>F. Perjanjian Jual-Beli .....</b>	<b>51</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
<b>A. Metode Pendekatan .....</b>	<b>57</b>
<b>B. Spesifikasi Penelitian .....</b>	<b>57</b>
<b>C. Pengumpulan Data .....</b>	<b>58</b>
<b>D. Analisa Data .....</b>	<b>58</b>
<b>E. Lokasi Penelitian .....</b>	<b>59</b>
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
<b>A. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Jual-Beli Objek Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Sepengetahuan Bank .....</b>	<b>60</b>
<b>B. Akibat Hukum Dari Peralihan Jual-Beli Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Sepengetahuan Bank Dengan Dibuat Akta Pengikatan Jual-Beli Dan Kuasa serta Akta Surat Kuasa ..</b>	<b>96</b>
<b>BAB V PENUTUP</b>	
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>103</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>104</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945, diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan Persatuan dan kesatuan bangsa berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, oleh penyelenggara negara, yaitu lembaga tertinggi dan lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah negara Republik Indonesia.<sup>1</sup>

Sasaran Pembangunan Nasional berdasarkan pada visi, misi yang diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2004-2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional.

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan, terdapat gambaran mengenai kondisi umum kehidupan bernegara pada saat ini serta visi, misi dan arah kebijakan pembangunan sebagai acuan penyelenggaraan pembangunan selama 5 (lima) tahun kedepan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. Arah kebijakan pembangunan di

---

<sup>1</sup> UUD 1945, Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009 hal. 20.

bidang ekonomi dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional antara lain adalah sebagai berikut <sup>2</sup> :

1. Mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan dengan prinsip persaingan sehat dan memperhatikan pertumbuhan ekonomi, nilai-nilai keadilan, kepentingan sosial, kualitas hidup, pembangunan berwawasan lingkungan dan berkelanjutan sehingga terjamin kesempatan yang sama dalam berusaha dan bekerja, perlindungan hak-hak konsumen serta perlakuan yang adil bagi seluruh masyarakat.
2. Mengembangkan perekonomian yang berorientasi global sesuai kemajuan teknologi dengan membangun keunggulan kompetitif berdasarkan keunggulan komparatif sebagai negara maritim dan agraris, sesuai kompetensi dan produk dan unggulan di setiap daerah terutama pertanian dalam arti luas, kehutanan, kelautan, pertambangan, pariwisata, serta industri kecil dan kerajinan rakyat.
3. Mengembangkan hubungan kemitraan dalam bentuk keterkaitan usaha yang saling menunjang antara koperasi, swasta dan BUMN, serta antara usaha besar dan kecil dalam rangka memperkuat struktur ekonomi nasional.
4. Mempercepat rekapitalisasi sektor perbankan dan restrukturisasi utang swasta secara transparan agar perbankan nasional dan perusahaan swasta

---

<sup>2</sup> *Ibid*, Hlm. 20

menjadi sehat, terpercaya, adil dan efisien dalam melayani masyarakat dan kegiatan perekonomian.

Salah satu sektor yang dikembangkan oleh Pemerintah adalah sektor perumahan yang merupakan salah satu sarana kehidupan bagi masyarakat, dimana Pemerintah memberi bantuan untuk golongan ekonomi lemah antara lain dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui Bank-bank Swasta ataupun Pemerintah dengan suku bunga yang rendah.

Dalam pembangunan perumahan terlibat berbagai pihak, pertama, pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan. Kedua Pihak Perbankan, khususnya dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketiga, Notaris/PPAT selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Salah satu daya tarik untuk konsumen pihak pengembang ataupun pihak Bank biasanya dalam hal ini Bank-bank Swasta ataupun Pemerintah memberikan subsidi dengan suku bunga yang lebih rendah pada tahun pertama kredit berjalan, dimana untuk selanjutnya diberlakukan suku bunga normal yang berlaku pada Bank tersebut atau sesuai dengan kebijakan Pemerintah dalam hal ini adalah Bank Indonesia.

Dalam jual beli tersebut didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit dimana untuk sahnya suatu perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengandung empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;

2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Pada waktu pertama kali debitur membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur dan penandatanganan akta jual beli antara developer dengan debitur. Penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan sertifikat ke atas nama debitur, yang merupakan objek jaminan untuk diagunkan pada kreditur (Bank). Pada saat debitur tidak mampu lagi membayar cicilan kredit pada kreditur (bank) dan agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek jaminan dari Perjanjian Kredit tersebut disita oleh pihak Bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Debitur dapat mengalihkan objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Bank, maka dibuatlah akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa.

Dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya

perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya<sup>3</sup>.

Hal tersebut adalah sesuai dengan sistem jual beli yang dianut dalam hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai di mana hak milik atas tanah tersebut berpindah pada saat dibuatnya/ditanda tangannya akta jual beli dihadapan PPAT hal ini sesuai dengan sistem hukum pertanahan nasional yaitu pada perbuatan hukum pemindahan hak, atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.<sup>4</sup>

Bentuk pemindahan haknya dapat dilakukan melalui

- a. Jual beli
- b. Tukar – menukar
- c. Hibah wasiat

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, dipenuhinya syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap:), yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak mewujudkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukannya.<sup>5</sup>

Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, seharusnya proses pengalihan hak kredit

---

<sup>3</sup> Budi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dn Pelaksanaannya*”, Jembatan Jakarta, 1999, hlm. 313

<sup>4</sup> *Ibid*, Hlm. 318

<sup>5</sup> *Ibid.*, Hlm. 318

pada kepemilikan rumah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam praktek sebagian besar debitur lebih menyukai melakukan jual beli dengan cara yang lebih mudah yaitu, dibuatnya akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa antara debitur dengan pihak ketiga sebagai pihak penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dilihat dari aspek kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga dengan hanya dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa saja, menimbulkan permasalahan yaitu selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak ketiga tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak Bank Pemberi Kredit, karena jaminan yang diagunkan berupa sertifikat tanah ataupun Perjanjian Kredit tersebut masih tetap atas nama debitur lama sehingga apabila pihak ketiga terus melanjutkan cicilan Kredit Pemilikan Rumah dengan waktu yang cukup lama, dan telah dilunasi Kredit Pemilikan Rumah tersebut ataupun dilunasi untuk segala administrasinya, maka pihak Bank pemberi Kredit masih tetap mensyaratkan pihak debitur harus hadir menghadap Pihak Kreditur / Bank, guna menyelesaikan segala administrasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit, yang seringkali menyulitkan bagi pihak ketiga karena pihak debitur sulit ditemui atau telah meninggal dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga.

**B. Rumusan Masalah dan Batasan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan untuk lebih memfokuskan diri dalam membahas masalah penelitian, maka diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank ?
2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank.
2. Untuk mengetahui akibat dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa.

**D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, hukum Perbankan dan hukum Perjanjian, khususnya mengenai perjanjian jual

beli Hak atas Tanah dan Bangunan objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kalangan perbankan/kreditur, debitur dan pihak ketiga guna mengantisipasi permasalahan yang muncul di kemudian hari apabila adanya jual beli hak atas tanah dan bangunan antara debitur dengan pihak ketiga, hanya dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa maka harus ada kesepakatan antara para pihak.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Pembangunan Nasional adalah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termasuk dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan Kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Dalam Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen keempat tahun 2002 yang berbunyi :

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan,

berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan kesatuan ekonomi nasional.”

Sebagaimana yang termuat dalam Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009 yang merupakan arah kebijakan penyelenggaraan negara, termasuk lembaga tinggi negara dan seluruh rakyat Indonesia dalam melakukan langkah-langkah penyelamatan, pemulihan, pemantapan, pengembangan pembangunan di segala bidang. Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berdasarkan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global.<sup>6</sup>

Pembangunan yang terpusat dan tidak merata yang dilaksanakan selama ini ternyata hanya mengutamakan pertumbuhan ekonomi serta tidak diimbangi kehidupan sosial, politik, ekonomi yang demokratis dan berkeadilan. Fundamental pembangunan ekonomi yang rapuh penyelenggaraan negara yang sangat birokratis dan cenderung korup, serta tidak demokratis telah menyebabkan krisis moneter dan ekonomi.<sup>7</sup>

Pembangunan menghendaki pembaharuan sikap dari masyarakat yang sedang membangun itu, dalam pembangunan yang sedang dilaksanakan Indonesia dewasa ini jelas dibutuhkan pula perubahan sikap dari masyarakat bangsa Indonesia sendiri agar pembangunan dapat terlaksana sebagaimana diharapkan. Mochtar Kusumaatmadja menilai bahwa demi pembangunan,

---

<sup>6</sup> Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009, tentang Pendahuluan, hal. 8.

pembaharuan sikap, sifat atau nilai-nilai adalah perlu, persoalannya adalah nilai-nilai manakah dari keadaan masyarakat yang ada hendak ditinggalkan dan diganti nilai-nilai baru yang diperkirakan lebih sesuai dengan kehidupan (dunia) dewasa ini, dan nilai-nilai lama manakah yang bisa dan patut di pertahankan.<sup>8</sup>

Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia sangat giat melakukan pembangunan di beberapa sektor misalnya pembangunan disektor ekonomi, industri, pariwisata, politik, sosial, budaya dan lain sebagainya. Pembangunan di sektor ekonomi merupakan pembangunan salah satu sektor yang sangat penting dan tentu saja otomatis memerlukan perhatian yang lebih walaupun perhatian pada sektor ini tidak membuat sektor lain menjadi kalah penting, melalui pembangunan di sektor ekonomi diharapkan dapat tercapai salah satu tujuan Negara Republik Indonesia yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur secara merata baik materiil maupun spirituil.

Sejalan dengan upaya pembangunan ekonomi tersebut tersedianya infrastruktur dalam jumlah dan mutu yang sesuai dengan kebutuhan akan mampu memberikan dukungan yang besar terhadap upaya percepatan pembangunan nasional pada umumnya dan terutama dalam bidang ekonomi secara lebih efisien dan efektif, yang dimaksud dengan infrastruktur disini adalah fasilitas atau prasarana yang digunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat luas.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 9

<sup>8</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi Dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Hukum Nasional*, Binacipta, 1976, hlm. 8

Dalam kehidupan sehari-hari sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan pokok, pemenuhan dua kebutuhan pokok yang disebutkan terlebih dahulu dapat dilakukan dalam waktu singkat dan mudah meskipun jangka waktunya lama, sementara itu, untuk sebagian kelompok masyarakat, upaya memenuhi kebutuhan akan papan atau perumahan masih terhitung berat, mudah di mengerti jika pemerintah telah berusaha mengembangkan berbagai jenis perumahan rakyat.

Tujuan yang dicanangkan tentu saja antara lain, kemudahan proses perolehan dan keterjangkauan harga perumahan, pilihan jenis rumah dan cara pembayaran jelas menunjukkan upaya kemudahan perolehan rumah dan membuat konsumen menjadi lebih berdaya beli dengan cara mengangsur.

Perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan, diatur dalam buku III KUHPerdara. Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan di dalam kehidupan masyarakat. Misalnya jual beli, sewa menyewa adalah perjanjian menerbitkan perikatan<sup>9</sup>

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi para pihak yang mengadakan perjanjian.

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdara dinyatakan, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Unsur-unsur dari perjanjian tersebut adalah :

---

<sup>9</sup> Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, CV. Alfabeta Tahun 2003, hal. 73

1. Adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian. Kata sepakat ini hanya harus diungkapkan/dinyatakan, sehingga merupakan suatu pernyataan kehendak dari para pihak yang bersangkutan. Kata sepakat itu haruslah yang satu tergantung dari yang lainnya.
2. Adanya tindakan yang dilakukan oleh kedua pihak/lebih yang berdiri sendiri.  
  
Pernyataan kehendak dari salah satu pihak tidak mempengaruhi yang lainnya.
3. Tercapainya kata sepakat dari para pihak tersebut saling tergantung satu dengan yang lainnya.
4. Para pihak menghendaki agar perjanjian itu mempunyai akibat hukum. Karena ada juga kata sepakat yang tidak mempunyai akibat hukum.
5. Akibat hukum itu dilakukan :
  - (a) Untuk kepentingan yang satu atas beban yang lainnya atau.
  - (b) Timbal balik (untuk kepentingan dan beban kedua belah pihak)
6. Dengan memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang berlaku, khususnya bagi perjanjian-perjanjian formil diharuskan adanya bentuk tertentu.

Di samping itu perjanjian juga mempunyai beberapa yang penting yaitu:<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Bina Cipta Bandung 1977, Hlm. 50

1. Essentialia adalah merupakan unsur yang harus ada pada perjanjian hal ini berarti bahwa tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak ada dan perjanjian itu merupakan perjanjian lain (bukan perjanjian yang dimaksud), harga adalah essentialia bagi persetujuan jual beli.
2. Naturalia adalah bagian dari suatu perjanjian yang tanpa disebutkan secara khusus sudah merupakan bagian yang ada pada perjanjian tersebut. Di pihak lain, bagian-bagian yang oleh Undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Pada unsur naturalia ini, kita dapat menyimpang dari ketentuan yang sifatnya mengatur, sedangkan pada ketentuan yang sifatnya memaksa tidak dapat dikesampingkan, misalnya penanggungan.
3. Accidentalialia adalah bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan, dimana Undang-undang tidak mengaturnya misalnya jual beli rumah beserta alat rumah tangga.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja yang diinginkan para pihak asal tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian sehingga memungkinkan orang dapat membuat mengenai perjanjian apapun baik perjanjian yang sudah ada dalam UU (KUHPerdana dan Dagang) bahkan dapat mengadakan perjanjian jenis baru yang belum dikenal dalam Undang-undang.

Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian harus memperhatikan ajaran umum atau ketentuan umum dalam hukum perikatan.

