

**IMPLIKASI YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITOR YANG DIBUAT
DIBAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN
DITINJAU DARI KETENTUAN PASAL 37 PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH**

TESIS

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

**ANDREAS SUGARA S. BIRIH
NIM. 166010200111095**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018



RINGKASAN

ANDREAS SUGARA SUKAH BIRIH, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Mei 2018, IMPLIKASI YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITOR YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN DITINJAU DARI KETENTUAN PASAL 37 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH, Komisi Pembimbing Utama: Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.; Pembimbing Kedua: Dr. Tunggul Anshari SN., S.H., M.H.

Perjanjian alih debitor antara debitor lama dengan debitor baru bertujuan untuk mengatasi ketidakmampuan debitor lama untuk melunasi kredit pemilikan rumah (KPR) dengan pihak kreditor (bank). Dalam praktiknya perjanjian alih debitor dibuat dibawah tangan, tanpa sepengetahuan pihak bank dan disertai perjanjian kuasa menjual. Pada perjanjian alih debitor yang dialihkan tidak hanya kreditnya saja melainkan beserta jaminan KPR yaitu berupa rumah beserta hak atas tanah. Menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah segala peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, namun pada perjanjian alih debitor terdapat kuasa menjual yang penggunaannya bertentangan dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini akan merugikan pihak debitor baru. Berdasarkan permasalahan tersebut penulis mengangkat implikasi yuridis perjanjian alih debitor dan perlindungan hukum bagi debitor baru ditinjau dari ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Kemudian bahan-bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis dan dikaji keterkaitannya satu sama lain, selain itu dalam pengolahan data digunakan menggunakan penalaran deduktif uraian deskriptif yang bersifat analitis

Perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh lembaga perbankan yang dibuat dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank berdasarkan prinsip novasi subyektif pasif adalah dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi unsur kesepakatan yang terdapat ketentuan pasal 1320 KUHPerdota.

Kata kunci: Perjanjian Alih Debitor, Perjanjian Dibawah Tangan

SUMMARY

ANDREAS SUGARA SUKAH BIRIH, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Universitas Brawijaya, May 2018, Juridical Implication of Debt Transfer Contract Made Privately on Housing Loan Contract Made by Banks Seen from the Perspective of Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, Commission of Supervisor I: Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.; Supervisor II: Dr. Tunggul Anshari SN., S.H., M.H.

Debt transfer to the new hand is aimed to lessen the burden of the old debtor to pay back the housing loan to a bank. In the practice, the contract regulating this transfer is made privately, without the presence of bank representatives and without any agreement of purchase authority. In the debtor transfer contract, the transfer is not only restricted to the debt itself, but it involves the transfer of the building and the ownership right of land. According to the provision of Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, all sorts of transfer should be proven with a deed issued by Land Deed Officials (PPAT). However, the contract made for the debt transfer process is not relevant to the provision of Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, which could cause loss to the new debtor.

This research employed normative juridical method with statute, conceptual, and case approach. The legal materials obtained were then analysed and reviewed in terms of how they are related. Moreover, the data was interpreted deductively and descriptively with analytical approach. Debt transfer contract in the housing loan contract made privately by banking institution without any presence of bank representatives according to passive-subjective novation principles can be annulled, as it fails to meet the agreement criteria regulated in Article 1320 of Civil Code.

Keywords: Debt transfer contract, privately-made contract

KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas Karunia dan restuNya yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa Tesis dengan judul **“Implikasi Yuridis Perjanjian Alih Debitur Yang Dibuat Dibawah Tangan Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**. Dalam rangka untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari beberapa pihak yang telah banyak memberikan kontribusi ilmu, dukungan formil dan materiil. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak dibawah ini yaitu:

1. **Bapak Dr. Rachmad Syafa’at, SH.,M.Si** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan jajarannya yang telah memberikan iklim kondusif untuk mengembangkan kegiatan penulisan Tesis ini.
2. **Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., MHum.,** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan banyak bimbingan dan kemudahan bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
3. **Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.,** Selaku dosen pembimbing utama tesis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

4. **Bapak Dr. Tunggul Anshari SN., S.H., M.H.,** Selaku dosen pembimbing pendamping Tesis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

5. **Ibu Dr. Endang Sri Kawuryan, SH., M.Hum.,** yang sudah meluangkan waktu untuk memberikan dukungan moral dan masukan-masukan guna kelancaran penulisan Tesis ini.

6. **Ibu Dr. Siti Hamidah, SH., MH.,** yang sudah meluangkan waktu untuk memberikan masukan-masukan guna kelancaran penulisan Tesis ini.

7. **Sukah Ferdinand Birih,** Ayah tercinta selalu memberikan dukungan serta doa yang tiada henti-hentinya agar penulis dapat segera menyelesaikan tugas akhirnya.

8. **Andriana Honoratus,** Ibunda tercinta saya yang selalu mendoakan, mendukung karir dan pendidikan saya, serta wanita yang menginspirasi saya untuk terus menggapai mimpi setinggi mungkin.

9. **Rifka Yunithea dan Intan Jupita Sri Rejeki,** Adik-adik tercinta yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan menginspirasi penulis selama proses Tesis ini.

10. **Dwi Martiza,** seseorang yang spesial bagi penulis, yang selalu mendukung dan menemani penulis selama proses Tesis.

11. **Andri Romdhoni, Jun Ingratu Bun, Ben Fridel Nazario, Agus Triyono, Taufik Latamu, Alsha Dwi C., Ainur Rofix, Bima Ridho, Hapip Malik, I Gusti Kade Prabawa Maha Yoga, Cordela Fidelia, Ika Claudia, Cindy, Mori Kacapuri, Rosietta,** dan semua teman-

teman Kelas C Magister Kenotariatan angkatan 2016 yang sudah mendukung kelancaran pembuatan Tesis ini.

Penulis yakin Tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki Tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses penulisan Tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Malang, 13 April 2018

Penulis

Andreas Sugara Sukah Birih



Daftar Isi

| | |
|---|-----------|
| Halaman Sampul Depan | i |
| Halaman Sampul Dalam | iii |
| Halaman Persetujuan | iii |
| Halaman Ringkasan | iv |
| Halaman <i>Summary</i> | v |
| Halaman Kata Pengantar | vi |
| Halaman Daftar Isi | ix |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 8 |
| 1.3. Tujuan Penulisan | 8 |
| 1.4. Manfaat Penulisan | 8 |
| 1.5. Kerangka Teoritik | 9 |
| 1.5.1. Teori Kepastian Hukum | 9 |
| 1.5.2. Teori Perjanjian | 12 |
| 1.5.3. Teori Perlindungan Hukum | 14 |
| 1.6. Metode Penelitian | 16 |
| 1.6.1 Jenis Penelitian | 16 |
| 1.6.2 Pendekatan Penelitian | 14 |
| 1.6.3 Sumber Bahan Hukum | 17 |
| 1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum | 18 |
| 1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum | 19 |
| 1.7. Sistematika Penulisan | 20 |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA | 23 |
| 2.1. Kajian Umum tentang Perjanjian | 23 |
| 2.2. Kajian Umum tentang Perbankan | 25 |
| 2.3. Kajian Umum tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) | 45 |
| 2.4. Kajian Umum tentang Jaminan Kredit | 49 |
| BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN | 52 |
| 3.1 Implikasi Yuridis Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh | |

| | |
|--|-----------|
| Lembaga Perbankan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah..... | 52 |
| 3.1.1 Konsep Perjanjian Alih Debitor Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan..... | 52 |
| 3.1.2 Perjanjian Alih Debitor Ditinjau dari Teori Perjanjian | 64 |
| 3.1.3 Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Teori Perjanjian..... | 73 |
| 3.1.4 Status Hukum Jaminan KPR dalam Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Teori Kepastian Hukum..... | 81 |
| 3.2 Perlindungan Hukum Bagi Debitor Pada Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah | 88 |
| 3.2.1 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Yang Dilakukan Oleh Debitor Baru Dalam Perjanjian Alih Debitor Tanpa Persetujuan Kreditur..... | 88 |
| 3.2.2 Bentuk Perlindungan Hukum Represif Yang Diperoleh Debitor Baru Dari Putusan Pengadilan | 91 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 94 |
| 4.1. Kesimpulan | 94 |
| 4.2. Saran | 95 |

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung terus meningkat setiap tahunnya dan hal ini akan menyebabkan tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan. Pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai.

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, Salah satu alternatif dalam pendanaan perumahan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan selanjutnya disebut sebagai (Undang-Undang Perbankan) disebutkan bahwa :

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak bank. Pihak bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam

memenuhi kebutuhan akan perumahan. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

KPR merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang *ready stock* atau *indent*. Rumah yang *ready stock* adalah rumah yang telah siap di bangun, siap huni dan telah terpasang instalasi berikut meteran listrik dan airnya, sedangkan rumah *indent* adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembelinya yang dikerjakan oleh kontraktor melalui perintah dari pengembang perumahan (selanjutnya disebut *developer*). Rumah yang dapat dibeli atau dibiayai oleh bank secara KPR tidak hanya mencakup rumah tempat tinggal saja tetapi juga bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, renovasi (rumah tempat tinggal, ruko, rukan dan apartemen), dan konstruksi (untuk pembangunan rumah tempat tinggal, ruko, rukan).¹

Perjanjian kredit dalam praktek perbankan, mempunyai peranan sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban Debitor dan juga sebagai alat monitoring kredit.²

Kemampuan Bank dalam mengelola risiko kredit secara aman, efektif, merupakan fondasi tempat kegiatan operasi bisnis perbankan bertumpu. Kredit yang bermasalah sering terjadi dalam kegiatan perkreditan Bank, karena Bank

¹Maryanto Supriyono, Buku Pintar Perbankan, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), hlm. 124

²Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit BANK Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*, PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2000, Hlm 1.

tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia.