Suatu perjanjian adalah, <sup>11</sup> suatu peristiwa di mana si orang berjanji kepada si orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* PT. Intermasa Tahun 1979 Hlm. 1

dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Suatu perikatan adalah, suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau disebut piutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.<sup>12</sup>

Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau Undang-undang.

Apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang dapat menuntutnya di depan hakim.

Untuk tercapai kata sepakat, para pihak harus mempunyai kemauan dan harus dinyatakan. Dalam hal ini terdapat 3 (tiga) teori yaitu :

1. Teori kehendak /kemauan

Menurut teori ini bahwa sepakat tercapai pada saat seseorang mempunyai kemauan, karena sumber dari pernyataan adalah kemauan, jadi dalam hal

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, Hlm. 1

ini yang ditekankan adalah masalah kemauan, jika tidak ada kemauan maka tidak ada kata sepakat.

## 2. Teori pernyataan

Menurut teori ini tercapainya kata sepakat yang penting adalah pernyataan karena jika tidak dinyatakan pihak tersebut maka tidak akan tahu bahwa pihak lain mempunyai kemauan.

## 3. Teori kepercayaan

Yaitu harus ada kepercayaan dari pihak lawan bahwa betul pihak yang bersangkutan menghendaki hal tersebut.

Perjanjian antara kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang telah disepakati antara kedua belah pihak, dengan adanya jangka waktu kredit yang cukup lama sehingga menimbulkan berbagai masalah bagi debiturnya, yaitu biasanya masalah keuangan dari pihak debitur jika terjadinya wanprestasi.

Wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada 4 (empat) macam yaitu :<sup>13</sup>

1. Tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan dikenakan beberapa sanksi atau hukuman, hukuman atau akibat-akibat yang lalai ada 4 (empat) macam yaitu:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> *Ibid*, Hlm. 45

1. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur (ganti rugi)
2. Pembatalan perjanjian atau (pemecahan perjanjian)
3. Peralihan risiko
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Perjanjian kredit tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdato tetapi termasuk perjanjian bernama diluar KUHPerdato. Beberapa sarjana berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdato Bab XIII buku IV<sup>15</sup> karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang, menurut Pasal 1754 KUHPerdato berbunyi : Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Sarjana Hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUHPerdato, tetapi perjanjian kredit memiliki identitas kearah tertentu sendiri.

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tulisan yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdato. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain, kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemikiran

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, Hlm. 45

kredit harus dibuat perjanjian, meskipun dalam Pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

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

Pihak penjual menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain membayar yang telah disetujuinya.

Penjual menyerahkan kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, bukan sekedar kekuasaan atau barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau *‘levering’* secara yuridis.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga.

Dalam pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

“Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum ketentuan mengenai Hak Atas Tanah atas hak milik atas satuan rumah susun,

---

<sup>15</sup> Sutarno *op.cit.* Hlm. 96

yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.”

Dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 ayat (4) yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan, hak atas tanah dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundangan yang berlaku.”

Dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli dan kuasa secara notaris dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) belum adanya peralihan nama dari debitur pada pihak ketiga, masih berupa pengikatan belum dilakukan Pendaftaran hak.

Pengalihan Hak Kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/pergantian debitur, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitur.<sup>16</sup>

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan hak atau pengalihan kewajiban ditentukan dengan novasi (pembaharuan hutang) yaitu penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru, karena

menurut Pasal 1413 KUH Perdata ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang :

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut diatas dapat dikatakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga ada penggantian subyek perikatan bisa debitur bisa kreditur, sehingga orang menyatakan bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa novasi subyektif, dalam hal ini yang diganti adalah subyek debitur. Debitur lama diganti dengan debitur baru, maka dikatakan disana ada novasi subyektif pasif, sedangkan pada penggantian subyek kreditur di namakan novasi subyektif aktif.<sup>17</sup>

Dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan delegasi atau pemindahan hutangnya kepada Debitur baru, sehingga dalam hal ini yang berganti adalah debiturnya bukan krediturnya, maka dapat dikatakan merupakan novasi subyektif pasif.

---

<sup>16</sup> Munir Fuadi, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bhakti, Bandung 2003, Hal. 151

<sup>17</sup> J. Satrio, "*Cesie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*", Alumni, Bandung 1999, Hal. 103.

Novasi subyektif pasif, di mana debitur menawarkan kepada krediturnya seorang debitur baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur.

Mengenai hukum jaminan lahir, karena perjanjian yaitu jaminan ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur. Bank / kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan khusus, berupa tanah dan bangunan yang dibeli debitur pada developer melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Tanah dan bangunan yang ditunjuk khusus menjadi jaminan tersebut ada, karena diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur dan kreditur.

Selain tanah dan bangunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijaminakan, dapat juga jaminan berupa orang yaitu *Borgtocht*, di mana seseorang pihak ketiga menyatakan kesediaannya untuk menanggung utang debitur.

Lembaga jaminan yang mengatur pengikatan jaminan antara debitur dengan kreditur diatur oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangat sederhana, diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang, dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>18</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa utang
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari lima Bab, dimana antara Bab yang satu dengan Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab berisi uraian tentang Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Penulis membahas mengenai Pengertian Perjanjian, asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, wanprestasi dan ganti rugi dalam perjanjian, berakhirnya perjanjian dan perjanjian jual

---

<sup>18</sup> Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan* Hlm. 24

beli, khususnya yang berkaitan dengan novasi atau pembaharuan utang..

### BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bagian ini penulis akan membaginya menjadi beberapa sub-bab yaitu : metode pendekatan, spesifikasi penelitian, pengumpulan data, analisa data, dan lokasi penelitian.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Materi yang dibahas dalam Bab ini adalah perlindungan hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dan akibat hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa.

### BAB V PENUTUP

Dalam Bab ini akan disajikan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi tesis sesuai dengan permasalahan yang dituangkan dalam Bab sebelumnya dan saran-saran dari pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan dan dibahas dari bab-bab sebelumnya.

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### G. Pengertian Perjanjian

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan, adalah suatu istilah pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan, antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat di temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUHPerduta yang menyatakan:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena Undang-undang.”

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Berdasarkan definisi menurut Pasal 1313 KUHPerduta ini, R. Setiawan berpendapat bahwa perumusan ini tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, dan dikatakan luas karena dipergunakannya istilah “perbuatan” meliputi juga *zaakwaarneming* (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar persetujuan) dan *onrechtmatigedaad* (perikatan yang timbul dari perbuatan

melanggar hukum). Dengan demikian, menurut R. Setiawan untuk memperbaiki rumusan Pasal 1313 KUHPerdara ini meliputi juga :

- a. Istilah perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum ;
- b. Menambah perkataan “atau saling mengikat dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Jadi, rumusan mengenai perjanjian menurut R. Setiawan adalah sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih.<sup>19</sup>

Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313 KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah “perbuatan” diganti dengan kata “perbuatan/tindakan hukum”.<sup>20</sup> Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah “tindakan hukum” tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya ‘sepakat’, yang merupakan ciri daripada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

---

<sup>19</sup> R. Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 49.

<sup>20</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* Buku I, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1995, hlm. 25

Subekti mengatakan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>21</sup>

Definisi yang dikemukakan Subekti tersebut, dalam peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara kedua orang itu yang disebut perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan kata lain, sifat suatu perjanjian adalah adanya hubungan yang berlaku timbal balik antara para pihak yang membuatnya.

Lebih jauh Subekti menyimpulkan, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa. Jadi, pengertian perjanjian berbeda dengan perikatan.

### **Asas-asas Hukum Perjanjian**

Hukum perjanjian memiliki asas-asas, yaitu :

Asas kebebasan berkontrak

Para pihak dapat membuat perjanjian yang dianggap menguntungkan, asal mereka tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 Ayat (1)

KUHPerdata, yang menyatakan :

---

<sup>21</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 1.

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Istilah “semua” dalam rumusan tersebut memberi indikasi bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja.

Asas kebebasan berkontrak meliputi :

1. Kebebasan untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian ;
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak mana akan membuat perjanjian ;
3. Kebebasan untuk menentukan isi perjanjian ;
4. Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian ;
5. Kebebasan untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri dari :

1. Adanya kata sepakat ;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian ;
3. Adanya suatu hal tertentu ;
4. Adanya suatu sebab yang halal ;

Asas konsensualisme

*Consensus* (latin) berarti sepakat. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 Butir 1 KUHPerdara.

Asas konsensualisme bersumber dari moral manusia senantiasa memegang janjinya. ada adagium yang menyatakan :

1. *Pacta sunt servanda* (janji itu mengikat)
2. *Promissorum implendorum obligato* (kita harus memenuhi janji kita).

Asas mengikat sebagai Undang-undang

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, dalam kalimat ‘berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya,’ merupakan asas yang mengikat sebagai Undang-undang. Artinya para pihak berkewajiban mentaati isi dan syarat yang telah ditetapkan bersama, sebagaimana mentaati sebuah Undang-undang.

Selain asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme tersebut di atas, Gunawan Widjaja menentukan asas lain berdasarkan pada sifat perseorangan dari Buku III KUHPerdara, yaitu asas personalia.<sup>22</sup>

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikian pun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggungan

---

<sup>22</sup> Gunawan Widjaja, *Lisensi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001 hlm. 71

dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan), ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.<sup>23</sup>

Satu lagi asas adalah asas itikad baik yang dapat kita temukan rumusan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Ketentuan ini merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak dengan begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.<sup>24</sup>

### **Syarat Sahnya Perjanjian**

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 KUHPerdota menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai hal atau obyek tertentu
4. Suatu sebab (*causal*) yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat-syarat subyektif karena menyangkut orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Orang-orang atau pihak-pihak ini sebagai subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena

---

<sup>23</sup> Ibid.

<sup>24</sup> Ibid .

menyangkut mengenai obyek yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subyek yang membuat perjanjian.<sup>25</sup>

Syarat pertama adalah sepakat artinya orang-orang yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang dibuat dan juga sepakat mengenai syarat-syarat lain untuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang pokok. Contohnya dalam perjanjian jual beli, pihak penjual menghendaki uang sebagai harga jual sedangkan pihak pembeli menghendaki barang yang dibeli. Harga jual dan barang tersebut merupakan kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian jual beli, sedangkan dimana barang harus diserahkan dan kapan penyerahannya merupakan kesepakatan diluar sepakat mengenai hal-hal yang pokok.

Syarat kedua cakap dalam membuat perjanjian, 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 KUHPerdara yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang perempuan dalam hal-hal ditetapkan oleh Undang-undang dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*canceling*) oleh salah satu pihak yang tidak cakap. Dapat

---

<sup>25</sup> Sutarno, Op. Cit Hlm. 78

dibatalkan oleh salah satu pihak artinya salah satu pihak dapat melakukan pembatalan atau tidak melakukan pembatalan. Apabila salah satu pihak tidak membatalkan perjanjian itu maka perjanjian yang telah dibuat tetap sah, yang dimaksud salah satu pihak yang membatalkan disini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum, yaitu orang tuanya atau walinya atau orang yang tidak cakap itu apabila suatu saat menjadi cakap atau orang / walinya yang membuat perjanjian itu bila pada saat membuat perjanjian tidak bebas atau karena tekanan pemaksaan.

Agar setiap perjanjian itu dapat berlaku sah dan mengikat kedua belah pihak, maka harus dipenuhi syarat subyektif, apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan (*voidable / vernietgbaar*), artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan. Dalam hal jual beli rumah apabila si penjualnya masih di bawah umur harusnya mendapat persetujuan dari orang tua / walinya yaitu harus dibuatkan surat ketetapan pengadilan apabila tidak ada ketetapan dari pengadilan, sertifikat rumah tersebut tidak dapat dibalik nama ke atas nama pembeli, apabila rumah tersebut tetap di jual perjanjian itu tetap sah dan mempunyai akibat hukum sampai adanya pembatalan dari salah satu pihak. Apabila pihak pembeli masih dibawah umur dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli namun yang menandatangani akta jual beli tetap orang tuanya / walinya untuk dan atas nama anaknya tapi apabila rumah tersebut berbentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mengadakan perjanjian dengan bank adalah orang tuanya / walinya.

Syarat ketiga mengenai suatu hal atau obyek tertentu artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan

kewajiban para pihak bisa ditetapkan, misalnya perjanjian utang piutang harus jelas berapa besarnya utang, berapa jangka waktu pengembalian dan bagaimana cara mengembalikan contoh lagi dalam perjanjian jual beli barang, barang yang menjadi obyek jual beli harus jelas jenisnya misalnya tanah dan rumah atau tanah saja yang akan dijual.

Syarat keempat suatu sebab atau causal yang halal artinya suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal atau yang diperbolehkan oleh Undang-undang. Kriteria atau ukuran sebab yang halal adalah :<sup>26</sup>

- a. Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang.
- b. Perjanjian tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- c. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

Apabila syarat ketiga yakni suatu hal tertentu dan keempat yaitu sebab yang halal tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dalam bahasa Inggris disebut *null and void*. Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada. Jadi para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu sehingga masing-masing pihak tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.

### **Wanprestasi dan Ganti Kerugian Dalam Perjanjian**

Ingkar janji pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan

---

<sup>26</sup> Sutarno Op. Cit., Hlm. 81

memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji yaitu :<sup>27</sup>

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi ; dan
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi, jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi, jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut :<sup>28</sup>

Pemenuhan perikatan ;  
 Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian ;  
 Ganti kerugian ;  
 Pembatalan persetujuan timbal balik ;  
 Pembatalan dengan ganti kerugian.

Ganti kerugian ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan di samping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti kerugian terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan yang terakhir, karena debitur terlambat memenuhi prestasi.

---

<sup>27</sup> R. Setiawan, *Op.Cit.*, Hlm. 18

Adakalanya seseorang dapat menuntut ganti kerugian untuk kerugian yang diderita orang lain, yaitu dalam hal kerugian tersebut sebenarnya merupakan kerugiannya juga, misalnya, A menyewa rumah dari B dan kemudian C merusak rumah tersebut ; kerugian tersebut selain mengenai A juga B. dalam hal ini A dapat menuntut ganti rugi kepada C.

Ingkar janji tidak segera terjadi sejak saat debitur tidak memenuhi prestasinya, untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak, misalnya, satu minggu atau satu bulan. Jadi pada persetujuan-persetujuan, di mana tidak ditentukan tenggang waktu berprestasinya, ingkar janji tidak terjadi demi hukum. Walaupun dalam persetujuan waktu prestasinya ditentukan, ini belum berarti bahwa waktu tersebut sudah merupakan batas waktu terakhir bagi debitur untuk memenuhi prestasinya, karena seringkali penentuan waktu tersebut dimaksudkan bahwa debitur tidak wajib memenuhi prestasinya sebelum waktu tersebut.

Penetapan lalai adalah syarat untuk menetapkan terjadinya ingkar janji, untuk menentukan dalam hal-hal apa saja diperlukan atau tidaknya penetapan lalai harus dihubungkan dengan tiga 3 (tiga) bentuk ingkar janji.<sup>29</sup>

Tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dalam hal ini tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera dituntut ganti kerugian, selain itu, penetapan lalai tidak diperlukan dalam hal.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, Hlm. 18

<sup>29</sup> *Ibid.*, Hlm. 19

Jika prestasi debitur yang berupa memberi atau berbuat sesuatu hanya mempunyai arti bagi kreditur, jika dilaksanakan dalam waktu yang sudah ditentukan (Pasal 1243 KUHPerdara). Misalnya, pakaian pengantin, maka ia harus menyerahkan sebelum dilangsungkannya perkawinan, karena jika diserahkan sesudah itu, prestasi debitur sudah tidak berarti lagi bagi kreditur.

Jika debitur melanggar perikatan untuk tidak berbuat.

Terlambat memenuhi prestasi

Dalam hal debitur terlambat memenuhi prestasinya, maka diperlukan penetapan lalai (*ingerbrekestelling*). Debitur, baru dapat dibebani ganti kerugian setelah ia diberi penetapan lalai untuk memenuhi prestasinya.

Dengan persetujuan kewajiban untuk memberikan penetapan lalai dapat ditiadakan, yaitu dengan menentukan dalam persetujuan bahwa dengan terlambatnya pemenuhan prestasi, debitur sudah harus dianggap melakukan ingkar janji. Jika dalam persetujuan ditentukan waktu tertentu bagi debitur untuk berprestasi, ini belum berarti bahwa dengan dilanggarnya waktu tersebut debitur sudah melakukan ingkar janji, untuk itu masih diperlukan penetapan lalai.<sup>30</sup>

- 1) Debitur setelah terjadinya perikatan, baik secara tegas maupun diam-diam membebaskan kreditur dari kewajiban untuk memberikan penetapan lalai;
- 2) Debitur memberitahukan kreditur bahwa ia tidak akan memenuhi prestasi.

Pemenuhan prestasi tidak baik

Pada pokoknya penetapan lalai tidak diperlukan :<sup>31</sup>

- 1) Jika debitur menuntut pemenuhan prestasi ;
- 2) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
- 3) Keliru memenuhi prestasi menurut ajaran HR ;
- 4) Telah ditentukan oleh Undang-undang (Pasal 1626 KUHPerdato)
- 5) Jika dalam persetujuan ditentukan verval termijn ;
- 6) Debitur mengakui bahwa ia dalam keadaan lalai.

Ketentuan penetapan lalai merupakan peraturan yang bersifat mengatur dan dibuat untuk kepentingan debitur.

Pasal 1243 KUHPerdato dan seterusnya mengatur ketentuan-ketentuan yang prinsipil mengenai ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan.

Ketentuan-ketentuan tersebut harus ditafsirkan secara luas, yaitu bahwa :<sup>32</sup>

- 1) Perkataan “tetap lalai” tidak hanya mencakup tidak memenuhi prestasi sama sekali, tetapi juga terlambat atau tidak baik memenuhi prestasi ;
- 2) Pasal-pasal tersebut pun berlaku bagi tuntutan ganti kerugian karena perbuatan melawan hukum.

Untuk ganti kerugian Undang-undang dalam Pasal-pasal tersebut menggunakan istilah “biaya”, “kerugian” dan bunga. Selanjutnya Pasal-pasal 1246-1248 mengatur sampai sejauh manakah debitur berkewajiban untuk membayar ganti kerugian.

Dalam Pasal 1249 diatur mengenai besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam suatu persetujuan.

Bentuk dan besarnya ganti rugi

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, Hlm. 20

<sup>31</sup> *Ibid.*, Hlm. 21

Ganti rugi dapat berupa sebagai pengganti dari pada prestasi, akan tetapi dapat juga berdiri sendiri di samping prestasi. Umumnya diterima pendapat, bahwa tuntutan ganti kerugian hanya dapat dinyatakan dalam uang, jika A meminjamkan buku kepada B dan B merusak buku tersebut, maka A hanya dapat menuntut pengembalian buku tersebut dan ganti rugi yang berupa uang yang besarnya ditentukan dengan melihat perbedaan nilai harga buku sebelum rusak dengan harga buku setelah rusak.

Menurut Pasal 1246 KUHPerdara ganti rugi dari 2 (dua) faktor, yaitu :

- 1) Kerugian yang nyata-nyata diderita ;
- 2) Keuntungan yang seharusnya diperoleh ;

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian “biaya”, “kerugian” dan “bunga”. “Biaya”, adalah pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. “Kerugian”, adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat daripada ingkar janji dan “bunga”, adalah keuntungan yang diperoleh kreditur. Dalam menentukan besarnya kerugian harus diperhatikan :<sup>33</sup>

- 1) Obyektivitas, yaitu harus diteliti berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan.
- 2) Keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya ingkar janji dari debitur misalnya, karena penyerahan barang tidak

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, Hlm. 22

dilaksanakan maka pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya-biaya untuk mengambil dan menyimpan barang.

Yang diatur dalam KUHPerdara hanya mengenai kerugian yang bersifat materiil saja, sedangkan kerugian immaterial tidak diatur. Biasanya kerugian immateriil ini timbul sehubungan dengan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dapat juga timbul karena ingkar janji.

#### Syarat-syarat ganti kerugian

Tidak setiap kerugian yang diderita oleh kreditur, harus diganti oleh debitur. KUHPerdara menentukan, bahwa debitur hanya wajib membayar ganti kerugian atas kerugian yang memenuhi dua syarat, yaitu:<sup>34</sup>

- 1) Kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat.
- 2) Kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji.

ad.1) Menurut Pasal 1247 KUHPerdara, bahwa debitur hanya wajib mengganti kerugian atas kerugian yang dapat diduga pada waktu perikatan dibuat, kecuali jika ada arglist (kesengajaan).

ad.2) Antara ingkar janji dan kerugian harus mempunyai hubungan causal. Jika tidak, maka kerugian tidak harus diganti.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Hlm. 23

<sup>34</sup> *Ibid.*, Hlm. 24

### **Pengertian Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*Credere*”<sup>35</sup> yang berarti kepercayaan, atau *credo*, artinya saya percaya, kalau sekarang kita mendengar orang yang menyebut *kredit*, dalam pengertian seseorang memperoleh kredit, maka berarti ia telah memperoleh kepercayaan, jadi dapat diartikan bahwa suatu pemberian kredit terjadi, di dalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya pada orang lain atau badan yang diberinya, dengan ikatan perjanjian harus memenuhi segala kewajiban yang diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya (yang datang). Bila transaksi kredit terjadi, maka akan dapat dilihat adanya pemindahan materi dari yang memberikan kredit kepada yang diberi kredit, sehingga yang memberi kredit menjadi yang berpiutang, sedang yang menerima kredit menjadi yang berutang.<sup>36</sup>

Perkataan kredit tidak ditemukan dalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam Undang-undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 angka (11), Pengertian kredit disebutkan sebagai berikut :

“dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak yang meminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”<sup>37</sup>

Dari pengertian Pasal 1 angka (11) tersebut di atas dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian meminjam uang antara Bank sebagai lembaga keuangan dan bertindak sebagai kreditur dengan nasabah atau

---

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1983. Hlm. 21.

<sup>36</sup> R.A Rivai dan Wirasasmita Hadiwidjaja “*Analisis Kredit*, Penerbit Pionir Jaya, Bandung)

debitur. Dalam perjanjian ini Bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya, bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan atau dibayar lunas.

Mariam Darus Badruzaman memberikan beberapa arti kredit sebagai berikut<sup>38</sup> :

- a. Savelberg mengatakan, bahwa kredit mempunyai arti sebagai dasar dari setiap perikatan di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain dan sebagai jaminan, di mana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.
- b. Levy merumuskan arti hukum dari kredit, adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.

Di dalam istilah ini terkumpul dua pengertian, yaitu sebab dan akibat, yang merupakan sebab, ialah bahwa penerima kredit “dianggap mampu” untuk mengembalikan pinjamannya dibelakang hari, dari akibatnya ia si penerima kredit itu “dipercaya”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, apa yang dikemukakan oleh Savelberg di atas menunjuk kepada arti hukum kredit pada umumnya. Kreditur percaya

---

<sup>37</sup> *Indonesia, Undang-Undang Tentang Pokok Perbankan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, LN, 182 Tahun 1998. TLN No. 3790. Pasal 1 butir 11.*

<sup>38</sup> *Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit., Hlm 21-22.*

bahwa debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya.

Ajaran Levy sudah menunjukkan kepada pengkhususan arti hukum dari “kredit”, yakni perjanjian pinjam uang.

Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu dibelakang hari.

“Ukuran” yang dipergunakan Levy untuk kepercayaan itu, adalah “kemampuan ekonomi” si debitur.

M. Jakie mengemukakan, bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis, sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.

Seterusnya menurut Mariam Darus Badruzaman berkata, bahwa dari definisi ini dapat disimpulkan 4 elemen yang penting pula yaitu :<sup>39</sup>

- 1) Tidak seperti hibah, transaksi kredit mensyaratkan peminjam dan pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis.
- 2) Tidak seperti pembelian secara kontan, transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajibannya pada suatu waktu dibelakang hari.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, Hlm. 25

- 3) Tidak seperti dalam hibah maupun pembelian secara tunai, transaksi kredit akan terjadi sampai pemberi kredit bersedia mengambil resiko bahwa pinjamannya mungkin tidak akan dibayar.
- 4) Sebegitu jauh ia bersedia menanggung resiko, bila pemberi kredit menaruh kepercayaan terhadap peminjam. Risiko dapat dikurangi dengan meminta kepada peminjam untuk menjamin pinjaman yang diinginkan meskipun sama sekali tidak dapat dicegah semua resiko kredit.

Menurut Mariam Darus Badruzaman kredit itu benar bukan hibah dan juga bukan jual beli, karena di dalam jual-beli pihak penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar sejumlah uang akan tetapi tidak sependapat kalau kredit digolongkan ke dalam perjanjian tukar-menukar, sebab kredit adalah penyediaan uang untuk dipinjamkan kepada penerima kredit.

Achmad Anwari, memberikan arti kredit sebagai berikut :

“Suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa yang berapa biaya)<sup>40</sup>

Menurut Mgs. Edy Putra The' Aman<sup>41</sup>, tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan

---

<sup>40</sup> Achmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia* (Kredit Investasi), Balai Aksara, 1980, Hlm. 14

<sup>41</sup> Mgs. Edy Putra The' Aman, “*Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*” (Yogyakarta Liberty, 1989), Hlm. 10

prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.

### **Berakhirnya Perjanjian**

Tentang berakhirnya atau hapusnya perjanjian diterangkan oleh Pasal 1381 KUHPerdara, bahwa hapusnya atau berakhirnya perjanjian disebabkan peristiwa-peristiwa sebagai berikut :

#### **Karena ada pembayaran**

Pembayaran, adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan. Dengan adanya pembayaran oleh seorang debitur atau pihak yang berutang, berarti debitur telah melakukan prestasi sesuai perjanjian. Dengan dilakukannya pembayaran oleh debitur, maka perjanjian kredit/utang menjadi hapus atau berakhir. Dalam pengertian perjanjian jual beli, pembayaran mengandung arti pembayaran yang dilakukan pembeli dan diikuti penyerahan barang (*evering*) oleh penjualnya.

Hapusnya atau berakhirnya perjanjian terjadi otomatis, jika pembayaran telah dilakukan. Dalam praktek perbankan, berakhirnya perjanjian kredit karena pembayaran ini, Bank sebagai kreditur mengeluarkan surat keterangan lunas atas utangnya yang berfungsi untuk melakukan royal jaminan.

Perikatan selain dapat dibayar oleh debitur, juga oleh setiap orang, baik ia berkepentingan atau tidak, menurut ketentuan Pasal 1382

ayat (1), bahwa perikatan dapat dibayar oleh yang berkepentingan atau seorang penanggung utang, menurutnya ayat (2) pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam melakukan pembayaran dapat bertindak atas nama berutang atau atas nama sendiri.

### **Penawaran pembayaran diikuti dengan penyimpanan atau penitipan**

Prestasi debitur dengan melakukan pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan dapat mengakhiri atau menghapuskan perjanjian. Ketentuan pembayaran tunai yang diikuti penitipan ini prosedurnya diatur dalam Pasal 1404 s/d 1413 KUHPerdara, tetapi hanya berlaku untuk perjanjian yang prestasinya “memberi barang-barang bergerak” sedangkan untuk memberi barang tidak bergerak Undang-undang tidak mengatur.

### **Novasi atau Pembaharuan Utang**

Novasi, merupakan salah satu cara untuk menghapuskan atau mengakhiri suatu perjanjian. Novasi atau pembaharuan utang, adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama.