Banyak cara yang dilakukan oleh Debitor untuk menyelesaikan suatu kredit yang sudah digolongkan sebagai kredit bermasalah. Alih Debitor merupakan salah satu cara yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah, dalam proses alih Debitor, Debitor lama yang kreditnya bermasalah, maka digantikan dengan Debitor baru. Debitor lama, dalam hal ini sebagai pihak berhutang, atas inisiatif Debitor lama tanpa sepengetahuan Kreditor mengalihkan hutang Debitor lama kepada Debitor baru. Terjadi pergantian Debitor lama kepada Debitor baru tersebut, berarti membebaskan Debitor lama dari kewajibannya membayar hutangnya kepada Kreditor.

Proses alih Debitor menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang diambil oleh Debitor baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan seluruh jaminan milik Debitor lama yang dijamin pada Bank, yaitu berupa tanah berikud rumah milik Debitor lama, yang sebelumnya telah diperjanjikan terlebih dahulu antara Debitor lama dengan Kreditor. Dalam proses alih Debitor, ada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh Debitor lama dengan Debitor baru. Selain syarat-syarat yang berhubungan dengan diri Debitor itu sendiri, juga ada beberapa akta Notariil yang dibuat berkaitan dengan proses alih Debitor ini.

Perjanjian alih Debitor seringkali dibuat tanpa sepengetahuan oleh pihak bank, sehingga pihak Debitor biasanya membuat perjanjian alih Debitor dengan

bentuk dibawah tangan dan kemudian di legalisasi di Notaris, sebagai contoh yaitu Contohnya pada kasus dengan Nomor Register Perkara : 130 / Pdt .G / 2010 / PN- BB, pada kasus tersebut SUGENG RAHARJA (penggugat) dengan surat gugatannya tertanggal 30 Agustus 2010 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung mengemukakan hal-hal sebaga I berikut :

1. Bahwa SUGENG RAHARJA (Penggugat) pada tanggal 9 Juli 1992 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 431 Desa Cangkuang Kuon, Kec. Dayeuh Kolot, Kab. Bandung, propinsi Jawa Barat dengan luas tanah 60M2 (enam puluh meter persegi) setempat dikenal sebagai Blok B-114/Type 18 diurai dalam Surat Ukur tanggal 11 November 1991 No.6148/1991 tercatat atas nama SUGENG HARIONO;
2. Bahwa SUGENG RAHARJA (Penggugat) setelah terjadi jual beli dibawah tangan menempati tanah tersebut dari tergugat ;
3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut Pengggugat membeli dengan cara alih Debitor (Over Kredit) dari SUGENG HARIONO (Tergugat), karena Tergugat mendapatkan tanah dan bangunan tersebut melalui KPR BTN ;
4. Bahwa Pengggugat dalam hal jual beli dituangkan dalam kwitansi pembelian senilai Rp. 9.000.000- (sembelan juta rupiah) yang bermaterai cukup yang terjadi pada tanggal 1 juli Tahun 1992 dan tanggal 9 Juli Tahun 1992 dengan perjanjian dibawah tangan ;
5. Bahwa Penggugat semenjak alih Debitor (over credit) tersebut angsuran kreditnya dibayar dipercepat sampai it lunas kepada pihak BANK

TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG pada tanggal 25 Februari 2002 ;

6. Bahwa dengan telah lunasnya cicilan Pemohon kepada BTN cabang Untuk mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari SUGENG HARIONO (Tergugat) sampai ke Malang Jawa Timur, akan tetapi tidak berhasil menemukan dimana ia berada tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti;

7. Bahwa saat ini Penggugat bermaksud hendak mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut diatas berikut berkas - berkas lainnya yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak BTN Cabang Bandung akan tetapi pihak BTN tidak bersedia memberikan dengan alasan oleh karena sampai saat ini sertifikat maupun berkas - berkas lainnya masih tercatat atas nama pemilik pertama (SUGENG HARIONO), atas dasar tersebut pihak BTN Cabang Bandung menyarankan bahwa untuk pengambilan Sertifikat tanah dan bangunan tersebut, haruslah terlebih dahulu ada putusan dari Pengadilan ; Berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli demi hukum;
3. Memberi kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama SUGENG HARIONO untuk mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan No. 431 Desa Cangkuah Kulon, Kec. Daveuhkolot. Kab Bandung, Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah 60M2 (enam puluh

meter persegi) setempat dikenal sebagai Blok B- 114/type 18, diurai dalam Sarat Ukur tanggal 11 November 1991 N0. 6148/191 tercatat atas nama SUGENG HARIONO yang berada di BTN Cabang Bandung ;

4. Memberi kuasa pula kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama SUGENG HARIONO untuk menghadap Notaris/ PPAT, untuk membuat Akta Jual Beli dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas;

Proses alih Debitor hanya dilakukan oleh Debitor lama dengan Debitor baru tersebut diatas, dalam proses perjanjian alih Debitor tersebut diikuti oleh kuasa menjual, kuasa mengambil sertifikat dan kuasa membayar angsuran. Pada kasus tersebut terjadi permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah berikut rumah tersebut, karena menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/97) dijelaskan,

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Peralihan hak atas tanah pada kasus diatas tidak dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT, melainkan melalui perjanjian alih Debitor dengan disertai kuasa untuk menjual, sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP 24/97. Dengan bertentangnya peralihan hak atas tanah berikut rumah dalam

kasus di atas dengan pasal 37 PP 24/97, proses alih Debitor tersebut diatas akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang cukup kompleks dikemudian hari mengenai jual beli hak atas tanah tersebut, karena hal ini berkaitan dengan sahnya peralihan hak atas tanah berikut rumah tersebut kepastian hukum. Kemudian Debitor yang baru akan mengalami kerugian karena jual beli hak atas tanah tersebut tidak sah secara hukum.

Adanya tindakan peralihan debitor yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitor yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit yaitu debitor baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh bank sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertifikat yang diberikan oleh bank dalam proses KPR tersebut di mana sertifikat masih tertulis atas nama debitor pertama. Pencantuman nama pada sertifikat tersebut disesuaikan dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak debitor pertama dengan pihak bank. Yang mana pihak bank hanya mengetahui dan mengenal debitor yang melakukan perjanjian kredit dengan bank. Sedangkan, peralihan hak atau balik nama sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitor pertama kepada debitor baru tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan diatas dengan mengambil judul “IMPLIKASI YURIDIS PERJANJIAN ALIH DEBITOR YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) OLEH LEMBAGA PERBANKAN

DITINJAU DARI KETENTUAN PASAL 37 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”

1.2 Rumusan Masalah:

1. Bagaimana implikasi yuridis perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Debitor pada perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Menganalisis dan merumuskan implikasi yuridis perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Menganalisis dan merumuskan perlindungan hukum bagi Debitor pada perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

1.4 Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah sumbangan pemikiran akademis, sebagai wacana pengembangan ilmu dibidang hukum perjanjian dan bidang hukum perbankan dalam hal legalitas perjanjian alih debitor yang sering berlaku di masyarakat.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Lembaga Perbankan:

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan oleh lembaga perbankan dalam menerapkan perjanjian alih debitor dan upaya menyikapi perjanjian alih debitor yang dibuat tanpa sepengetahuan oleh pihak lembaga perbankan.

b. Bagi Notaris:

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan Notaris dalam membuat perjanjian alih debitor dan perjanjian-perjanjian yang mengikutinya.

c. Bagi Masyarakat:

Penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi kepada masyarakat mengenai prosedur dalam pembuatan perjanjian alih debitor yang benar serta upaya perlindungan hukum bagi debitor yang sudah terlanjur membuat perjanjian alih debitor yang dibuat tanpa sepengetahuan pihak lembaga perbankan.

1.5 Kerangka Teoritik

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu

tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.³

Peringkat analisis yang fundamental untuk menentukan baik buruknya aturan hukum atau sistem hukum adalah peringkat analisis moral. Lon Fuller membedakan muatan moral pada dua aspek, yakni aspek internal dan aspek eksternal.

Aspek internal moralitas hukum, menunjuk pada aturan-aturan teknis dari perwujudan hukum dalam aturan-aturan atau kaidah-kaidah hukum sebagai sarana yang memungkinkan aspek eksternal moralitas hukum dapat diwujudkan. Sedangkan aspek eksternal moralitas hukum, menunjuk pada tuntutan moral terhadap hukum yang harus dipenuhi agar hukum berfungsi dengan baik dan adil. Titik tolaknya adalah asas tunggal pengakuan dan penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*), yang merupakan induk dari asas-asas hukum lainnya. Asas ini mengimplikasikan hak tiap manusia individual untuk menjadi dirinya secara utuh. Hak ini adalah hak yang sangat fundamental.

Sebagaimana telah dikemukakan di muka, bahwa aspek internal moralitas hukum adalah aturan-aturan atau kaidah-kaidah hukum sebagai

³ I Nyoman Nurjaya, *Memahami Kedudukan dan Kepastian Hukum Adat Dalam Politik Pembangunan Hukum Nasional*, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Volume XVI No. 4 Tahun 2011 edisi September, hal. 239

⁴ Arief Sidharta, *Ethika Hukum*, (Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2008), hal. 8

sarana yang memungkinkan aspek eksternal moralitas hukum dapat diwujudkan. Asas-asas ini dapat juga dipandang sebagai landasan dan syarat-syarat legitimasi bagi implementasi asas legalitas (kepastian Hukum).

Lon Fuller mengemukakan delapan asas sebagai landasan dan syarat-syarat legitimasi bagi implementasi asas legalitas (kepastian hukum), yakni:

1. Hukum Dipresentasikan Dalam Aturan-Aturan Umum;
2. Hukum Harus Dipublikasi;
3. Hukum Harus Non Retroaktif (Tidak Berlaku Surut);
4. Hukum Harus Dirumuskan Secara Jelas;
5. Hukum Harus Tidak Mengandung Pertentangan Antara Hukum yang Satu Dengan yang Lain;
6. Hukum Harus Tidak Menuntut atau Mewajibkan Sesuatu yang Mustahil;
7. Hukum Harus Relatif Konstan;
8. Pemerintah Sejauh Mungkin Berpegang Teguh Pada Aturan-Aturan Hukum (yang Diciptakan Sendiri atau yang Diakuinya).