Ada tiga macam novasi, yaitu :<sup>42</sup>

- a. Novasi obyektif, di mana perikatan yang telah ada diganti dengan perikatan lain ;

---

<sup>42</sup> *Ibid*, Hlm. 116

- b. Novasi subyektif pasif, dimana debiturnya diganti oleh novasi debitur lain ;
- c. Novasi subyektif aktif, dimana krediturnya diganti oleh kreditur lain.

Novasi obyektif dapat terjadi dengan :

1. Mengganti atau mengubah isi daripada perikatan.

Penggantian perikatan terjadi, jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain, misalnya, kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu diganti dengan kewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang tertentu.

2. Mengubah sebab daripada perikatan. Misalnya, ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum diubah menjadi utang piutang.

Pada novasi subyektif pasif dapat terjadi dua cara penggantian debitur, yaitu : <sup>43</sup>

- a. *Expromissie*, di mana debitur semula diganti oleh debitur baru, tanpa bantuan debitur semula.

Contoh : A (debitur) berutang kepada B (kreditur) membuat persetujuan dengan C (debitur baru), bahwa C akan menggantikan kedudukan A selaku debitur dan A akan dibebaskan oleh B dari utangnya.

- b. *Delegatie*, di mana terjadi persetujuan antara debitur, kreditur semula dan debitur baru. Tanpa persetujuan kreditur, debitur tidak dapat diganti dengan kreditur lainnya.

Contoh : A (debitur lama) berutang kepada B (kreditur) dan kemudian A mengajukan C sebagai debitur baru kepada B. Antara B dan C diadakan persetujuan bahwa C akan melakukan apa yang harus dipenuhi oleh A terhadap B dan A dibebaskan dari kewajibannya oleh B.

Novasi subyektif aktif selalu merupakan persetujuan segi tiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru. Juga novasi dapat terjadi secara bersamaan penggantian baik kreditur maupun debitur (*double Novasi*).

Contoh : A. Berutang Rp. 10.000,- kepada B dan B berutang kepada C dalam jumlah yang sama. Dengan novasi dapat terjadi bahwa A menjadi berutang kepada C sedangkan A terhadap B dan B terhadap C dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya.

### **Kompensasi atau Perjumpaan Utang**

Kompensasi atau Perjumpaan utang, adalah suatu cara untuk mengakhiri perjanjian dengan cara memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang antara kreditur dan debitur.

Dalam perkembangannya, untuk menyelesaikan kredit macet kreditur dan debitur dapat melakukan perjumpaan antara utang dengan jaminan, bukan utang dengan utang saja. Caranya debitur menyerahkan jaminannya kepada kreditur/Bank dan Bank menghapuskan utangnya, utang dinyatakan lunas.

---

<sup>43</sup> *Ibid*, Hlm. 117

Syarat-syarat untuk terjadinya kompensasi menurut Undang-undang, adalah bahwa :<sup>44</sup>

1. Dua orang secara timbal balik merupakan debitur satu dari pada yang lain ;
2. Obyek perikatan berupa sejumlah uang, atau barang yang sejenis yang dapat dipakai habis ;
3. Piutang-piutangnya sudah dapat ditagih ;
4. Piutang-piutangnya dapat diperhitungkan dengan segera

### **Percampuran Utang**

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang, demi hukum atau otomatis suatu percampuran utang terjadi dan perjanjian menjadi hapus atau berakhir, misalnya, kreditur meninggal dan debiturnya merupakan satu-satunya ahli waris. Akibat dari percampuran utang adalah, bahwa perikatan menjadi hapus, dan hapusnya perikatan menghapuskan pula *borgtocht*. Hapusnya *borgtocht* dengan percampuran utang tidak menghapuskan utang pokok.

### **Pembebasan Utang**

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum di mana dengan itu kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, Hlm. 119

debitur. Undang-undang tidak mengatur bagaimana terjadinya pembebasan utang dan sehubungan dengan ini timbul persoalan, apakah pembebasan utang itu terjadi dengan perbuatan hukum sepihak atau timbal – balik.

Perbuatan hukum sepihak, yaitu bahwa kreditur menyatakan kepada debitur bahwa ia dibebaskan dari utangnya, sebaliknya perbuatan hukum timbal-balik, yaitu pernyataan kreditur bahwa ia membebaskan debitur dari utangnya dan penerimaan pembebasan tersebut oleh debitur.

### **Musnahnya Barang yang Terutang**

Apabila barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, hilang, tidak dapat lagi diperdagangkan, sehingga barang itu tidak diketahui lagi apakah barang itu masih ada atau tidak maka perjanjian menjadi hapus asal musnahnya barang, hilangnya barang bukan kesalahan debitur dan sebelum debitur lalai menyerahkan barangnya kepada kreditur, bahkan seandainya debitur lalai menyerahkan barangnya, maka debitur dibebaskan dari pemenuhan perjanjian jika debitur dapat membuktikan musnahnya atau hilangnya barang itu disebabkan kejadian di luar kekuasaannya atau disebabkan keadaan memaksa.

### **Pembatalan Perjanjian**

Jika syarat subyektif (Sepakat dan Cakap) tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan artinya para pihak dapat menggunakan hak untuk membatalkan atau tidak menggunakan hak untuk membatalkan. Jika para pihak tidak membatalkan maka perjanjian tetap sah.

Untuk mengajukan gugatan pembatalan secara aktif Pasal 1354 KUHPerdara memberikan batas waktu 5 tahun yang dimulai berlaku :

- a. Dalam hal belum dewasa maka dihitung sejak hari kedewasaan.
- b. Dalam hal dibawah pengampuan dihitung sejak hari pencabutan pengampuan.
- c. Dalam hal kekhilafan atau penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.

Bila syarat obyektif (obyek tertentu dan sebab yang halal) tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada jadi tidak ada perikatan hukum yang dilahirkan karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian maka tidak ada perjanjian yang dihapus.

### **Berlakunya Suatu Syarat Batal**

Untuk menjelaskan berlakunya syarat batal, perlu di ingatkan kembali tentang perikatan bersyarat. Perikatan adalah suatu perikatan yang lahirnya atau berakhirnya digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa itu masih belum tentu terjadi.

Suatu perikatan yang lahirnya digantungkan dengan terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat tangguh. Perikatan yang sudah ada yang berakhirnya digantungkan kepada terjadinya suatu peristiwa dinamakan perikatan dengan syarat batal.

### **Daluwarsa atau Lewatnya Waktu atau *Verjaring***

Lewatnya waktu atau disebut kadaluwarsa merupakan salah satu syarat untuk mengakhiri atau menghapus perjanjian atau untuk memperoleh sesuatu.

### **Perjanjian Jual-Beli**

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan "*kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai jual beli rumah maka harus diketahui letak rumah tersebut dan sertifikat / surat-surat bidang tanah tersebut.

Perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerduta, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga, begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual-beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi : “Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum di serahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya : “setuju”, “*accord*”, “oke” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda (bukti) kedua belah pihak

telah Menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu dalam hal jual-beli hak atas tanah dan bangunan harus menandatangani akta jual beli antara penjual dan pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kedua belah pihak telah menyetujui jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah “sama”, sebenarnya tidak tepat, yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah “sama dalam kebalikannya”, misalnya : yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas tanah dan bangunan asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPerdata, menganut asas konsensualisme. Artinya ialah : hukum perjanjian dari KUHPerdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian “perikatan” yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya consensus sebagaimana dimaksudkan di atas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang kemudian atau yang sebelumnya.

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan

Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang ‘tak bertubuh’ (dengan mana dimaksud piutang, penagihan atau “*claim*”), maka menurut KUHPerdara. Juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu ; lihat Pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau

atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Dari ketentuan di atas dapat dilihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama ‘*traditionbevi manu*’ (bahasa latin) yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”.

- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”.

Bahwa jual-beli atas tanah dan bangunan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat : PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah dan bangunan juga dipindahkan pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

- c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi :

“Pernyataan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

“Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktud di dalam pengertian jual-beli, apa bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan berubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa suatu jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Dalam pengertian “jual-beli” sudah termaktud pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual-beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.

Saat atau detik lahirnya suatu perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung peraturan terjadi suatu perubahan Undang-undang atau peraturan yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut, misalnya pelaksanaannya ataupun perlu untuk menetapkan beralihnya resiko dalam jual beli.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam melaksanakan penelitian atas permasalahan yang berhubungan dengan topik penelitian ini digunakan metode sebagai berikut :

#### **A. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian data sekunder serta dengan menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, , khususnya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

#### **B. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu yang memaparkan dan menganalisis data secara sistematis dengan maksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya. Deskriptif mengandung arti, bahwa penulis ingin menggambarkan dan memberikan data yang seteliti mungkin, sistematis dan menyeluruh. Analisis mengandung makna, mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan aspek yang berkaitan dengan masalah secara teori dan praktek.

#### **C. Pengumpulan data**

Penelitian yang dilakukan lebih ditekankan pada data kepustakaan (*library research*). Penelitian ini dilakukan dalam upaya mencari data sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan masalah-masalah yang akan diteliti terdiri dari :

- a) Bahan hukum primer, yaitu antara lain KUHPperdata, Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.
- b) Bahan-bahan hukum sekunder, berupa buku-buku, hasil penelitian, makalah.
- c) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu kamus-kamus, ensiklopedia majalah dan surat kabar.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- Studi dokumen dengan maksud mendapatkan data sekunder
- Wawancara dengan maksud untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung penelitian yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

#### **D. Analisis Data**

Untuk menganalisis data dan menarik kesimpulan dari hasil penelitian, kedua bahan hukum yaitu primer dan sekunder dianalisis dengan metode kualitatif, selanjutnya disajikan dengan bentuk deskriptif analitis. Analisis kualitatif bertujuan, mengikuti dan memahami alur peristiwa secara runtut.

Hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dan dipelajari.

#### **E. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di beberapa perpustakaan yang terdiri dari:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
2. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Kantor Cabang Ciputat, Tangerang.
3. Kantor Notaris Sri Lestari Roespinoedji, SH

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Jual-Beli Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Sepengetahuan Bank**

#### **1. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara bank pemberi kredit dengan debitur penerima kredit. Pemberian kredit sangat beresiko tinggi sehingga harus dilaksanakan dengan asas-asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian yaitu bank / kreditur melakukan penilaian dari segi watak debitur, kemampuan debitur, jaminan (agunan) dan prospek usaha debitur.

**Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit yaitu.<sup>45</sup>**

a. Kepercayaan

Yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari.

b. Waktu

Yaitu jangka waktu antara masa pemberi kredit dan masa pengembalian kredit. Disini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu

---

<sup>45</sup> **Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas Pemisahan Horisaontal* Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1996 Hlm. 148**

pemberian kredit (nilai agio) adalah lebih tinggi dari pada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.

*c. Degree of risk*

Yaitu adanya tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari. Makin lama jangka waktu pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat resikonya. Karena ada unsur resiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.

*d. Prestasi*

Yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang dalam perkembangan perkreditan di alam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

Perjanjian kredit pada umumnya dibuat secara tertulis, agar para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan ini akan merupakan bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi sesuatu kepada kredit yang telah disalurkan atau juga dalam hal terjadi ingkar janji oleh pihak bank.<sup>46</sup>

## **2. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur untuk digunakan membeli /

---

<sup>46</sup> **Ibid Hlm. 180**

membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.<sup>47</sup>

Apabila debitur mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank, antara debitur dengan kreditur / bank selain menandatangani perjanjian kredit, debitur menandatangani akta pengakuan utang dan akta pemberian jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Akta pengakuan utang adalah akta yang dibuat oleh debitur yang isinya berupa pengakuan bahwa ia berutang atas sejumlah uang kepada kreditur yang mengacu kepada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang memerlukan rumah untuk dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Di dalam Kredit Pemilikan Rumah biasanya yang dijadikan jaminan adalah benda objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu. Di dalam istilah perbankan disebut sebagai jaminan pokok Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang merupakan salah satu jenis kredit usaha kecil yang diberikan khusus kepada debitur untuk melakukan pembelian rumah.<sup>48</sup>

Di dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat aspek hukum perjanjian kredit dan aspek jual beli. Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya terdapat empat pihak yaitu pihak debitur (konsumen), pihak kreditur yaitu Bank, pihak developer (penjual),

---

<sup>47</sup> *Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Hlm. 1*

dan pihak PPAT/Notaris. Di dalam praktek KPR banyak diminati oleh masyarakat terutama masyarakat kecil untuk KPR rumah sederhana.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana juga dalam pemberian kredit terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Persyaratan dalam penilaian terhadap watak, kemampuan, modal prospek usaha dan agunan calon debitur juga harus dipenuhi. Biasanya dalam KPR yang menjadi jaminan adalah berupa jaminan pokok yaitu rumah yang dibeli dan dalam praktek disamping itu juga adakalanya diminta jaminan tambahan berupa sejumlah tabungan.

Menurut Munir Fuady.<sup>49</sup> Pengalihan hak kredit adalah merupakan pengalihan kewajiban (Delegasi) yaitu merupakan kebalikan dari “*cessie*” sebab, dengan delegasi yang beralih bukan piutang melainkan adalah “utang”, sehingga setelah terjadinya delegasi, maka yang berganti bukan kreditur seperti yang terjadi dalam *cessie* melainkan pergantian debitur sehingga delegasi kewajiban yang dilakukan secara penuh juga merupakan sejenis novasi, yakni novasi subyektif pasif.

Sementara pengertian *cessie* menurut Pasal 613 ayat (1) dan (2)

KUHPerdata adalah :<sup>50</sup>

- (1) Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akte otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu yang dilimpahkan kepada orang lain.

---

<sup>48</sup> Ibid hlm. 189

<sup>49</sup> Munir Fuady, “*Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*”, Buku Kedua, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2004), Hal. 171

<sup>50</sup> “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit, Pasal 613*”.

- (2) Penyerahan hak demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pengalihan hak kredit adalah merupakan kebalikan dari cessie di mana bila cessie yang berganti adalah krediturnya dalam hal ini Bank, akan tetapi bila pengalihan hak kredit yang berganti adalah debiturnya yaitu yang berutang baik itu dengan sepengetahuan pihak kreditur atau tidak, utangnya tetap dialihkan oleh debitur tersebut.

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

Suatu kredit digolongkan kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunga.<sup>51</sup>

Sebelum batas akhir pengembalian pinjaman terlihat tanda-tanda sebagai berikut :<sup>52</sup>

- Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit.
- Kredit mengalami *overdraft* secara terus menerus.
- Adanya tanda-tanda bahwa debitur tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh Bank.

---

<sup>51</sup> Eugenia Liliawati Mulyono dan Amin Tunggal, “*Eksekusi Grosse Akta Hipotik oleh Bank*” Cet. 1. (Jakarta : PT. Rineka Cipta 1996), Hal. 50.

<sup>52</sup> *Ibid.*, Hal. 50

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

Pengertian pengalihan kredit seperti yang telah dikemukakan di atas adalah merupakan tindakan aktif dari pihak debitur Kredit Pemilikan Rumah, tindakan tersebut dilakukan untuk menyelamatkan agunan atau asetnya terhadap tindakan akuisisi ataupun penyitaan dari pihak Bank Pemberi Kredit. Tindakan ini diperbolehkan oleh pihak Bank, bahkan secara langsung Bank memberi kesempatan kepada pihak debitur untuk berusaha melunasi tunggakan angsuran ataupun Kredit Pemilikan Rumah yang macet tersebut dengan jangka waktu yang telah disepakati antara pihak debitur dan pihak Bank pemberi kredit.

Telah dijelaskan dalam Bab III apabila terjadi kemacetan dalam KPR maka penyelamatan yang dilakukan oleh pihak kreditur adalah :

- (1) Pengurangan tunggakan bunga kredit
- (2) Perpanjangan jangka waktu kredit
- (3) Pengambil alih agunan / asset debitur
- (4) Novasi (pembaharuan utang)
- (5) Subrogasi

Penyelamatan kredit macet tersebut di atas jarang dilakukan oleh pihak debitur KPR untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, yang biasa dilakukan adalah pihak debitur mencari pembeli dan sama-sama ke Bank untuk melakukan alih debitur yaitu sama dengan novasi namun disini dibuatkan Akta Jual-Beli antara debitur lama selaku penjual, debitur baru selaku pembeli dan Akta Pengakuan Utang, Akta Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan /Akta Pemberian Hak Tanggungan antara debitur baru (pembeli) dengan kreditur, sehingga cicilan angsuran berikutnya adalah atas nama debitur baru dan sertifikat yang ada di bank telah berbalik ke atas nama debitur baru, tidak ada hubungan lagi dengan debitur lama, apabila terjadi wanprestasi maka yang bertanggung jawab adalah debitur baru.

Syarat-syarat untuk alih debitur tidak semua orang bisa memenuhinya, contoh seorang pedagang kecil sulit untuk memenuhi persyaratan tersebut dan dengan alih debitur memerlukan waktu yang cukup lama, sehingga yang sering terjadi dilakukan jual-beli dibawah tangan yaitu hanya kwitansi dan surat pernyataan bermaterai saja, lemah sekali untuk pihak debitur baru karena apabila angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah lunas maka pihak Bank tidak dapat memberikan sertifikat tersebut kepada pihak debitur baru sehingga harus menghadirkan debitur lama, apabila debitur lama tidak ada atau sudah meninggal dunia maka menimbulkan permasalahan yang sangat rumit dan merugikan debitur baru, walaupun debitur baru menempati rumah dan tanah tersebut namun sulit untuk menerima sertifikat yang ada di Bank karena harus menghadirkan debitur lama atau ahli warisnya apabila debitur lama telah meninggal dunia.

Kejadian tersebut di atas sangat merugikan pihak ketiga yaitu debitur baru, maka sekarang ini notarislah yang sangat berperan untuk membuat akta yang merupakan suatu bukti tertulis bahwa telah dilakukan pengalihan hak kredit antara debitur dengan pihak ketiga, sementara peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) belum dibutuhkan karena sertifikat masih dalam jaminan Bank dan pihak ketiga / debitur baru masih mengangsur cicilan atas nama debitur lama / penjual.

Seorang notaris dalam melakukan tindakan dapat berdasarkan pada pengalaman dimasa lalu dalam hal menangani masalah-masalah yang sama sehingga tindakan-tindakan tersebut merupakan suatu solusi yang dapat menyelesaikan masalah-masalah yang tidak diatur dalam undang-undang atau hukum yang diminta oleh klien yang datang kepadanya dan solusi

tersebut dapat digunakan juga dalam menangani klien-klien yang lain yang datang padanya.

Peranan Notaris dalam pengalihan hak kredit / over kredit adalah sesuai dengan tugas dan kewenangannya dalam melaksanakan tugas dan fungsinya yaitu memberikan jalan keluar atau solusi bagi para pihak/klien yang datang kepadanya dengan dibuatkannya akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa, bahwa tindakan tersebut adalah merupakan tindakan yang menguntungkan bagi para pihak

#### 1. Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa

Adanya akta pengikatan jual-beli dan kuasa adalah merupakan suatu awal proses dari terjadinya jual beli dari pihak debitur lama kepada debitur baru, karena jual beli atas rumah tersebut sebenarnya belum terjadi pendaftaran hak dan baru dapat dilaksanakan bilamana pihak penerima pelimpahan angsuran kredit tersebut telah melunasi kredit dari Bank dan sertifikat aslinya telah diambil dari Bank, dengan adanya dokumen tersebut jual beli baru dapat dilaksanakan, disinilah fungsi dari pengikatan jual beli dan kuasa yang telah dibuat dihadapan Notaris, yaitu bahwa dengan adanya akta pengikatan jual beli dan kuasa maka tidak perlu lagi menghadirkan debitur lama untuk penandatanganan akta jual beli dikarenakan pihak debitur baru sudah dapat bertindak menghadap kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk bertindak sebagai penjual dan pembeli berdasarkan akta pengikatan jual beli dan kuasa yang telah dibuat.

#### 2. Akta Surat Kuasa

Akta surat kuasa adalah untuk pengambilan sertifikat pada saat telah melakukan pelunasan kredit sehingga pada saat pengambilan sertifikat tidak perlu lagi menghadirkan debitur lama untuk mengambil sertifikat, karena akta surat kuasa dapat dipergunakan untuk mengambil

sertifikat, dalam hal ini debitur baru dapat langsung mengambil sertifikat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut dengan membawa :

1. Bukti pelunasan pembayaran dari Bank
2. Pembayaran premi asuransi kebakaran bila belum pernah dibayar atas rumah tersebut.
3. Kartu Tanda Penduduk Asli yang masih berlaku
4. Surat Kuasa untuk mengambil sertifikat asli yang bersifat Notariil yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Membawa bukti-bukti pembayaran dan dokumen-dokumen pelengkap tersebut, pihak Bank Pemberi Kredit tidak mempersulit untuk pengambilan sertifikat atas nama debitur lama tersebut.

Akta pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat dihadapan Notaris antara pihak debitur lama dan pihak menerima pengalihan hak/debitur baru tidak diperlukan oleh Bank pemberi kredit, dalam hal ini Bank hanya memerlukan surat kuasa untuk dipergunakan dalam pengambilan sertifikat.

Dengan dibuatkannya akta tersebut di atas, para pihak merasa aman dan kuat secara hukum, yaitu :

- (1) Pihak pembeli / pihak debitur baru

Dapat mengambil sertifikat di Bank dan dapat balik nama sertifikat tersebut tanpa menghadirkan pihak penjual / debitur lama lagi.

- (2) Pihak penjual / debitur lama

Terjadinya wanprestasi terhadap debitur baru maka apabila debitur lama mendapat teguran dari pihak Bank / kreditur maka akta pengikatan jual-beli dan kuasa dapat menjadi bukti yang kuat bahwa telah terjadinya peralihan hak antara debitur lama dengan debitur baru.

Dibuatkannya akta pengikatan jual-beli dan kuasa serta akta surat kuasa tidak semua bank khususnya Bank Swasta dapat menerima debitur baru dengan cara melanjutkan angsuran kredit dari debitur yang lama, akan tetapi dengan cara harus melunasinya terlebih dahulu terhadap sisa kredit atau plafond kredit yang tersisa atau dengan melakukan alih debitur.<sup>53</sup>, sedangkan untuk Bank Pemerintah khususnya dalam hal ini adalah PT. (Persero) Bank Tabungan Negara dapat mengerti atau memahami dengan sikap debitur baru yang telah melakukan tindakan pengikatan jual beli dan kuasa dimana dengan cara melanjutkan angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dari debitur yang telah mempunyai ikatan kredit dengan Bank tersebut, dengan syarat bahwa pengalihan tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hubungannya dengan pengalihan hak kredit.

Menurut pihak Bank tindakan pengikatan jual-beli dan kuasa antara para pihak adalah merupakan tindakan intern kedua belah pihak dan dianggap suatu perjanjian dibawah tangan, walaupun telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris, karena dalam tindakan ini tidak melibatkan pihak Bank sebagai pemberi kredit, maka dalam hal ini Bank masih tetap mengakui pihak debitur lama yang masih terikat dengan perjanjian kredit dengan pihak Bank dimana semua data-data yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut masih tercantum atau terdaftar atas nama debitur lama pada Bank tersebut.

Sampai dengan saat ini pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat antara para pihak masih tetap dianggap perjanjian dibawah tangan dan hanya berlaku intern para pihak saja, dimana pihak Bank tidak mengakuinya.<sup>54</sup>

Seorang notaris harus memberikan solusi bagi permasalahan yang dihadapi kliennya. Menurut Notaris Sri Lestari R, dengan dibuatkan

---

<sup>53</sup> Hasil Wawancara, dengan Yusron Jamal, *Kepala Unit Loan Service Bank Tabungan Negara Cabang Ciputat*, tanggal 12 Februari 2008.

<sup>54</sup> Hasil Wawancara, dengan Yusron Jamal, *Kepala Unit Loan Service Bank Tabungan Negara Cabang Ciputat*, tanggal 12 Februari 2008.

suatu akta pengikatan jual beli dan kuasa bagi para pihak di mana akta notaris tersebut mengikat kedua belah pihak dan membuktikan telah adanya suatu pengikatan jual beli yang disertai pembayaran dari pihak debitur baru kepada debitur lama. Tindakan pembuatan akta notaris ini diberikan untuk memberikan kepastian hukum bagi debitur baru, dalam hal berurusan dengan pihak Bank pemberi kredit.<sup>55</sup>

Menurut Sri Lestari R bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa untuk pengalihan hak kredit/oper kredit adalah telah memiliki kekuatan hukum yang kuat, hal ini telah menjadi suatu solusi bagi para pihak / klien yang akan mengalihkan hak kreditnya yang belum lunas, bilamana akan menjual tanah dan bangunannya yang masih ada kaitannya dengan kredit Bank, dan dalam hal ini baru Bank Tabungan Negara yang memahami pengalihan kredit dengan cara tersebut.<sup>56</sup>

Pengikatan jual beli dan kuasa adalah suatu akta Notariil yang dibuat oleh para pihak dalam hal ini adalah pihak debitur lama dan pihak debitur baru yang menerima pelimpahan kewajiban yang berupa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dengan melanjutkan angsuran kredit rumah sampai dengan masa kredit itu berakhir dalam pengikatan jual beli telah disebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu antara lain debitur baru berkewajiban melanjutkan angsuran rumah tersebut dengan nilai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit antara pihak Bank dengan debitur lama, tindakan pembuatan akta tersebut dari Notaris adalah mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Sri Lestari. R, di Daerah Kerja Serpong Tangerang pada tanggal 7 Februari 2008

<sup>56</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Sri Lestari. R, di Daerah Kerja Serpong Tangerang pada tanggal 8 Februari 2008

<sup>57</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op. Cit, Pasal 1686.

“Suatu akta otentik adalah suatu akta, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”.

Pasal tersebut hanya menerangkan apa yang dinamakan “Akta Otentik”, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan “Pejabat Umum” itu serta hal-hal yang berkaitan dengan tempat dimana ia berwenang, dimana batas wewenangnya. Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 1868 KUHPerdara yaitu dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yaitu :<sup>58</sup>

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Suatu akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :<sup>59</sup>

1. Kekuatan pembuktian formal membuktikan bahwa antara para pihak yang bersangkutan sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta yang dimaksud.
2. Kekuatan pembuktian materiil atau yang di namakan kekuatan pembuktian “mengikat”, membuktikan bahwa antara para pihak yang bersangkutan sungguh-sungguh telah ada peristiwa yang disebutkan atau tercatat dalam akta otentik tidak hanya menerangkan apa yang dituliskan tetapi juga apa yang diterangkan tersebut adalah benar.

---

<sup>58</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Notaris* Pasal 1

<sup>59</sup> Liliawati dan Amin Tunggal, *Op. Cit*, Hal. 31

3. Kekuatan pembuktian mengikat keluar terhadap pihak ketiga. Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga (diluar pihak), bahwa pada tanggal yang disebutkan dalam akta, kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (Notaris) yang benar telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut serta apa yang diterangkan tersebut adalah benar.