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari dibentuknya undang-undang. Beberapa faktor yang mempengaruhi ada tidaknya kepastian hukum adalah hal-hal yang ikut menyebabkan atau berpengaruh didalam pelaksanaan dan penerapa hukum. Teori kepastian hukum ini digunakan untuk menganalisis rumusan masalah kedua pada penelitian ini mengenai kekuatan hukum surat keterangan waris untuk warga negara

⁵ *Ibid.*

Indonesia yang dibuat oleh notaris dalam perspektif pasal 106 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Administrasi Kependudukan.

1.5.2 Teori Perjanjian

Teori perjanjian dipilih sebagai teori dimana Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang Membuat akta Otentik melakukan tindakan pembuatan akta perjanjian antara para pihak yang menghadap.

Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *Overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *Agreement* dalam bahasa Inggris.⁶ Achmad Ichsan memakai istilah *Verbintenis* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *Overeenkomst* untuk perjanjian.⁷

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya disebut KUHPERdata menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 2

⁷ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, Hlm. 197

Ada beberapa kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan di atas, seperti yang dinyatakan Abdul Kadir Muhammad Menyatakan kelemahan Pasal tersebut adalah sebagai berikut:⁸

- a) Hanya menyangkut sepihak saja

Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri, jadi ada *Consensus* antara pihak-pihak.

- b) Kata “Perbuatan” mencakup juga tanpa *Consensus*.

Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung *Consensus*, seharusnya digunakan kata persetujuan

- c) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam Pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelanggaran perkawinan, yaitu janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan antara Kreditor

⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, Hlm.78

dengan Debitor dalam lapangan harta kekayaan saja.

Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

d) Tanpa menyebut tujuan mangadakan perjanjian.

Tanpa menyebut tujuan mangadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Menurut Kamus Hukum, perjanjian adalah persetujuan, permufakatan antara dua orang/pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak.⁹

1.5.3 Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

⁹ Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, Hlm. 89

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁰

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹¹

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.

¹⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

¹¹ *Ibid*, hlm.54.

Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹²

Perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

1. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif,
2. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.¹³

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang cocok untuk penulisan tesis ini, adalah tipe penelitian hukum normatif, karena dalam penelitian ini tidak dibutuhkan

¹² *Ibid*, hlm.55

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm.

data-data statistik, maupun adanya analisa tertentu, baik analisis kualitatif, dan juga analisis kuantitatif. Tipe penelitian hukum memiliki perbedaan yang mendasar dari tipe penelitian ilmu-ilmu lainnya. Karena tipe penelitian ini merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁴

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum mempunyai beberapa pendekatan. Dengan adanya pendekatan tersebut, penelitian akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang dilakukan oleh penulisan adalah pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*) pendekatan konsep (*Conseptual Approach*). Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan mengambil salah satu contoh kasus mengenai perjanjian alih debitor yang terjadi dimasyarakat. Pendekatan konseptual (*Conseptual Appriach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penelitian dalam

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, Hlm 35.

membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.¹⁵

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber hukum yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.¹⁶

1. Sumber bahan hukum primer : yaitu data yang diperoleh dari,
 - a. akta peralihan Debitor;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPerdata);
 - c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Sumber bahan hukum sekunder : yaitu data yang meliputi, buku literatur, *textbook*, doktrin, jurnal, majalah, maupun media surat kabar yang memuat materi yang relevan dengan bidang penelitian ini.

¹⁵ *Ibid.* Hlm 93-94

¹⁶ *Ibid.* Hlm 141

3. Bahan non-hukum yang meliputi, data yang diperoleh melalui internet dan kamus.

1.6.4 Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Begitu isu hukum ditetapkan, langkah selanjutnya adalah penelusuran bahan hukum guna menyempurnakan penulisan tesis ini.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi pustaka, baik yang meliputi: *Sumber Bahan Hukum Primer* : yaitu perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan, maupun *Sumber Bahan Hukum Sekunder*, yaitu : buku-buku literatur ilmu hukum serta tulisan-tulisan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan. Studi pustaka juga dilakukan pada proses pengumpulan *Bahan Non Hukum* yang diperoleh melalui akses internet.

Studi pustaka ialah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti, melalui tahap penentuan sumber data, identifikasi data/proses mencari dan mengenal bahan hukum, inventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah, pengkajian data yang sudah terkumpul guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalahnya.¹⁷

Setelah bahan-bahan hukum tersebut terkumpul, langkah selanjutnya ialah yaitu tahap pengolahan melalui tahap pemeriksaan (*editing*), penandaan (*coding*), penyusunan (*reconstructing*) dan

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2004 Hlm 125

sistematisasi berdasarkan urutan pokok bahasan dan subpokok bahasan yang diidentifikasi dari rumusan masalah (*systematizing*).¹⁸

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Prosedur selanjutnya ialah dengan melakukan sistematisasi pada keseluruhan bahan hukum yang ada. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap teori-teori, konsep-konsep, doktrin serta bahan rujukan lainnya. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan penelitian. Rangkaian tahapan selanjutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan penalaran deduktif uraian deskriptif yang bersifat analitis, sehingga mempermudah mengkaji permasalahan dalam penelitian ini.

1.7 Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini disusun berdasarkan sistematika yang terdiri dari empat BAB. Masing masing BAB terdiri atas beberapa sub BAB untuk memperjelas lingkup permasalahan yang akan diteliti dan dijabarkan. Adapun susunan serta tata letak masing-masing BAB serta secara garis besar pokok pembahasannya adalah sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB ini berisis uraian yang mendeskripsikan latar belakang masalah dan rumusannya yang menjadi alasan penting penelitian hukum ini dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan merumuskan permasalahan sebagai titik tolak penelitian ini. Selanjutnya diuraikan mengenai tujuan dari penelitian. Lalu

¹⁸ *Ibid*, Hlm 105

dijabarkan pula mengenai manfaat dari penelitian ini. Kemudian dilanjutkan ulasan mengenai kerangka teoritis dan konseptual. Terhadap pembahasan selanjutnya mengenai metode penelitian dalam penulisan ini sehingga diharapkan akan dapat dijadikan instrumen pengujian langkah-langkah penelitian hukum dalam tesis ini sehingga dapat dipertanggungjawabkan keilmiahannya. Dan yang terakhir adalah berupa sebuah pertanggungjawaban dan sistematika penulisan.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada BAB ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka/pengertian dan kerangka teori yang diuraikan guna menganalisa dan memberikan jawaban terhadap masalah yaitu tentang teori kepastian hukum, teori perjanjian, dan teori perlindungan hukum guna menganalisis akibat hukum dan perlindungan hukum Debitor dalam akta peralihan Debitor terhadap perjanjian kredit dengan jaminan tanah tanpa sepengetahuan pihak Bank.

3. BAB III PEMBAHASAN

Pada BAB ini memaparkan jawaban dari permasalahan dan menguraikan mengenai implikasi yuridis perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Serta jawaban dari permasalahan tesis berdasarkan dari hasil penelitian yang didapat dari penelitian oleh penulis.

4. BAB IV PENUTUP

Dalam BAB ini mengemukakan rangkuman hasil penelitian dan analisis BAB-BAB sebelumnya sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan mengenai implikasi yuridis perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Serta memberikan saran-saran yang diberikan oleh penulis sebagai bahan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dalam permasalahan penelitian ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:¹

a) Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *Perbuatan Hukum* atau *Tindakan Hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c) Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang

¹ Abdul R. Saliman dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm. 50.

terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Perjanjian adalah suatu hubungan, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu di bedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke pergi kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perjanjian.²

Menurut Prof. Subekti, S.H., suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara 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.

2. Syarat Sah Perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian di akui dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:⁴

² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta*, Bandung, 1994, Hlm. 3.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, Jakarta, 1984, Hlm. 1.

⁴ Abdul R. Saliman dkk, *Op.Cit.*

a) Syarat Subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi:

1) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (dewasa dan tidak sakit ingatan);

2) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

b) Syarat objektif, syarat ini apabila di langgar maka perjanjian akan batal demi hukum, meliputi:

1) Suatu hal (objek) tertentu;

2) Sesuatu sebab yang halal (causa).

2.2 Kajian Umum tentang Perbankan

1. Pengaturan Perbankan Pada Umumnya

1.1 Pengertian bank

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang – Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian bank yang lain dapat kita temukan dalam Kamus Perbankan yang menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha di bidang keuangan yang menarik uang, menyalurkan ke dalam masyarakat, terutama dengan memberikan kredit dan jasa – jasa dalam lalu – lintas pembayaran dan peredaran uang.⁵ Sedangkan definisi bank menurut beberapa sarjana adalah sebagai berikut :

⁵ Kertopati dkk, Kamus Perbankan, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1980, ha, 12

1. Prof.G.M. Verryn Stuart

Prof.G.M.Verryn Stuart dalam bukunya Bank Politik mengatakan bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat- alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat – alat penukar baru berupa uang giral.⁶

2. Pierson

Pengertian bank menurut Pierson adalah badan yang menerima simpanan dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito berjangka maupun tabungan.⁷

3. A. Abdurrahman

A. Abdurrahman dalam bukunya Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan menjelaskan bahwa bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda – benda berharga, membiayai usaha perusahaan – perusahaan, dan lain – lain.⁸

⁶ Thomas Suyatno, dkk, Kelembagaan Perbankan, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 1

⁷ Pratama Rahardjo, Uang dan Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hal. 25

⁸ Thomas Suyatno, Op. Cit, hal. 2

1.2 Asas dan fungsi perbankan

1.2.1. Asas perbankan

Menurut Pasal 2 Undang – Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati – hatian.

Demokrasi ekonomi yang dimaksud dalam asas perbankan ini adalah demokrasi berdasar Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945.