Dengan melihat definisi akta otentik tersebut adalah suatu Akta Pengikatan jual beli dan kuasa adalah merupakan suatu akta Notariil yang otentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu hanya yang menjadi permasalahan adalah bahwa pengikatan jual beli tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara obyek yang diperjanjikan masih ada kaitannya dengan pihak Bank Pemberi Kredit dimana pihak debitur mengikatkan diri dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dalam hal ini pihak Bank tidak dapat menerima tindakan hukum sepihak tersebut yang dilakukan oleh debiturnya, dimana dengan tindakan hukum tersebut pihak Bank tetap mengakui pihak debitur lama yang terikat dengan perjanjian kredit dengan Bank sebagai nasabah debiturnya, dikarenakan semua data-data yang berkaitan dengan agunan rumah / obyek perjanjian masih terdaftar atas namanya.

### **3. Tujuan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah**

Tujuan kredit dapat dilihat dalam ketentuan kebijaksanaan pembangunan Lima Tahun Keenam pada ketentuan umum GBHN tahun 1999-2004 mengenai sektor keuangan yang menyebutkan bahwa :

**“Pembangunan sektor keuangan ditingkatkan, diperluas dan diarahkan untuk memperbaiki kemampuan sumber dana dalam negeri bagi pembiayaan pembangunan nasional,....upaya**

**menghimpun dana turut ditingkatkan dan diarahkan untuk menyediakan dana bagi pembangunan melalui lembaga keuangan yang efisien dan dipercaya oleh masyarakat serta makin menjangkau segenap lapisan masyarakat di seluruh tanah air dengan menciptakan iklim yang mendukung agar mampu meningkatkan peran aktif masyarakat.**

Jadi berdasarkan ketentuan GBHN tersebut dana yang terhimpun dari masyarakat disalurkan kembali dalam bentuk kredit sedapat mungkin menjangkau semua anggota masyarakat dari segenap lapisan serta diharapkan agar masyarakat dapat berperan serta secara aktif dalam pembangunan nasional.

**Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk mensukseskan pembangunan, karena itu ada beberapa program kredit berupa bantuan dari pemerintah dengan tujuan membantu masyarakat untuk ikut berperan di dalam pembangunan.<sup>60</sup>**

Setiap kredit selalu mempunyai tujuan dan tujuan tersebut biasanya dicantumkan sebagai nama kredit misalnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan demikian maka tidak ada pemberian kredit tanpa tujuan artinya kredit yang dimohon hanya diberikan untuk suatu tujuan tertentu dalam peran serta masyarakat untuk ikut membangun.

**Kredit selalu bertujuan, karena itu tidak mungkin kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan asal saja tanpa tujuan atau**

---

<sup>60</sup> Djuhaendah Hasan Op. Cit, Hlm 151

**untuk dipakai untuk apa saja oleh debitur. Bank dalam memberikan kredit selalu memastikan untuk apa penggunaan kredit tersebut, karena apabila terjadi penyimpangan dari tujuan kredit yang telah disepakati akan dapat mengancam kepentingan bank sendiri.<sup>61</sup>**

Tujuan kredit pada umumnya adalah didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Keuntungan itu terjelma dalam bentuk bunga yang diterima oleh Bank selaku kreditur baik bunga kredit atau tunggakan sementara bagi konsumen khususnya untuk konsumen yang memerlukan rumah atau tempat tinggal dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah membantu mengatasi masalah pembiayaan/dana dalam pemberian rumah tersebut karena dengan adanya perjanjian kredit antara konsumen dengan Bank, secara tidak langsung konsumen tersebut membeli tunai kepada pihak developer dimana pihak developer akan memperoleh pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati sebelumnya dan konsumen tersebut langsung dapat menikmati rumah tersebut karena setelah selesainya akad kredit dapat langsung serah terima dari pihak developer.

#### **4. Prosedur Permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

**Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada konsumen khususnya dalam jual beli rumah, hampir semua Bank, baik Bank swasta maupun Bank**

---

<sup>61</sup> *Ibid*, Hlm. 151

Pemerintah mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga yang berbeda, ada khusus untuk rumah yang sangat sederhana PT. Bank Tabungan Negara memberikan subsidi bunga sebesar 9% (sembilan persen) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, tahun kedua sebesar 11,5% (sebelas setengah persen), tahun ketiga dan seterusnya sebesar 13,5% (tiga belas setengah persen) sampai dengan jangka waktu kredit berakhir.

Adapun prosedur Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada Bank oleh Pemohon baik itu Bank-Bank Swasta ataupun Bank Pemerintah memiliki tahapan-tahapan yang hampir sama dalam menentukan pemberian kreditnya kepada calon debitur tahapan-tahapan tersebut meliputi ;

1. Tahap Permohonan Kredit

Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur (orang perseorangan, atau Badan Hukum) secara tertulis, yaitu dengan mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh Bank yang bersangkutan yang isinya : identitas calon debitur, pekerjaan/bidang usaha calon debitur, jumlah kredit yang dimohonkan, tujuan pemakaian kredit dan agunan yang diberikan guna jaminan pelunasan kreditnya. Dalam permohonan itu wajib dilampirkan surat-surat pendukung seperti:

- 1) Persyaratan Umum
  - Debitur atas nama perorangan
  - Warga Negara Indonesia

- **Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah pada saat pengajuan kredit, dan maksimal 60 tahun pada saat kredit berakhir.**
- **Penghasilan minimal 2-3 kali angsuran.**
- **Pengalaman kerja/usaha minimal 2 tahun**
- **Jaminan berupa sertifikat SHGB/SHM**
- **Jaminan harus *marketable* dan dokumen jaminan lengkap (sertifikat, AJB, IMB, PBB tahun terakhir, denah bangunan dan *advis planning*) atau surat pemesanan dari developer.**
- **Uang muka minimal 20% dari nilai transaksi**
- **Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun lambat 1 tahun sebelum sertifikat berakhir.**

2) **Dokumen Untuk Karyawan**

- **Kartu Tanda Penduduk/Suami/Isteri/penjamin yang masih berlaku.**
- **Kartu Keluarga**
- **Akte Nikah / Cerai**
- **SKBRI, Ganti Nama dan Akte Kelahiran**
- **Asli Surat Referensi Kerja dan Slip Gaji**
- **NPWP Pribadi/Perusahaan dan SPT PPH Pasal 21**
- **Rekening Koran/Tabungan, minimal 3 bulan terakhir**
- **Pasphoto 3 x 4 sebanyak 2 lembar**

3) **Dokumen Untuk Pengusaha**

- **Akte Pendirian perusahaan serta perubahannya**
  - **Neraca rugi dan laba perusahaan (bila ada)**
  - **SIUP, NPWP, TDP**
  - **Curriculum Vitae**
- 4) **Dokumen Untuk Profesional**
- **Ijin praktek + SK Pengangkatan**

## 2. Tahap Analisis Kredit

**Analisis kredit merupakan proses yang sangat penting dalam pengambilan keputusan, apakah permohonan kredit layak diberikan atau tidak, oleh karena itu dalam setiap analisis kredit hendaknya tetap memperhatikan persyaratan-persyaratan sebagai berikut :**

- a. **Analisis tersebut hendaknya lengkap meliputi semua aspek dari permohonan kredit.**
- b. **Semua aspek tersebut harus dianalisis secara objektif dalam arti aspek yang dianalisis dapat menunjukkan baik kelebihan maupun kekurangan permohonan kredit.**
- c. **Analisis tersebut hendaknya mengandung penilaian yang tegas dan jelas sehingga mempermudah pengambilan keputusan.**
- d. **Analisis yang digunakan hendaknya memahami metode analisis yang baik serta mengusahakan penggunaan standar pembandingan yang normal.**

Walaupun disadari bahwa suatu analisis kredit memerlukan persyaratan-persyaratan lain, namun satu hal pokok yang perlu mendapat perhatian sebelum analisis dimulai adalah tersedianya data yang lengkap, relevan dan benar.

Apabila semua keterangan secara umum datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian data tersebut dan melakukan penilaian secara umum atau terhadap jaminan atau agunan dengan melakukan *appraisal* oleh pihak Bank atau perusahaan penilai yang telah bekerja sama dengan Bank tersebut, yang kemudian dilakukan pemeriksaan langsung di lapangan (*Inspection on the spot*) baik terhadap calon debitur itu sendiri maupun terhadap agunan ataupun proyek perumahan yang dibeli yaitu taman rajeg oleh calon debitur yang akan dibiayai dengan kredit. Analisis yang dilakukan adalah analisis yuridis dan analisis ekonomis. Dalam tahap analisis ini disamping pemeriksaan langsung dilapangan juga diadakan wawancara langsung oleh pihak Bank dalam hal ini bagian kredit dengan calon nasabah yang menggunakan permohonan kredit.

### 3. Tahap Persetujuan

Setelah semua acara wawancara, analisis dokumen dan pemeriksaan selesai dan dianggap layak oleh pihak Bank, maka langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta

kelengkapan administrasinya, maka pihak Bank mengeluarkan Surat Keputusan Kredit atau SPK. Batas maksimum kredit yang disetujui oleh Bank atau plafon kredit, jangka waktu kredit, keperluan kredit, bunga/provisi, cara penarikan dan pelunasan, akta jual beli dan balik nama. Surat keputusan kredit ini ditandatangani oleh pihak Bank yang berwenang, dan diserahkan kepada calon debitur, jika debitur menyetujui dan melanjutkan kredit maka calon debitur dapat menandatangani surat persetujuan kredit tersebut sebagai surat persetujuannya, sehingga pihak Bank tinggal menentukan jadwal untuk penandatanganan akad kredit dan pengikatan dengan Bank, akan tetapi apabila analisis dianggap tidak layak oleh Bank maka permohonan kredit tersebut akan ditolak.

4. Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

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

5. Tahap Pengikatan Jaminan

Dalam perjanjian kredit pihak Bank tidak mau menampung resiko hilangnya pinjaman yang diberikan tanpa ada jaminan, sehingga biasanya diberikan hak tanggungan sesuai dengan agunan

**yang telah disepakati untuk diserahkan kepada Bank, guna untuk menjamin pengambilan kreditnya.**

**Di dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jaminan yang diserahkan pada Bank, yaitu berupa sertifikat atas tanah dan bangunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut yang diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk rumah yang sangat sederhana.**

#### 6. Tahap Pencairan Dana/Kredit

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

#### 5. **Permasalahan Kredit Pemilikan Rumah Macet dan Penyelesaiannya**

Masalah yang sering timbul dalam pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah sering terjadi keterlambatan dalam penerimaan sertifikat oleh pembeli meskipun kredit telah mereka lunasi. Biasanya hal ini disebabkan beberapa hal antara lain : sertifikat tanah belum dipecah ke atas nama pembeli dikarenakan sertifikat induknya oleh developer dijaminakan untuk mendapatkan dana kredit pembangunan rumah tersebut.<sup>62</sup>

Masalah lain yang juga sering terjadi dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu masalah kredit macet menurut ketentuan pihak Bank apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan berurut-turut nasabah tidak

membayar angsuran kredit rumahnya, maka dikategorikan kepada kredit macet sehingga Bank berhak mengambil tindakan terhadap aset atau agunan tersebut. Penyelesaian yang dilakukan oleh pihak kreditur adalah sebagai berikut :<sup>63</sup>

**a. Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit**

Salah satu tanda kredit bermasalah adalah adanya tunggakan bunga kredit lebih dari tiga kali pembayaran.

Untuk menyelamatkan kredit bermasalah kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit.

Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya.

Pengurangan tunggakan bunga tidak mengakibatkan perubahan akta perjanjian kredit Bank cukup mengeluarkan surat yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan bahwa besarnya tunggakan bunga yang harus dibayar dikurangi sehingga lebih kecil dari perhitungan sebenarnya perjanjian kredit.

**b. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit**

Perpanjangan jangka waktu kredit bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan utangnya. Misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2008 diperpanjang menjadi Januari 2010.

---

<sup>62</sup> *Ibid*, Hlm. 190

Akta yang perlu dibuat berkenaan dengan Perpanjangan jangka waktu kredit adalah amandemen atau addendum perjanjian kredit. Pasal atau ketentuan yang mengatur jangka waktu kredit dirubah dan ditetapkan kembali dengan memperpanjang jangka waktu pelunasan.

**c. Pengambil Alih Agunan / Aset Debitur**

Pengambil alihan aset debitur dalam hukum dapat disebut kompensasi atau perjumpaan utang. Untuk menyelamatkan kredit dengan cara ini Bank/Kreditur mengambil alih agunan kredit yang nilai jaminan tersebut di kompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan yang diambil, maka terjadilah kompensasi, dengan kata lain agunan kredit yang diambil alih Bank dibayar dengan menggunakan kredit yang tertunggak. Agunan kredit menjadi milik/aset Bank dan utang debitur dinyatakan lunas.

Untuk mengalihkan suatu benda jaminan milik debitur kepada bank secara hukum dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara kreditur sebagai pembeli dan debitur sebagai penjual. Akta jual beli digunakan untuk balik nama sertifikat menjadi atas nama kreditur. Karena agunan telah menjadi milik atau aktiva tetap Bank maka dalam batas waktu tertentu Bank segera menjual kembali kepada masyarakat untuk mendapatkan aktiva yang lebih produktif.

---

<sup>63</sup> Hasil Wawancara, dengan Bapak Puguh, Kepala Unit Loan Service Bank Tabungan Negara Cabang Ciputat, Bulan Januari 2008

Untuk melakukan pengambil alihan atau kompensasi atas jaminan kredit diperlukan syarat-syarat atau kriteria agar nantinya dalam waktu satu tahun agunan yang diambil alih segera dapat dijual kembali sehingga menjadi aktiva yang produktif kembali. Syarat-syarat atau kriteria yang diperlukan antara lain :

- a. Agunan yang akan diambil alih atau dikompensasikan dengan tunggakan kredit tersebut *marketable* dan strategis sehingga sewaktu-waktu bank dengan mudah dapat menjual kembali.
- b. Dokumen atau surat-surat benda yang menjadi agunan tersebut lengkap dan sah menurut hukum.
- c. Nilai agunan yang diambil alih lebih besar dari tunggakan kredit yang dikompensasikan.