Berkaitan dengan prinsip kehati – hatian , berdasar Surat Edaran Bank Indonesia No.30/15/UPPB tanggal 27 Februari 1998 tentang Pelaksanaan Prinsip Kehati – hatian Yang Menyangkut Kewajiban Antar Bank, Pengambilalihan Tagihan, Suku Bunga Simpanan Dan Penyediaan Dana disebutkan bahwa :

- Bank dalam menerima kewajiban antar bank dari bank lain wajib dilakukan berdasar prinsip kehati – hatian dan tidak melebihi 100 % dari modal inti bank.
- Bank dapat menetapkan sendiri pertumbuhan penyediaan dana dengan mempertimbangkan prinsip kehati – hatian dan semua risiko usaha.

1.2.2 Fungsi Perbankan

Lembaga perbankan adalah lembaga keuangan yang mempunyai peran dan fungsi yang strategis dalam perekonomian nasional.

Berdasarkan Pasal 2 Undang – Undang tentang Perbankan, fungsi perbankan disebutkan sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Selanjutnya dalam Pasal 4 Undang – Undang No. 7 Tahun 1992 juga dinyatakan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Berdasarkan uraian diatas, maka perbankan nasional berfungsi sebagai agent to development, yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional. Selain fungsi sebagai agen pembangunan, pada hakekatnya perbankan juga mempunyai fungsi yang lain yaitu sebagai agent of trust atau lembaga keuangan yang memberikan pelayanan jasa – jasa di bidang keuangan kepada masyarakat.

1.3. Sistem Perbankan

Industri perbankan nasional merupakan industri di bidang keuangan yang memiliki peran penting dalam roda perekonomian negara. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, perbankan memiliki risiko usaha, permasalahan – permasalahan strategis juga perubahan- perubahan yang harus dihadapi untuk masa mendatang. Untuk itu diperlukan sistem perbankan nasional yang sehat, kuat dan efisien agar dapat meningkatkan ketahanan dan kestabilan industri perbankan untuk jangka waktu yang panjang.

Sistem perbankan nasional tersebut diwujudkan dalam Arsitektur Perbankan Indonesia yang pada hakekatnya merupakan :

1. *Policy recommendation* bagi industri perbankan nasional dalam menghadapi segala perubahan yang terjadi di maasa mendatang.
2. *Policy direction* mengenai arah yang harus ditempuh oleh perbankan dalam kurun waktu yang cukup panjang.
3. *As a tool of banking engineering* atau berfungsi sebagai alat untuk perubahan – perubahan industri perbankan yang menjadi platform dan sasaran yang akan dituju oleh perbankan nasional.⁹

Jadi pada dasarnya Arsitektur perbankan Indonesia adalah suatu kerangka dasar sistem perbankan nasional yang bersifat menyeluruh dan memberikan arah, bentuk dan tatanan industri perbankan dalam rentang waktu lima sampai sepuluh tahun depan. Dalam Arsitektur perbankan Indonesia ini terkandung enam pilar sebagai landasan untuk mencapai suatu sistem perbankan yang sehat, kuat dan efisien guna menciptakan kestabilan sistem keuangan dalam rangka membantu mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, sebagai berikut :

1. Menciptakan struktur perbankan domestik yang sehat yang mampu mememnuhi kebutuhan masyarakat dan mendorong pembangunan ekonomi nasional yang berkesinambungan.

⁹ Agus Sudiarto, Arsitektur Perbankan Indonesia Kebutuhan Dan Tantangan Perbankan Ke Depan, Kompas 5 Juni 2003

Pilar pertama dari API ini mempunyai pengaruh yang besar terhadap pencapaian fundamental perbankan yang lebih kuat, yaitu dengan melalui program – program.

a. Memperkuat permodalan bank, yaitu dengan meningkatkan persyaratan modal minimum bagi bank umum menjadi Rp. 100 milyar dan mempertahankan persyaratan modal Rp. 3 triliun untuk pendirian bank baru sampai dengan 1 Januari 2001.

b. Memperkuat daya saing Bank Perkreditan Rakyat, yaitu

melalui :

- Peningkatan linkage program antar bank umum dengan BPR.
- Mempermudah pembukaan kantor cabang BPR
- Memfasilitasi pembentukan fasilitas jasa bersama untuk BPR

c. Meningkatkan akses kredit, dengan cara memfasilitasi pembentukan skim penjaminan kredit dan mendorong penyaluran kredit untuk sektor usaha tertentu.

2. Menciptakan sistem pengaturan dan pengawasan bank yang efektif dan mengacu pada standar internasional.

Program peningkatan kualitas pengaturan perbankan ini dapat dicapai melalui tahapan – tahapan :

a. Memformalkan proses sindikasi dalam membuat kebijakan perbankan dengan :

-Melibatkan pihak III dalam setiap pembuatan kebijakan perbankan ;

- Membentuk panel ahli perbankan ;

- Memfasilitasi pembentukan lembaga riset perbankan di daerah maupun pusat.

b. Implementasi best practices ketentuan yang bersifat internasional dalam penyelenggaraan perbankan nasional.

3. Menciptakan industri perbankan yang kuat dan memiliki daya saing yang tinggi serta memiliki ketahanan dalam menghadapi risiko.

Industri perbankan yang kuat membutuhkan pengawasan bank yang independen, efektif serta memiliki ketahanan menghadapi risiko.

Karena bank – bank selain melakukan kegiatan usaha yang bersifat konvensional juga melakukan kegiatan usaha lain yang mempunyai risiko tinggi. Langkah peningkatan fungsi pengawasan ini dapat dilakukan dengan :

- Meningkatkan koordinasi antar lembaga pengawas ;
- Melakukan konsolidasi sektor perbankan Bank Indonesia;
- Meningkatkan kompetensi pemeriksa bank.

4. Menciptakan good corporate governance dalam rangka memperkuat kondisi internal perbankan nasional.

Terwujudnya good corporate governance dapat dicapai dengan peningkatan kualitas manajemen dan operasional perbankan.

Karena peningkatan kualitas manajemen dan operasional merupakan upaya untuk memperkecil risiko yang dihadapi bank terutama risiko operasional.

5. Mewujudkan infrastruktur yang lengkap untuk mendukung terciptanya industri perbankan yang sehat.

Pilar kelima API ini dapat terwujud dengan mengembangkan dan mengoptimalkan credit bureau. Konsep credit bureau disini adalah tersedianya data historis kondisi keuangan calon debitur sehingga dengan adanya credit bureau tersebut bank memiliki kapasitas untuk meningkatkan kualitas kredit sekaligus mengurangi potensi risiko kredit yang muncul.¹⁰

6. Mewujudkan pemberdayaan dan perlindungan konsumen jasa perbankan.

Masalah pemberdayaan dan perlindungan konsumen jasa perbankan ini mendapat perhatian yang khusus dalam API. Hal ini merupakan upaya untuk menempatkan konsumen jasa perbankan dalam kedudukan sejajar dengan bank. Untuk mencapai pemberdayaan dan perlindungan konsumen jasa perbankan ini dapat ditempuh dengan cara :

- Menyusun standar mekanisme pengaduan nasabah.
- Membentuk lembaga mediasi independen.
- Menyusun transparansi produk.
- Mempromosikan edukasi untuk konsumen.

1.4 Bank Sebagai Lembaga Keuangan

¹⁰ Agus Sudiarto, Membangun Fundamental Perbankan Yang Kuat, Media Indonesia, 26 Januari 2004

Bank adalah lembaga yang kegiatan usahanya berkaitan erat dengan kegiatan – kegiatan di bidang keuangan. Secara umum aktivitas pokok bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyakurkan kredit kepada masyarakat. Dari kegiatan – kegiatan usaha tersebut, bank memperoleh keuntungan utama dari selisih bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan dengan bunga pinjaman atau kredit yang disalurkan.

Perbedaan yang ada antara bank sebagai lembaga keuangan dengan lembaga keuangan non bank lainnya adalah terletak pada fungsinya.

Dalam pengertian bank yang tercantum dalam Undang – Undang tentang

Perbankan terkandung unsur – unsur sebagai berikut :

1. Lembaga Keuangan

Kegiatan usaha bank adalah berkaitan dengan fungsinya sebagai lembaga keuangan, yaitu kegiatan peredaran uang dalam rangka melancarkan seluruh aktivitas keuangan masyarakat. Oleh karena itu terdapat ketentuan mengenai kegiatan – kegiatan apa saja yang dapat dilakukan bank sebagaimana dinyatakan dalam Undang- Undang No. 7 Tahun

1992 serta perubahannya dengan Undang – Undang No. 10 Tahun 1998.

2. Menghimpun dana dari masyarakat

Aktivitas menghimpun dana dari masyarakat yang disebut kegiatan *funding* mempunyai pengertian mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat. Cara

menghimpun dana ini dapat dilakukan dengan berbagai strategi masyarakat tertarik menanamkan dananya dalam bentuk simpanan.

3. Lembaga perantara

Seperti yang telah kita ketahui, bank adalah lembaga perantara (*financial intermediary*) antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Dari dana yang berhasil dihimpun dari pihak yang kelebihan dana tersebut oleh bank diputar kembali atau disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana dalam bentuk pinjaman atau kredit.

4. Ijin dari Bank Sentral

Kegiatan usaha yang dilakukan bank harus memperoleh ijin dari Bank Sentral yaitu Bank Indonesia. Artinya jika ingin mendirikan bank atau membuka cabang baru maka harus memenuhi berbagai persyaratan yang telah ditentukan Bank Indonesia yang menyangkut :

- Susunan organisasi dan pengurusan
- Permodalan
- Kepemilikan
- Keahlian dibidang perbankan
- Kelayakan rencana kerja

2. Jenis dan usaha perbankan

2.1. Jenis dan usaha bank

Jenis bank

Jenis bank Indonesia dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Berdasarkan fungsinya

- Bank Sentral, yaitu Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam

Undang – Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

- Bank umum, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha

secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam

kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal

1 angka 3 Undang – Undang No. 10 Tahun 1998)

- Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan

kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip

Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu

lintas pembayaran. (Pasal 1 angka 4 Undang – Undang No. 10

Tahun 1998)

- Bank umum yang mengkhususkan diri untuk melaksanakan

kegiatan tertentu dan memberikan perhatian yang lebih besar

kepada kegiatan tertentu (Pasal 5 ayat Undang – Undang No. 10

Tahun 1998)

b. Berdasarkan kepemilikan

- Bank umum milik negara, adalah bank yang hanya dapat didirikan berdasar undang – undang.