Untuk melakukan pengambil alihan atau kompensasi agunan kredit diperlukan akta-akta untuk kepentingan bank dan debitur yaitu :

- a. Akta jual beli dari debitur atau pemilik agunan kepada bank. Jika agunan berupa tanah berikut bangunan maka dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Adanya penegasan dalam akta jual beli atau dengan kwitansi tersendiri bahwa jual beli barang agunan/jaminan tersebut dibayar atau dikompensasikan dengan menggunakan kredit yang tertunggak.

#### **d. Novasi (Pembaharuan Utang)**

Novasi sebagai salah satu sebab atau cara mengakhiri perjanjian antara kreditur dan debitur. Novasi juga dapat dimanfaatkan untuk melakukan penyelamatan kredit bermasalah dengan cara mengalihkan debitur lama kepada debitur baru berikut aset yang menjadi jaminan kredit yang disebut novasi subyektif pasif atau mengalihkan kreditur lama kepada kreditur baru yang disebut Novasi subyektif aktif atau mengubah isi atau obyek perjanjian sedangkan posisi kreditur dan debitur tidak berubah yang disebut novasi obyektif.

Novasi atau pembaruan utang adalah suatu perjanjian baru yang menghapuskan perjanjian lama dan pada saat yang sama memunculkan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama. Novasi diatur dalam Pasal 1423 s/d Pasal 1424 KUHPerdara. Seperti diuraikan dalam pasal tersebut dan telah disinggung diatas novasi ada 3 jenis novasi yaitu novasi subyektif pasif, novasi subyektif aktif dan novasi obyektif, dari tiga jenis novasi tersebut semuanya dapat digunakan untuk melakukan penyelamatan kredit, mengenai jenis mana yang dipilih tergantung kesepakatan kreditur dan debitur berdasarkan analisa dan peluang-peluang yang mungkin dapat dilakukan untuk melakukan penyelamatan kredit.

Alih debitur atau novasi subyektif pasif ini dalam prakteknya yang diambil alih oleh debitur baru bukan hanya utangnya tetapi utang dan sebagian atau seluruh jaminannya (aset) tergantung kesepakatan

kreditur, debitur lama dan debitur baru. Jaminan ini yang akan dimiliki dan dikelola oleh debitur baru agar menjadi sumber pendapatan yang akan digunakan untuk membayar utangnya kepada kreditur, oleh karena itu ada dua perbuatan hukum yang harus dilakukan dalam melakukan alih debitur yaitu perbuatan hukum mengalihkan hutang dari debitur lama ke debitur baru dan perbuatan hukum mengalihkan jaminan-jaminan kredit dari debitur lama kepada debitur baru sebagai kompensasi mengambil alih utang.

**e. Subrogasi**

Subrogasi dapat dimanfaatkan sebagai cara untuk penyelamatan kredit. Subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang atau kreditur oleh seorang pihak ketiga yang telah membayar atas utang si berutang/debitur kepada si berpiutang/kreditur, jadi seorang pihak ketiga yang telah membayar utang si berutang tersebut demi hukum muncul sebagai kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur/si berpiutang lama terhadap debitur/si berutang, karena utang telah dibayar oleh seorang pihak ketiga tersebut maka perjanjian utang menjadi hapus tetapi pada saat yang sama perjanjian utang hidup lagi dengan seorang pihak ketiga sebagai pengganti kreditur lama. Kreditur baru dapat menagih kepada debitur dan memperoleh hak-hak ikutannya yang berupa jaminan-jaminan kredit tersebut.

Apabila penyelamatan yang dilakukan kreditur / bank kepada debitur tidak dapat dilakukan oleh debitur, maka debitur berusaha

menjual/mengalihkan kembali perjanjian kredit tersebut dengan persetujuan Bank yaitu dengan melakukan alih debitur, dalam hal ini pihak Bank mempunyai ketentuan-ketentuan tersendiri untuk menentukan apakah dapat dilakukan tindakan alih debitur atau tidak, untuk ketentuan-ketentuan alih debitur, syarat-syarat dari pihak Bank adalah bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut telah berjalan selama 2 (dua) tahun.

Persyaratan alih debitur pada KPR-BTN adalah sebagai berikut :

**a) Persyaratan Debitur Lama**

1. Menyerahkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit).
2. Menyerahkan Surat Perjanjian Kredit (SPK)
3. Menyerahkan bukti pembayaran terakhir dan tidak menunggak
4. Menyerahkan bukti pembayaran premi Asuransi Kebakaran dan tidak menunggak.
5. PBB terakhir + fotocopynya 2 lembar.
6. Foto copy KTP Suami dan Istri
7. Foto copy Kartu Keluarga (KK)
8. Foto copy Surat Nikah
9. Foto rumah tampak depan
10. Surat Pernyataan / Keterangan alasan menjual rumah, diatas materai Rp. 6000,-

11. Surat Persetujuan dari Istri/Suami untuk menjual rumah, diatas materai Rp. 6000,- (dibuat 2 kali/rangkap)

**b) Persyaratan Calon Debitur Baru**

1. Mengisi dan Menandatangani Formulir Permohonan Alih Debitur (dari BTN).
2. Pas foto ukuran 3 x 4 (suami-istri)
3. Foto copy KTP suami-istri
4. Foto copy Kartu Keluarga dan Surat Nikah
5. Foto copy Tabungan Batara (Saldo Min. Rp. 350.000,- + Rp. 500.000,-)
6. Foto copy Surat Pengangkatan dan SK terakhir.
7. Surat Keterangan masih bekerja dari perusahaan/instansi tempat kerja.
8. Slip gaji terakhir
9. Surat Pernyataan Kesanggupan meneruskan angsuran KPR, diatas materai Rp. 600,-
10. Surat persetujuan suami/istri untuk membeli rumah, diatas materai Rp. 6000,- (dibuat 2 kali rangkap)
11. Surat Keterangan belum memiliki rumah dari Kelurahan setempat.
12. Perjanjian jual beli dengan pihak I (didas materai/kertas segel) + Kwitansi jual beli.
13. NPWP, (Nomor Pokok Wajib Pajak), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), SIUP (Surat Izin Usaha perusahaan).

Setelah semua aplikasi dilengkapi dan diajukan kepada Bank maka Bank akan memproses awal lagi, seperti pada permohonan kredit dengan diberlakukan suku bunga yang berlaku pada saat pengajuan kredit tersebut.

Permohonan kredit tersebut dapat ditolak ataupun disetujui, hal ini merupakan kewenangan dari Bank, bila permohonan telah disetujui maka antara debitur lama dan debitur baru menandatangani suatu surat pernyataan yang telah disediakan oleh pihak Bank yang merupakan pelimpahan kewajiban yaitu sisa plafond kredit yang dikururkan tersebut dalam hal ini adalah merupakan proses yang sama dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hanya yang menjadi pihak penjual adalah perseorangan bukan suatu badan hukum.

Alih debitur yang dilakukan dengan persetujuan Bank adanya kelemahan, diantaranya :

2. Mengikuti suku bunga yang baru.

Pada saat alih debitur suku bunga Bank lebih tinggi maka cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih tinggi, karena mengikuti suku bunga sekarang.

3. Memerlukan prosedur dengan waktu yang sangat lama.

Pihak Bank akan memproses debitur baru seperti awal permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang pernah dilakukan debitur lama, adanya wawancara analisis dokumen dan pemeriksaan

sehingga memerlukan banyak waktu untuk menyelesaikan peralihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini.

4. Adanya persyaratan yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur baru.

Debitur baru seorang pedagang kecil, ia mampu untuk mengganti uang muka debitur lama dan menyicil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tapi tidak mempunyai persyaratan yang ditentukan oleh Bank seperti NPWP, TDP, SIUP.

Kelemahan-kelemahan tersebut di atas perlu dibuat jalan keluar untuk para pihak dalam peralihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yaitu dengan dilakukannya peralihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara debitur lama dengan debitur baru tanpa sepengetahuan Bank. Pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disini pengalihan berupa pembayaran angsuran kredit perumahan dan para pihak hanya membuat akta Notaris.

Peralihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang hanya dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru saja tanpa sepengetahuan Bank mempunyai keuntungan yaitu debitur lama cepat mendapatkan uang dan debitur baru dapat membeli rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga yang tidak naik dan tidak adanya prosedur dan syarat-syarat yang dibutuhkan oleh pihak Bank.

Faktor terjadinya pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terjadi dari 2 (dua) pihak yaitu :

**1. Faktor-faktor yang terjadi dari pihak debitur lama adalah<sup>64</sup>**

- Kesulitan ekonomi, sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran kredit.
- Resiko disita oleh pihak Bank dengan terjadi kredit macet, sehingga akan mengalami kerugian yang besar.
- Mencari keuntungan
- Memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh kantor dimana debitur bekerja.

**2. Faktor-faktor dari pihak debitur baru adalah<sup>65</sup>**

- Mendapatkan keuntungan dengan suku bunga yang masih disubsidi/rendah dari pihak Bank.
- Konsumen tidak memiliki pekerjaan yang tetap, sehingga bila mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Bank akan ditolak, karena tidak memiliki dokumen-dokumen pendukung, akan tetapi secara finansial/keuangannya mampu membayar cicilan rumah (contoh : pedagang kecil, pekerja yang tidak tetap/kontrak).
- Mempunyai usaha kecil-kecilan, sehingga tidak ada surat-surat usaha (SIUP, NPWP, TDP) pendukung.
- Tidak mau berurusan dengan proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dirasa sangat ketat dan teliti.

---

<sup>64</sup> Hasil Wawancara dengan Debitur Pengalihan Hak Kredit/Oper Kredit Pada Bulan Pebruari 2008

<sup>65</sup> Hasil Wawancara Dengan Konsumen Pembeli Rumah Pada Bulan Pebruari 2008

- Usia yang sudah tua sehingga bila mengajukan kredit kepada Bank akan ditolak.
- Tidak cukup uang untuk membeli secara tunai.
- Lokasi yang diinginkan sangat strategis dari pihak pengembang sudah tidak dibuka lagi atau dipasarkan lagi.
- Tidak mau menunggu rumah *indent* dari developer.

#### **6. Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

**Dilihat dari sudut ketentuan perbankan pemberian kredit oleh bank mengandung resiko sehingga diarahkan agar pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan azas-azas perkreditan yang sehat. karena kredit yang diberikan bank mengandung resiko maka perlu diperoleh jaminan dalam pengertian keyakinan akan kemampuan debitur melunasi kredit sesuai dengan persyaratan yang telah diperjanjikan. Keyakinan bank diperoleh dari hasil penilaian yang dilakukan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Agunan istilah yang dikenal dilingkungan perbankan, atau *Collateral* merupakan salah satu faktor yang dinilai, sehingga apabila berdasarkan penilaian terhadap faktor lainnya, bank telah memperoleh keyakinan atau kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya, mungkin saja bank tidak menganggap perlu meminta sebagai jaminan tambahan harta yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai kredit tersebut.**

Oleh karena itu debitur pemberi jaminan harus berkuasa penuh atas barang yang dijaminakan atau dengan perkataan lain debitur adalah pemilik barang yang berhak menjual atau menjaminkan barang tersebut, dapat dibuktikan dari sertifikat atas bidang tanah tersebut, jadi pada prinsipnya hanya pemilik yang dapat menjaminkan hartanya kepada pihak kreditur untuk peminjaman yang diterimanya.

**Dengan dipasangnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila kredit macet/wanprestasi maka debitur telah memberi kuasa kepada Bank/kreditur untuk dilakukan penyitaan atas objek jaminan tersebut. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan sedangkan untuk hak atas tanah dan bangunan yang belum terdaftar pembuatan APHT dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. SKMHT tersebut batal demi hukum bila tidak diikuti dengan pembuatan APHT, tapi untuk jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana hanya dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan tidak ada batas waktunya, berlaku selama masa kredit.**

**Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) / SKMHT harus mencantumkan obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama**

**serta identitas kreditur dan debiturnya kalau tidak mencantumkan batal demi hukum.**

**Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikat diri untuk menyerahkan semua surat dan dokumen apapun, yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan kepada Bank guna dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan harta tersebut sebagai jaminan kredit dan selanjutnya dikuasai Bank sampai dilunasi seluruh jumlah utangnya.**

**Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan barang jaminan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank.**

Pemberian kredit oleh bank sangat beresiko tinggi sehingga debitur wajib mengasuransikan rumah/tempat tinggal yang dibeli dengan kredit dan dijaminan kepada Bank, atas biaya debitur sendiri melalui Bank, atau pada perusahaan asuransi yang dapat diterima oleh Bank, untuk jumlah, menurut cara dan dengan jenis pertanggungan yang ditetapkan oleh Bank.

Debitur dan/atau para penjamin wajib menyerahkan kepada Bank semua hak berdasarkan perjanjian asuransi dengan pemberitahuan selayaknya kepada perusahaan asuransi yang bersangkutan (*Banker's Clause*).

**B. Akibat Hukum Dari Peralihan Jual-Beli Objek Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Tanpa Sepengetahuan Bank Dengan Dibuat Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Serta Akta Surat Kuasa**

Setiap tindakan hukum dengan sendirinya mengandung resiko yang akan dihadapi, begitu juga dengan tindakan debitur Bank yang dengan tanpa persetujuan Bank melakukan pengalihan hak kredit, akan sangat berat resikonya yang dihadapi para pihak.

Ada beberapa permasalahan-permasalahan yang akan terjadi pada debitur itu sendiri, antara lain :

1. Pihak debitur baru
  - a. Debitur lama dan debitur baru membuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris dapat pula pihak debitur lama dengan sengaja dan diam-diam tanpa sepengetahuan pihak penerima pengalihan hak kredit / debitur baru mengadakan pelunasan kepada Bank dan mengambil sertifikat dan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut.
 