- Bank umum swasta, yaitu bank yang hanya dapat didirikan dan menjalankan usaha setelah mendapat ijin dari Pimpinan Bank Indonesia.

- Bank Campuran, yaitu bank umum yang didirikan bersama oleh satu atau lebih bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan

oleh warga negara Indonesia dan atau badan hukum Indonesia yang dimiliki sepenuhnya oleh warga negara Indonesia, dengan satu atau lebih bank yang berkedudukan diluar negeri.¹¹

c. Berdasarkan penciptaan uang giral

- Bank primer, merupakan bank yang dapat menciptakan uang giral yaitu memlalui cara pemberian pinjaman yang tidak dibebankan dari saldo bank nasabah. Yang dapat bertindak sebagai bank primer ini adalah bank umum.

- Bank sekunder, adalah bank yang bertugas sebagai perantara dalam penyaluran kredit.

Setelah berlakunya Undang – Undang No 7 Tahun 1992 sebagaimana dirubah dengan Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 trjadi penyederhanaan jenis bank sebagai berikut :

a. Bank umum

Peraturan Bank Indonesia No. 2/27/PBI/2000 menetapkan bank umum, yaitu :

- Bank umu atau bank komersial yang melakukan usaha secara konvensional dapat berbentuk badan hukum PT, koperasi atau Perusahaan Daerah ;

- Bank umum hanya dapat didirikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau dengan pihak asing secara kemitraan dimana untuk menjalankan usahanya harus mendapat ijin usaha dari Bank Indonesia,

¹¹ Widjanarto, Hukum dan Ketentuan Perbankan diIndonesia, PT Pustaka Utama Grafiti, jakarta, 2003, hal. 57

- Modal setor untuk mendirikan bank umum adalah sekurang – kurangnya 3 triliun rupiah yang berupa setoran tunai di luar setoran dalam bentuk lain yang dimungkinkan oleh peraturan perundang – undangan ;

- Pihak asing dapat menyeter modal bank setinggi – tingginya 99 % dari modal yang disetor.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/35/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/36/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasar Prinsip Syariah, untuk Bank Perkreditan Rakyat ditetapkan ketentuan sebagai berikut ;

- BPR hanya dapat didirikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia :
- Terdapat larangan bagi BPR untuk melakukan usaha dalam hal :
 1. Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
 2. Kegiatan usaha dalam valuta asing
 3. Melakukan penyertaan modal
 4. Melakukan usaha perasuransian
 5. Melakukan usaha – usaha lain dari yang telah ditentukan

Usaha bank

Berkaitan dengan kegiatan usaha bank pada prinsipnya ada dua yaitu usaha penghimpunan dana dan menyalurkan dana kepada

masyarakat. Tetapi usaha – usaha yang dilakukan bank ini dapat diperluas sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No.7

Tahun 1992 yang kemudian diubah dengan Undang – undang No. 10

Tahun 1998, yaitu bank umum dapat melakukan usaha – usaha sebagai berikut :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dopersamakan dengan itu ;
- b. Mmeberikan kredit;
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang;
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya :
 1. Surat –surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang mana berlakuknya tidak lebih lama dari pada kebiasaan dalam perdagangan surat –surat dimaksud;
 2. Surat pengakuan hutang, dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat – surat dimaksud;
 3. Kertas perbendaharaan negara, dan surat jaminan pemerintah ;
 4. Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ;
 5. Obligasi
 6. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun ;

7. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun ;

e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah ;

f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya;

g. Menerima pembayaran atas tagihan atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga ;

h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang, dan surat berharga ;

i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan kontrak ;

j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek ;

k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya ;

l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat ;

- m. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia ;
- n. Melakukan kegiatan lain lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang – undang ini dan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Selain melakukan kegiatan usaha tersebut di atas, menurut Pasal 7 Undang

– Undang No. 10 Tahun 1998 juga menyebutkan bahwa bank umum

dapat pula :

- a. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia :
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia ;
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia ;
- d. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai dengan ketentuan dalam perundang – undangan dana pensiun yang berlaku.

2.2 . Usaha perbankan pada sisi pasiva dari neraca

Salah satu kegiatan usaha pokok perbankan adalah kegiatan untuk memperoleh dana pada sisi pasiva yang nantinya dapat ditempatkan pada sisi aktiva. Sisi ini pada prinsipnya merupakan sumber dana bank yang memiliki posisi penting dalam pertumbuhan suatu bank.

Untuk memperkokoh sisi pasiva dari neraca maka suatu bank harus mencari dana dari pihak yang kelebihan dana. Setelah dana tersebut berhasil dihimpun maka bank harus dapat mengandalkan sisi pasivanya dan harus mampu mengatur keseimbangan antara 3 (tiga), yaitu :

1. Dana yang berhasil dihimpun ;
2. Jangka waktu dana tersebut disimpan ;
3. Bunga bank.

Sisi pasiva yang berhasil dihimpun bank kemudian ditempatkan untuk penyaluran kredit. Usaha perbankan yang merupakan sisi pasiva bank tersebut dapat diperoleh melalui :

- Tabungan
- Simpanan giro
- Deposito
- Sertifikat

2.2 Kajian Tentang Perjanjian Kredit

Kesepakatan kredit antara Debitor dan Kreditor harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya pada pihak Bank yang bersangkutan.

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

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

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

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak Debitor.

Pasal 1754 KUHPperdata menyebutkan bahwa pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1754 KUHPperdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam

sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPperdata.¹²

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPperdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUHPperdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUHPperdata.

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

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.¹³

¹² R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986, Hlm. 13.

¹³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, Hlm.97.

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

- 1) Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitornya.
- 2) Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- 3) Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan
- 4) Jangka waktu pembayaran kredit.
- 5) Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- 6) Cara pembayaran kredit.
- 7) Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*)
- 8) Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- 9) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh Debitor, termasuk hak Bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- 10) Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar Debitor.¹⁴

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh Bank sebagai Kreditor maupun oleh nasabah sebagai Debitor, karena

¹⁴ Rahman, Hasanuddin. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hlm 60.

perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikat jaminan.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan dan kewajiban di antara Kreditor dan Debitor.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *Monitoring* kredit.¹⁵

2.3 Kajian Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian.¹⁶

Dalam Undang- undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

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

¹⁵ Mucdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990, Hlm. 23.

¹⁶ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 365.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”¹⁷

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹⁸ Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.¹⁹

Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu :

a. KPR Subsidi

Kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur

¹⁷ Undang-undang Tentang Perbankan, UU No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998, TLN No. 182, TLN No. 3790, Ps. 1 ayat (11).

¹⁸ “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri,” <<http://www.bi.go.id>>, diakses 3 Juli 2009.

¹⁹ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hal. 229

tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR Non Subsidi

KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Berikut adalah lembaga perbankan yang menyediakan fasilitas KPR,

Tabel. 2.1 Bank yang Menyediakan KPR

| No | Nama Bank | Syarat-Syarat Untuk Mengajukan Permohonan KPR |
|----|--------------|---|
| 1 | Bank Mandiri | <ol style="list-style-type: none"> 1. Salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik pemohon dan pasangan. 2. Salinan Surat Pernikahan bagi yang sudah menikah, atau 3. Salinan Surat cerai bagi yang berstatus cerai. 4. Salinan Kartu Keluarga (KK) 5. Salinan Buku Tabungan atau rekening koran dalam 3 bulan terakhir terhitung bulan pengajuan. 6. Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). 7. Slip gaji pada penerimaan upah terbaru. 8. Surat keterangan pekerjaan 9. Salinan buku keuangan bagi pengusaha/ profesional. 10. salinan surat ijin praktek bagi kalangan profesional. 11. Salinan Surat Hak Milik (SHM), atau 12. Salinan Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) 13. Salinan IMB maupun PBB |
| 2 | Bank | <ol style="list-style-type: none"> 1. WNI berusia minimum 18 tahun/telah menikah, berstatus karyawan tetap, pengusaha, atau |

| | | |
|----------|-----------------|--|
| | BCA | <p>profesional.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Karyawan, lama bekerja : Minimal 1 tahun di perusahaan yang terakhir atau total pengalaman kerja minimal 2 tahun. Usia maksimum pemohon saat kredit berakhir 55 tahun 3. Pengusaha & profesional : Lama Berusaha/Profesi : Minimal 2 tahun (bidang yang sama). Usia maksimum pemohon saat kredit berakhir 65 tahun. 4. Perhitungan angsuran dari penghasilan kotor (diperbolehkan gabungan suami-istri) 5. Pemohon wajib menutup asuransi (jiwa dan kebakaran) dengan syarat <i>banker's clause</i>. 6. Bersedia menandatangani perjanjian kredit dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). 7. Bersedia membayarkan biaya Appraisal dimuka. Apabila pengajuan ditolak maka biaya Appraisalnya tidak dapat dikembalikan 8. Angsuran maksimal 1/3 dari penghasilan karyawan /joint income 9. Pembayaran angsuran secara auto debet dari rekening Pemohon yang bersangkutan di BCA. 10. Minimal rumah seharga Rp. 312.500.000,- maksimal 5 milyar. 11. Minimal pengajuan sebesar pinjaman Rp. 250.000.000,-. 12. Jangka waktu pinjaman 1-20 tahun 13. Sertifikat atas nama SHM /SHGB /Strata Title, kondisi hal depan bisa dilewati untuk 1 mobil, tidak boleh di bawah tower yang tinggi, tidak boleh tusuk sate, tidak boleh di pinggir sungai |
| 3 | Bank BTN | <ol style="list-style-type: none"> 1. Gaji atau penghasilan pokok tidak melebihi: 2. Pemohon maupun pasangan (suami / istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi dari pemerintah untuk kepemilikan rumah 3. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah 4. WNI dan berdomisili di Indonesia 5. Rp 4.000.000,00 (empat juta Rupiah) untuk Rumah Sejahtera Tapak 6. Rp 7.000.000,00 (tujuh juta Rupiah) untuk Rumah |

| | |
|----|---|
| | Sejahtera Susun, atau maksimal gaji sesuai ketentuan pemerintah |
| 7. | Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun |
| 8. | Memiliki NPWP atau SPT Tahunan PPh sesuai dengan ketentuan yang berlaku |

2.4 Kajian Umum Tentang Jaminan Kredit

1. Pengertian Jaminan Kredit

Masalah agunan atau jaminan merupakan suatu masalah yang sangat erat hubungannya dengan Bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh Bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, Bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, Bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata.²⁰

Bank (Kreditor) memperoleh jaminan lain yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menjelaskan tentang jaminan umum, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maupun yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

2. Sifat Perjanjian Jaminan

²⁰ Sinungan, Muchdarsyah. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf. Yogyakarta. 1990. Hlm 12.

Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu hutangnya, kalau hutang tersebut tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, yang artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensi atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang.

Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan. Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum, yaitu :

- a) Eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- b) Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- c) Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal
- d) Jika perjanjian pokok beralih, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan

e) Jika perjanjian pokok beralih karena *cessi*, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa ada penyerahan khusus.

Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai jaminan pokok tidak batal.

Debitor tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit.²¹

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji tentang jaminan, dimana perjanjian jaminan dikehendaki oleh Kreditor dan Debitor. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

²¹ Sutarno. *Op.Cit.* Alfabeta. Bandung. 2003, Hlm 143

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Implikasi Yuridis Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

3.1.1 Konsep Perjanjian Alih Debitor Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan

Perumahan merupakan kebutuhan yang sangat esensial bagi seluruh lapisan masyarakat, yang dapat digolongkan kepada kebutuhan primer ditinjau dari sudut pandang ekonomi. Kebutuhan perumahan akan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Setiap anggota masyarakat yang telah berkeluarga biasanya akan memasukan kebutuhan perumahan sebagai prioritas.

Penawaran perumahan dari berbagai *developeper* (pengembang) seakan tiada henti dipasarkan dalam berbagai *event*. Perumahan ditawarkan kepada konsumen dengan berbagai tipe sesuai dengan kebutuhan dan selera konsumennya. Pemerintah juga tiada henti berusaha untuk menyediakan fasilitas perumahan bagi anggota masyarakat, seperti rumah sangat sederhana, rumah sederhana dan lain sebagainya.

Untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah berbagai lembaga keuangan seperti bank baik swasta maupun pemerintah berlomba-lomba memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah

secara kredit. Menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

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

Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun Bank-Bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.¹

Fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit dikenal luas dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (kredit perumahan). Bank telah mempunyai *brand image* tersendiri ditengah-tengah

¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, Hlm.97.

masyarakat sebagai bank yang kegiatan utamanya adalah menyalurkan kredit perumahan (KPR).

Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.² Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.³

Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu :

a. KPR Subsidi

Kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki

² “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri,” <<http://www.bi.go.id>>, diakses 3 Juli 2009.

³ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hal. 229

sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.

b. KPR Non Subsidi

KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Berikut adalah lembaga perbankan yang menyediakan fasilitas KPR,

Bank dalam menyalurkan berbagai KPR kepada masyarakat pada realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai skema kredit yang telah disepakati. Berbagai faktor dapat mempengaruhi berjalannya kredit, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah ketidakmampuan Debitor membayar kredit kepada pihak bank sebelum jangka waktu kredit selesai.

Dalam praktiknya di masyarakat, untuk mengatasi ketidakmampuan debitor tersebut, debitor melakukan alih debitor tanpa sepengetahuan pihak bank sebelum jangka waktu kredit selesai.

Alih Debitor atau yang dikenal masyarakat dengan *oper kredit* merupakan suatu pengalihan hutang dari debitor lama kepada debitor baru, biasanya alih debitor dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis baik dalam bentuk akta notarial maupun dibawah tangan. perjanjian alih debitor bisa terjadi karena beberapa faktor, diantaranya:

- Setelah masa kredit berjalan Debitor tidak mampu lagi melakukan

kewajibannya untuk membayar angsuran KPR yang disebabkan pula oleh banyak hal seperti: Debitor kehilangan pekerjaan, usaha Debitor mengalami kemunduran atau karena Debitor tidak mempunyai itikad baik untuk menunaikan kewajibannya;

- Debitor berpindah domilisi.

Pada praktiknya di masyarakat perjanjian alih debitor tidak berjalan lancar, seringkali perjanjian alih debitor menimbulkan suatu sengketa, sebagaimana pada kasus dengan nomor register perkara : 130 / Pdt.G / 2010 / PN-BB.

Pada kasus tersebut, SUGENG RAHARJA (Penggugat) pada tanggal 9 Juli 1992 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 431 Desa Cangkuang Kuon, Kec. Dayeuh Kolot, Kab. Bandung, propinsi Jawa Barat dengan luas tanah 60M2 (enam puluh meter persegi) setempat dikenal sebagai Blok B-114/Type 18 diurai dalam Surat Ukur tanggal 11 November 1991 No.6148/1991 tercatat atas nama SUGENG HARIONO. Penggugat setelah terjadi jual beli dibawah tangan menempati tanah tersebut dari tergugat. Tanah dan bangunan tersebut Penggugat membeli dengan cara alih Debitor (Over Kredit) dari SUGENG HARIONO (Tergugat), karena Tergugat mendapatkan tanah dan bangunan tersebut melalui KPR BTN. Penggugat dalam hal jual beli ini dituangkan dalam kwitansi pembelian senilai Rp. 9.000.000- (sembelan juta rupiah) yang bermaterai cukup yang terjadi pada tanggal 1 Juli Tahun 1992 dan tanggal 9 Juli Tahun 1992 dengan perjanjian dibawah tangan. Penggugat

semenjak alih Debitor (over credit) tersebut angsuran kreditnya dibayar dipercepat sampai lunas kepada pihak BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG pada tanggal 25 Februari 2002. Dengan telah lunasnya cicilan Pemohon kepada BTN cabang Untuk mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari SUGENG HARIONO (Tergugat) sampai ke Malang Jawa Timur, akan tetapi tidak berhasil menemukan dimana ia berada tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti. Penggugat bermaksud hendak mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut diatas berikut berkas - berkas lainnya yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak BTN Cabang Bandung akan tetapi pihak BTN tidak bersedia memberikan dengan alasan oleh karena sampai saat ini sertifikat maupun berkas - berkas lainnya masih tercatat atas nama pemilik pertama (SUGENG HARIONO), atas dasar tersebut pihak BTN Cabang Bandung menyarankan bahwa untuk pengambilan Sertifikat tanah dan bangunan tersebut, haruslah terlebih dahulu ada putusan dari Pengadilan.

Pada kasus tersebut pihak debitor baru tidak bisa mengambil sertipikat di bank dikarenakan masih atas nama debitor yang lama, dengan kata lain pihak bank tidak mengetahui kalau debitor lama sudah digantikan oleh debitor yang baru. Perjanjian alih debitor pada kasus diatas dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank, sehingga bank tidak mengetahui mengenai peralihan debitor tersebut. Hal ini merugikan pihak debitor baru karena pihak debitor baru tidak bisa mengambil sertifikat jaminan tersebut yang masih dipegang oleh pihak bank.

Pada dasarnya bank dalam menjalankan kegiatan perbankan, bank menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dijelaskan pada ketentuan pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yaitu,

Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Dalam pelaksanaan kredit, penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank tercantum dalam ketentuan pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yaitu,

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Berdasarkan penjelasan pasal diatas bank dalam memberikan kredit kepada nasabah berpotensi mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut dapat di implementasikan melalui prinsip 5C yaitu:

1. Character;

2. Capacity;

3. Capital;

4. Collateral;

5. Condition of economic.

A. Character (Watak)

Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan dan yang menjadi dasar kepercayaan adalah keyakinan pihak bank bahwa calon debitur mempunyai moral, watak, maupun sifat pribadi yang positif dan kooperatif dan juga mempunyai rasa tanggung jawab baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat ataupun dalam menjalankan usahanya. Jadi dengan begitu bank bisa mengetahui apakah calon debitur memiliki kejujuran dan integritas serta tekad baik untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dikemudian hari.

Biasanya bank melakukan beberapa cara untuk dapat mengetahui karakter calon debitur, misalnya :

1. Meneliti daftar riwayat hidup calon debitur
2. Bertanya kepada masyarakat dilingkungan calon debitur tinggal
3. Meminta informasai dari bank lain
4. Mengamati sejauh mana ketekunan kerjanya, dan lain-lain

B.Capital (Kapital)

Capacity adalah penilaian terhadap calon debitur mengenai kemampuannya melunasi kewajiban-kewajibannya terhadap kredit yang

akan diberikan dihubungkan dengan kemampuannya mengelola usaha dan mendapatkan laba. Pengukuran capacity calon debitor dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan historis

Pendekatan historis dilakukan dengan menilai apakah usahanya banyak mengalami kegagalan atau justru sering menunjukkan kemajuan dari waktu ke waktu.

2. Pendekatan finansial

Pendekatan finansial dilakukan dengan melihat laporan perhitungan Rugi/Laba untuk beberapa periode terakhir.

3. Pendekatan Edukasional

Pendekatan edukasional dilakukan dengan menilai latar belakang pendidikan para pengurus perusahaan calon debitor. Biasanya hal ini dilakukan terhadap perusahaan yang menghendaki kemampuan teknologi tinggi atau yang membutuhkan profesionalisme tinggi seperti Rumah Sakit dan biro konsultan.

4. Pendekatan Yuridis

Pendekatan yuridis dilakukan dengan menilai apakah calon debitor mempunyai kapasitas untuk mewaili dirinya ataupun badan usaha untuk mengadakan ikatan perjanjian kredit dengan bank.