Tindakan seperti itu akan sangat mungkin terjadi dikarenakan pihak bank pemberi kredit masih mengakui dan pada Bank masih terdaftar bahwa nasabah debitur tersebut sebagai pemilik yang sah atas agunan dalam perjanjian kredit tersebut, karena baik sertifikat dan semua dokumen serta perjanjian kredit yang ada pada Bank masih terdaftar atas namanya.
  - b. Pihak debitur baru mengalami beberapa kerugian yaitu :
    - Bilamana mengalami wanprestasi tidak dapat mengalihkan lagi baik secara dibawah tangan atau melalui alih debitur.
    - Tidak dapat melakukan penjualan agunan secara dibawah tangan.

- Alternatif penyelesaian dengan Bank bilamana telah disita atau masuk dalam Badan Urusan Piutang Negara/BUPN dan Badan Urusan Piutang Lelang Negara/BUPLN, masih harus menghadirkan debitur yang pertama untuk menerima pengembalian uangnya dari Bank, sedangkan pihak debitur pertama belum tentu diketahui tempat tinggalnya yang terakhir.
- Tidak adanya jaminan kepastian kepemilikan rumah dari pihak Bank sampai dengan kreditnya dilunasi.
- Tidak dapat memanfaatkan asuransi yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut.
- Dengan lamanya kredit pelunasannya maka akan semakin naik atau tinggi pajak-pajak yang harus dibayar yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB karena harus menanggung pajak penjualan dan pembelian.

Dari kerugian-kerugian tersebut di atas yang paling fatal yang diderita oleh nasabah debitur penerima pengalihan hak kredit adalah bilamana telah masuk dalam kategori *Non Performance Loan* dari Bank sehingga Bank akan mengambil tindakan-tindakan sebagai

berikut :

1. Menyita asset/agunan
2. Perintah pengosongan agunan dengan segera
3. Dimasukkan dalam Badan Urusan Piutang Lelang Negara/BUPLN.

4. Tidak dapat mewakili menerima pembayaran untuk pengembalian sisa uang pelunasan dari Bank bila agunan terjual karena tidak dibuat kuasa untuk itu.
- (1) Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada setiap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan Bank, dapat dilihat pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:<sup>66</sup>

”Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, sehingga bila dilihat menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur telah dinyatakan wanprestasi ataupun dalam kondisi *Non Performance Loan/NPL*, maka pihak Bank akan mengambil tindakan untuk melaksanakan apa yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-undang tersebut, pasal inipun masih diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Tata cara eksekusi tersebut adalah yang paling singkat karena kreditur tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan atau Ketua Pengadilan Negeri.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka kedudukan debitur semakin lemah, sehingga untuk debitur yang menerima pengalihan hak kredit atau melanjutkan angsuran di mana pada Bank namanya tidak terdaftar dan tidak mempunyai kewenangan sama sekali

---

<sup>66</sup> Engenia, Liliawati Muljono, Op. Cit, Pasal 6

atas agunan yang menjadi obyek perjanjian kredit, bila terjadi hal seperti ini, maka pihak Bank masih tetap meminta kehadiran debitur yang pertama untuk menerima sisa pengembalian uang atau pembayaran bilamana agunan tersebut telah laku terjual, dalam kaitannya dengan debitur penerima pengalihan hak tidak dapat menerima uang pengembalian tersebut karena dianggap tidak ada kuasa untuk itu.

## 2. Pihak debitur lama

Tindakan debitur untuk menghindari terjadinya wanprestasi debitur mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya tersebut kepada pihak lain yang sanggup ataupun akan melanjutkan angsuran kreditnya, bila pengalihan hak kredit ataupun pelimpahan kewajiban angsuran dilakukan sesuai dengan peraturan Undang-undang ataupun peraturan Bank pemberi kredit yaitu dengan cara alih debitur maka segala permasalahan yang akan timbul adalah merupakan masalah yang dapat diselesaikan secara prosedural Bank pemberi kredit yaitu menjadi tanggung jawab debitur itu sendiri, yang terjadi dalam praktek dimana sebagian masyarakat masih menggunakan cara pengalihan hak kreditnya dengan melalui pengikatan jual beli dan kuasa, maka segala resiko adalah masih melibatkan pihak debitur lama yang terikat dengan Bank.

Pada umumnya Bank sebelum memberikan persetujuan alih debitur ataupun memberikan Kredit Pemilikan Rumah pada nasabah melalui beberapa tahapan yang bertujuan untuk mendapatkan nasabah yang mempunyai integritas tinggi untuk dapat menyelesaikan kreditnya sampai dengan pelunasan ; hal ini telah dijelaskan juga pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang berbunyi :<sup>67</sup>

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.

---

<sup>67</sup> Undang-Undang Pokok Perbankan, Pasal 8

Melihat persyaratan-persyaratan untuk Kredit Pemilikan Rumah yang begitu teliti, maka Bank mengharapkan mendapatkan debitur yang mempunyai integritas tinggi dalam keuangannya, sehingga diharapkan dapat melunasi angsuran kreditnya sampai selesai tanpa ada masalah yang timbul, hal ini akan sangat jauh berbeda dengan tindakan debitur yang mengalihkan hak kreditnya atau melimpahkan kewajiban angsurannya kepada pihak lain di mana dalam pengalihan hak ini pihak debitur tidak melihat kemampuan ataupun kesanggupan lebih lanjut lagi dari debitur yang akan mengambil alih angsuran kreditnya; disini hanya dilihat mengenai kemampuan awal pembayarannya saja dimana bila telah sepakat mengenai harga dan kondisi serta status rumah dan surat-suratnya maka pengalihan hak kredit tersebut dapat dilaksanakan diantara para pihak.

Tindakan-tindakan debitur yang tidak mempertimbangkan data-data dan kemampuan pihak debitur baru dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Pada saat ini hampir semua Bank pemberi kredit sangat ketat sekali mengenai ketepatan nasabah debitur dalam membayar angsuran kreditnya. Pihak Bank telah menentukan bahwa apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut tidak ada angsuran yang dibayarkan kepada Bank maka Bank telah memasukkan debitur tersebut ke dalam kategori kredit macet atau *Non Performance Loan/NPL*, sehingga dengan adanya kategori tersebut pihak Bank dapat mengambil tindakan-tindakan yang berhubungan dengan perjanjian kredit. Dalam hal ini bila pihak debitur tidak memberitahukan telah mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya kepada pihak lain maka Bank tetap meminta pertanggungjawaban dari debitur pertama yang terikat dengan perjanjian kredit tersebut.

Menghindari yang tersebut di atas di mana pihak Bank hanya mengakui debitur yang lama yang masih terikat pada perjanjian kredit dengan Bank karena semua data-data dan dokumen yang berkaitan dengan agunan tersebut masih atas nama pihak debitur lama sehingga untuk menghindari akibat-akibat hukum atau resiko-resiko yang dapat terjadi dengan Pengikatan Jual Beli dan kuasa serta surat kuasa yang hanya mengikat para pihak saja tetapi tidak mengikat Bank maka diharuskan pihak penerima mengalihkan hak kredit melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

1. Memberitahukan tindakan debitur tersebut bahwa telah dilakukan Pengikatan jual beli dan kuasa serta surat kuasa kepada Bank pemberi kredit di mana Kredit Pemilikan Rumah direalisasikan.
2. Mengirimkan 1 (satu) set dokumen Pengikatan Jual Beli dan Kuasa serta Akta Surat Kuasa kepada bagian penyimpanan dokumen Bank pemberi kredit.

Tindakan-tindakan tersebut dapat dilakukan oleh debitur itu sendiri atau oleh notaris sebagai suatu bentuk perlindungan pada kliennya, baik notaris tersebut sebagai notaris rekanan PT. Bank Tabungan Negara atau bukan, hal ini bertujuan untuk mencegah resiko-resiko yang tidak diharapkan yaitu pelunasan dan pengambilan sertifikat oleh pihak debitur yang mengalihkan hak kreditnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- 1. Menurut pihak Bank peralihan hak dengan oper kredit merupakan suatu perjanjian di bawah tangan, maka disini diharapkan peranan notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pihak yang menerima pengalihan hak kredit yaitu untuk memperkecil risiko-risiko yang dapat terjadi, sehingga dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa tersebut walaupun oleh Bank dianggap perjanjian dibawah tangan tetapi sudah dapat memberikan jaminan sampai dengan dilunasinya kredit tersebut dan diambil sertifikatnya serta melakukan jual beli oleh pihak penerima pengalihan hak kredit itu sendiri.**
- 2. Berdasarkan hasil penelitian akibat hukum dari pengalihan hak kredit tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa mengandung risiko yang akan dihadapi oleh para pihak yaitu debitur lama dan debitur baru. Debitur lama dan debitur baru dengan dibuatkan akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa yang dibuat di hadapan notaris dapat pula pihak debitur lama dengan sengaja dan diam-diam tanpa sepengetahuan debitur baru mengadakan pelunasan kepada Bank dan mengambil sertifikat dan**

semua dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut, tindakan tersebut sangat mungkin terjadi dikarenakan pihak Bank pemberi kredit masih mengakui dan pada Bank masih terdaftar bahwa debitur tersebut sebagai pemilik yang sah atas agunan dalam perjanjian kredit. Pihak debitur lama mengalami beberapa kerugian apabila terjadi wanprestasi tidak dapat mengalihkan kembali baik secara dibawah tangan ataupun melalui alih debitur dan tidak adanya kepastian hukum kepemilikan rumah dari pihak Bank sampai dengan kreditnya dilunasi. Pihak debitur lama masih tetap diakui secara sah oleh Bank pemberi kredit karena perjanjian kredit dan sertifikat serta dokumen-dokumen lainnya masih terdaftar atas namanya maka apabila debitur baru terjadi wanprestasi segala risiko masih melibatkan pihak debitur lama yang terikat dengan Bank.

## **B. Saran**

- 1. Sebaiknya debitur dalam melakukan pengalihan hak kredit melakukan prosedur pengalihan hak secara resmi, yaitu dengan tata cara alih debitur atau novasi subyektif pasif.**
- 2. Notaris atau debitur secepatnya menghubungi dan memberitahukan kepada pihak Bank pemberi kredit yaitu dengan mengirimkan foto copy atau salinan akta pengikatan jual beli dan kuasa serta surat kuasa kepada Bank pemberi kredit.**

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1992
- Ahmad Anwari, *Praktek Perbankan Di Indonesia*(Kredit Investasi) Balai Aksara, 1980
- Ariam Darus Badruzaman, *KUHPerdat Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung 1996.
- \_\_\_\_\_, *Anesa Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung 1994.
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Kredit Baru*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung 1991.
- Arif Djohan Tunggal, *Aspek Hukum Perkreditan Berwawasan Lingkungan Dibidang Perbankan*, Harvarindo, 2003.
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Penerbit Alumni 1993 Bandung.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Jembatan Jakarta, 1999.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Cetakan Pertama, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996
- Eugima Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, 2003.
- Faturrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Heru Suprptomoto, Sutan Remu Sjahdeini, Taryana Seonandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1999.

- Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan Dalam perspektif Hukum*, Penerbit Kanisius 2003.
- H. Hadiwidjaja, RA. Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit*, Penerbit Pionis Jaya, Bandung Juni 2000.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, 2002.
- Kansil, C.S.T, Christine S.T. Kansil, *Modul Hikum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan Ketiga, Jakarta : Pradnya Paramita, 2000.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Penanggungan Untang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Empirih Deskriptif*
- Mgs Edy Putra Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis* (Yogyakarta Liberty, 1998.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi Dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976.
- \_\_\_\_\_, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta Bandung, 1976.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kedua, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandangan Hukum Bisnis*, Buku Kedua : Citra Aditya Bakti Bandung 2003.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Propenas 2000-2004, *Undang-Undang Nomor 25 Tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.

- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Bale Bandung, Jakarta 1973.
- Satrio. J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang lain Dari Perjanjian*, Buku I, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Ketiga, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian I*, Cetakan Pertama, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cetakan Pertama, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- \_\_\_\_\_, Cessie, Subrogato, Novatie, Kompensatie Percampuran Utang.
- Setiawan R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung 1984.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan Kedua, Yogyakarta : Liberty Offset Yogyakarta, April 2001.
- ST. Remy Sjahdeinni, *Hak Tanggugan*, Cetakan Pertama, Bandung, Alumni, 1999.
- Subekti. R, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Keenam, Bandung, Alumni, 1984.
- \_\_\_\_\_, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Kedua Puluh Lima, Jakarta : Pradnya Paramita, 1992.
- \_\_\_\_\_, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Kedua Puluh Empat, Jakarta : Intermasa, 1989.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian Cetakan Ke VII* Penerbit PT. Intermasa ; Jakarta 1979.
- Sudaryatmo, *Cara Menghindari Perumahan Bermasalah*, Cetakan I Penerbit Lembaga Konsumen Jakarta Januari 2003.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, CV. Alfabeta, Jakarta 2003.
- Yahya Harahap, M., *Segi-segi Hukum perjanjian*, Alumni Bandung, 1982.

**Peraturan Perundang-Undangan Dan Peraturan Pelaksana Terkait**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat  
Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2004 tentang Rencana Pembangunan  
Jangka Menengah Nasional

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Hak Tanggungan.

**Surat Kabar**

Bisnis Indonesia, 29 Oktober 2003 *Penurunan Bunga Kredit Dimulai Dari*

*UKM*

\_\_\_\_\_, 26 April 2004 *KPR Murah Tamat Sudah*

Kompas, 30 Maret 2004, *Kinerja Perbankan tahun 2004 di hantui Kredit  
Bermasalah dan Rendahnya Kapasitas Kredit.*

Majalah Rumah, 5 Januari 2004 *Menyelesaikan Sengketa Tanah.*