5. Pendekatan Teknis

Pendekatan teknis dilakukan dengan menilai sejauh mana kemampuan calon debitor mengelola faktor-faktor produksi seperti

tenaga kerja, peralatan kerja, *market share*, dan lain-lain.

C. Capacity (Kapasitas)

Capital adalah prinsip untuk mengetahui jumlah dana/modal yang dimiliki calon debitur. Hal ini dilakukan karena biasanya Bank tidak bersedia untuk 100% membiayai sebuah usaha, dengan kata lain, calon debitur juga harus menyediakan dana dari sumber lain atau modal sendiri.

D. Colateral (Jaminan/Agunan)

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan calon debitur kepada Bank sebagai jaminan atas kredit yang diajukannya. Manfaat dari collateral ini adalah sebagai alat untuk menjamin apabila usaha yang dibiayai dari kredit ini gagal atau sebab-sebab lain dimana debitur tidak mampu melunasi hutangnya dalam kurun waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.

E. Condition of Economy (Kondisi Ekonomi)

Penilaian kelayakan pemberian kredit hendaknya juga dinilai dari kondisi ekonomi saat ini dan masa yang akan datang. Kondisi perekonomian yang kurang stabil sebaiknya pemberian kredit untuk sektor tertentu yang kurang menjanjikan tidak diberikan terlebih dahulu.

Kalaupun diberikan sebaiknya Bank terlebih dulu melihat prospek usaha calon debitur dimasa yang akan datang.

Tidak aturan yang secara gamblang menyatakan perjanjian alih debitur harus dibuat dalam bentuk akta otentik maupun akta notaris, perjanjian alih debitur dapat dibuat dalam bentuk akta otentik dan akta dibawah tangan selama para pihak menyepakatinya. Namun, mengingat

pentingnya keberadaan perjanjian alih debitor dalam mengatasi kredit macet, menurut penulis dirasa perlu untuk dibuat dalam bentuk akta otentik agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Penerapan prinsip 5C diatas juga diterapkan pada pelaksanaan alih debitor, pada dasarnya bank menghendaki pelaksanaan alih debitor karena alih debitor merupakan upaya bagi pihak bank untuk mengatasi kredit yang bermasalah. Hal ini dibuktikan dari kebijakan Bank-Bank yang menerapkan aturan khusus mengenai pelaksanaan alih debitor.

Bank-bank yang menerapkan alih debitor adalah: Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Mandiri dan Bank BNI. Persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi pada pelaksanaan alih debitor adalah sebagai berikut:

- 1) Mengajukan permohonan alih Debitor kepada Bank. Permohonan alih Debitor tersebut telah disediakan oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (Debitor lama).
- 2) Mengisi data-data pemohon (Debitor lama) dan calon Debitor baru
- 3) Melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - Foto Copy KTP Suami dan Istri pemohon (Debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
 - Fotocopy KTP Suami dan Istri calon pembeli/Debitor baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
 - Foto copy Kartu Keluarga pemohon (Debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar

- Fotocopy Surat Nikah pemohon (Debitor lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
- Fotocopy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
- Slip gaji atau Keterangan Penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
- Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta
- Fotocopy Laporan Usaha atau catatan Usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta
- PBB tahun berjalan atau PBB sementara

Prosedur atau tata cara alih Debitor di Bank adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan alih Debitor untuk calon pembeli/Debitor baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon Debitor baru harus tetap melalui tahap-tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon Debitor baru;
- 2) Apabila permohonan alih Debitor disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih Debitor;
- 3) Pembuatan akta alih Debitor;

4) Selanjutnya antara Debitor lama dengan pembeli/calon Debitor baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak Bank;

5) Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Prosedur alih debitor diatas memang sangat diperhatikan oleh pihak bank, karena pihak perbankan memperhatikan tingkat kolektibilitas kredit, kolektibilitas kredit dalam hal ini adalah suatu kondisi atau keadaan yang mencerminkan mengenai pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit yang dilakukan oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang diberikan. Sedangkan tingkat kolektabilitas kredit adalah golongan kredit berdasarkan kemampuan finansial maupun non finansial dari si debitor.

3.1.2 Perjanjian Alih Debitor Ditinjau dari Teori Perjanjian

Pelaksanaan alih debitor sebagaimana dijelaskan diatas dibuat dalam bentuk akta perjanjian, menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:⁴

a) Perbuatan

⁴ Abdul R. Saliman dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm. 50.

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *Perbuatan Hukum* atau *Tindakan Hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c) Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Perjanjian adalah suatu hubungan, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu di bedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke pergi kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perjanjian.⁵

⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta*, Bandung, 1994, Hlm. 3.

Menurut Prof. Subekti, S.H., suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶ Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang di namakan 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.

Perjanjian alih debitor jika ditinjau dari aspek hukum perjanjian, proses alih Debitor yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Perumahan (KPR) menurut penulis merupakan perbuatan hukum novasi.

Novasi sering diartikan sebagai pembaruan hutang, yang oleh KUH Perdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.⁷

KUHPerdata mengaturnya tentang Novasi dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yakni dalam bagian hapusnya suatu perikatan. Dari ketentuan Pasal 1413 KUHPerdata dapat diketahui bahwa ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan Novasi:

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, Jakarta, 1984, Hlm. 1.

⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal. 180.

- 1) Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapuskan karenanya (Novasi Objektif);
- 2) Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya (Novasi Subjektif Pasif);
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatannya (Novasi Subjektif Aktif), sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1414 KUHPerdota.⁸

Novasi atau Pembaharuan hutang tersebut hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan

Berikut penjelasan dari masing-masing mengenai macam-macam novasi tersebut, yaitu sebagai berikut:

a. Novasi Objektif

Yang dimaksud dengan novasi objektif adalah pembaruan hutang dengan mana Debitor membuat suatu kontrak hutang yang baru untuk menggantikan hutangnya yang lama. Jadi, dalam hal ini yang diganti dengan kontrak baru semata-mata adalah hutangnya dan tidak ada perubahan pihak

⁸ Lihat Ketentuan Pasal 1414 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Debitor ataupun kreditur. Misalnya, jika suatu hutang direstrukturisasi secara substansial, sehingga dibuat kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama, dengan para pihak masih tetap pihak semula. Dalam hal ini dikatakan novasi objektif karena yang berganti/yang berubah adalah objeknya, yaitu hutangnya, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

Untuk dapat dikatakan adanya novasi, perubahan objek kontrak haruslah substansial. Jika perubahannya tidak substansial, belumlah dapat dikatakan sudah terjadi novasi. Misalnya, tindakan *rescheduling* hutang atau perubahan tempat pembayaran, belum dapat dikatakan sebagai suatu novasi, karena jika hanya memperpanjang berlakunya hutang atau mengubah tempat pembayaran, bukanlah tindakan substansial, sehingga dalam hal ini tidak ada kontrak baru, yang ada hanyalah kontrak lama yang sudah direvisi.

Hal tersebut dapat dilihat juga ketentuannya dalam beberapa pasal KUHPdata sebagai berikut :

- Pasal 1428:

Bahwa suatu *rescheduling* hutang tidak menghalangi terlaksananya suatu kompensasi hutang.

- Pasal 1850:

Bahwa suatu *rescheduling* hutang tidak membebaskan garantor pribadi dari kewajibannya. Akan tetapi, dalam hal tersebut garantor pribadi

dapat menuntut Debitor untuk membayart hutang atau membebaskan garantor pribadi tersebut dan kewajibannya.

b. Novasi Subjektif Pasif

Yang dimaksud dengan novasi subjektif pasif adalah adanya pergantian Debitor lama dengan Debitor baru, dan kreditur setuju bahwa Debitor lama dibebaskan dari kewajibannya.

Akibatnya, antara Debitor lama dengan kreditur tidak lagi mempunyai kontrak utang piutang. Jika pembebasan Debitor lama oleh kreditur tidak dilakukan, maka yang terjadi bukanlah tindakan hukum novasi, melainkan merupakan tindakan hukum delegasi.

Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu Debitor, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

c. Novasi Subjektif Aktif

Yang dimaksud dengan novasi subjektif aktif adalah adanya pergantian kreditur lama dengan kreditur baru. Akibatnya, antara Debitor dengan kreditur lama tidak lagi mempunyai kontrak hutang piutang.

Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu kreditur,

sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

Perjanjian alih debitor merupakan suatu perjanjian dimana pihak debitor baru sepakat untuk menggantikan kedudukan debitor lama dalam melaksanakan kewajiban pembayaran kredit kepada kreditor (bank) sehingga debitor lama akan dibebaskan dari kewajiban membayar kredit kepada pihak kreditor (bank).

Hal ini sesuai dengan konsep Novasi Subyektif Pasif ketentuan pasal 1413 ayat (2) KUHPerdara yang menjelaskan,

Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

Pada perjanjian alih debitor yang beralih adalah subjeknya, yaitu debitor lama digantikan dengan debitor baru sehingga debitor lama dengan kreditor (bank) tidak lagi mempunyai kontrak utang piutang.

Perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat-syarat yuridis diantaranya adalah:

- a. Dilakukan dengan Tegas
- Dalam hal ini, suatu novasi haruslah dilakukan secara tegas. Novasi tidak boleh dipersangkakan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1415 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

Tidak ada novasi pembaharuan hutang (novasi) yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakan pembaruan hutang harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.

- b. Sudah Terlebih Dahulu Adanya Hutang yang Sah
 Karena dengan tindakan novasi, suatu hutang diperbarui, sehingga terbentuk hutang yang baru, maka pada saat dilakukannya novasi, haruslah sudah terlebih dahulu adanya hutang yang sah. Karena jika hutang tidak ada atau hutang tersebut tidak sah, maka tidak ada hutang yang dapat atau yang layak diperbarui.
- c. Terjadi Suatu Pergantian Hutang, Pergantian Debitor atau Pergantian Kreditur:
 1. Pergantian hutang lama dengan hutang baru;
 2. Pergantian Debitor lama dengan Debitor baru;
 3. Pergantian kreditur lama dengan kreditur baru.
- d. Harus Memenuhi Syarat Pembuatan Kontrak

Karena dengan novasi akan terbentuk hutang yang baru (berdasarkan kontrak yang baru), maka syarat-syarat sahnya suatu kontra haruslah dipenuhi bagi suatu novasi, meskipun oleh undang-undang hanya mensyaratkan syarat kecakapan untuk membuat kontrak bagi para pihak (Pasal 1414 KUHPerduta). Syarat sahnya kontrak, antara lain harus

memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, harus tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, dan lain-lain.

e. Delegasi Saja Belum Merupakan Novasi

Delegasi adalah pergantian Debitor dengan tetap mempunyai hak regress. Jadi, dengan delegasi, tidaklah dapat menjadi pergantian Debitor atau pembaruan hutang (novasi). Hanya jika kreditur menyetujui pergantian kreditur tanpa hak regress (*without recourse*), yakni dengan membebaskan Debitor lama dari kewajibannya, maka delegasi berubah rupa menjadi novasi. Jika tidak demikian, maka meskipun kewajiban didelegasikan kepada pihak lain, tetapi pihak kreditur tetap dapat menagih langsung kepada Debitor asli. Tindakan delegasi disebut juga dengan istilah “novasi yang tidak selesai” (*onvollendige novatie*).

Pasal 1417 KUHPerdara secara eksklusif menyatakan hal tersebut, yaitu sebagai berikut:

Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berhutang memberikan kepada orang yang menghutangkan padanya seorang berhutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berhutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.⁹

Berkaitan dengan proses alih Debitor yang menurut penulis

⁹ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 183-184.

merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

- 1) Debitor lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditur tidak dapat lagi menagih kepada Debitor lama,
- 2) Semua hak assessor atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak assessor atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditur.

3.1.3 Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Teori Perjanjian

a. Ditinjau dari aspek hubungan antara Debitor lama dan Debitor Baru

Perjanjian alih debitor ditinjau dari teori perjanjian adalah Novasi Subjektif Pasif yang merupakan suatu perjanjian bersifat konsensual. Sebagai suatu perjanjian yang bersifat konsensual maka dengan adanya kesepakatan tersebut, debitor yang menerima pengalihan kredit (pembeli) terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, sedangkan debitor yang mengalihkan kredit (penjual) terikat untuk menyerahkan kebendaan berupa rumah KPR yang dijual tersebut.

Pengalihan kepemilikan rumah objek KPR tersebut sebagai suatu bentuk perjanjian, juga harus memperhatikan asas *pacta sunt servanda*

sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain itu, dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata juga menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Hal ini berarti bahwa perjanjian alih debitor yang dibuat dibawah tangan yang telah dilangsungkan, mengikat para pihak pada saat tercapainya kata sepakat mengenai hutang berikut jaminan yang akan dialihkan antara debitor lama dengan debitor baru, perjanjian alih debitor tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh debitor yang menerima pengalihan (debitor baru) dan debitor yang mengalihkan (debitor lama).

Para pihak harus menghormati dan melaksanakan novasi tersebut dengan itikad baik.¹⁰ Hal ini disebabkan karena novasi pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan asas keseimbangan.

Keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitor yang menerima pengalihan dan debitor yang mengalihkan) dapat tercapai bilamana masing-masing pihak tersebut menyadari hak dan kewajibannya.

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa pada dasarnya hak merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan

¹⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003),

maksud untuk melindungi kepentingan seseorang. Hak merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan.¹¹ Sebagai suatu bentuk penguasaan atas rumah, hak harus diimbangi dengan kewajiban. Yang dimaksud dengan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang. Hak dan kewajiban memiliki hubungan yang erat di mana hak senantiasa mencerminkan kewajiban dan demikian pula sebaliknya. Hak tidak untuk digunakan oleh pemiliknya secara mutlak, akan tetapi harus digunakan dalam menjalankan peran sosialnya guna kepentingan masyarakat pada umumnya.

Mengingat adanya hubungan yang erat antara hak dan kewajiban maka para pihak yang memiliki hak seringkali juga dibebani dengan kewajiban. Hal ini berlaku pula terhadap debitor penerima pengalihan/debitor baru dan debitor yang mengalihkan kepemilikan rumah objek KPR/ debitor lama secara di bawah tangan dalam rangka menjalankan perannya masing-masing.

Berdasarkan uraian di atas, status pihak ketiga/ debitor baru dalam alih debitor pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan adalah sah selama kedua belah pihak tetap menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing dan dalam prakteknya bank mau menerima akta yang dibuat kedua belah pihak walaupun hanya mengakui akta kuasa membayar

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan kelima, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

angsuran dan mengambil sertifikat saja. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan ayat (2) juga menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan adanya kesepakatan para pihak.

b. Ditinjau dari aspek hubungan antara Debitor baru dan Kreditor (Bank)

Berdasarkan uraian pada sub bab sebelumnya dijelaskan bahwa perjanjian alih debitor dalam konsep hukum perjanjian merupakan Novasi Subjektif Pasif, konsep Novasi Subjektif Pasif yang benar adalah berdasarkan sepengetahuan pihak Bank, bahwa Debitor lama dibebaskan dari kewajibannya.

Namun dalam praktiknya di masyarakat, perjanjian alih debitor seringkali dibuat dibawah tangan dan tanpa sepengetahuan pihak bank.

Contohnya pada kasus dengan Nomor Register Perkara : 130 / Pdt .G / 2010 / PN- BB, pada kasus tersebut SUGENG RAHARJA (penggugat) dengan surat gugatannya tertanggal 30 Agustus 2010 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung mengemukakan hal-hal sebagai I berikut :

1. Bahwa SUGENG RAHARJA (Penggugat) pada tanggal 9 Juli 1992 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 431 Desa Cangkuang Kuon, Kec. Dayeuh Kolot, Kab. Bandung, propinsi Jawa Barat dengan luas tanah 60M2 (enam

puluh meter persegi) setempat dikenal sebagai Blok B-114/Type 18 diurai dalam Surat Ukur tanggal 11 November 1991 No.6148/1991 tercatat atas nama SUGENG HARIONO ;

2. Bahwa SUGENG RAHARJA (Penggugat) setelah terjadi jual beli dibawah tangan menempati tanah tersebut dari tergugat ;

3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut Pengggugat membeli dengan cara alih Debitor (Over Kredit) dari SUGENG HARIONO (Tergugat), karena Tergugat mendapatkan tanah dan bangunan tersebut melalui KPR BTN ;

4. Bahwa Pengggugat dalam hal jual beli dituangkan dalam kwitansi pembelian senilai Rp. 9.000.000- (sembelan juta rupiah) yang bermaterai cukup yang terjadi pada tanggal 1 juli Tahun 1992 dan tanggal 9 Juli Tahun 1992 dengan perjanjian dibawah tangan ;

5. Bahwa Pengggugat semenjak alih Debitor (over credit) tersebut angsuran kreditnya dibayar dipercepat sampai lunas kepada pihak BANK TABUNGAN NEGARA CABANG BANDUNG pada tanggal 25 Februari 2002 ;

6. Bahwa dengan telah lunasnya cicilan Pemohon kepada BTN cabang Untuk mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat telah berusaha menghubungi dan mencari SUGENG HARIONO (Tergugat) sampai ke Malang Jawa Timur, akan tetapi tidak berhasil menemukan dimana ia berada tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti ;

7. Bahwa saat ini Penggugat bermaksud hendak mengambil sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut diatas berikut berkas - berkas lainnya yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak BTN Cabang Bandung akan tetapi pihak BTN tidak bersedia memberikan dengan alasan oleh karena sampai saat ini sertifikat maupun berkas - berkas lainnya masih tercatat atas nama pemilik pertama (SUGENG HARIONO), atas dasar tersebut pihak BTN Cabang Bandung menyarankan bahwa untuk pengambilan Sertifikat tanah dan bangunan tersebut, haruslah terlebih dahulu ada putusan dari Pengadilan ;

Berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli demi hukum;
3. Memberi kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama SUGENG HARIONO untuk mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan No. 431 Desa Cangkuah Kulon, Kec. Daveuhkolot. Kab Bandung, Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah 60M2 (enam puluh meter persegi) setempat dikenal sebagai Blok B- 114/type 18, diurai dalam Sarat Ukur tanggal 11 November 1991 N0. 6148/191 tercatat atas nama SUGENG HARIONO yang berada di BTN Cabang Bandung ;

4. Memberi kuasa pula kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama SUGENG HARIONO untuk menghadap Notaris/ PPAAT, untuk membuat Akta Jual Beli dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, untuk proses balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas;

Pada kasus tersebut pihak debitor baru tidak bisa mengambil sertipikat di bank dikarenakan masih atas nama debitor yang lama, dengan kata lain pihak bank tidak mengetahui kalau debitor lama sudah digantikan oleh debitor yang baru dengan perjanjian alih debitor yang dibuat dibawah tangan.

Berdasarkan penejelasan diatas, alih debitor harus dibuat dengan persetujuan pihak bank, agar kedudukan debitor baru diakui sehingga tidak merugikan pihak debitor baru, karena bank memiliki kewenangan menentukan calon debitor baru sebagai bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam menjalankan kegiatan perbankan. Perjanjian alih debitor harus disesuaikan dengan perjanjian kredit antara debitor lama dan kreditor (bank), dikarenakan pada perjanjian kredit terdapat klausula yang menyatakan setiap perbuatan atau tindakan debitor mengenai pelunasan kredit harus mendapat persetujuan pihak bank.

Pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah suatu perjanjian, Suatu kontrak atau perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, pada ketentuan Pasal

1320 tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :¹²

1. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*bekwaamheid*);
2. Adanya perizinan sebagai kata sepakat secara sukarela dari mereka yang membuat perjanjian (*toestemming*);
3. Mengenai suatu hal atau obyek tertentu (*bepaalde onderwerp*);
4. Adanya sebab (kausa) yang dibenarkan (*geoorloofde oorzak*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka syarat pertama yakni, sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat kedua yakni kecakapan untuk membuat perikatan adalah syarat-syarat subjektif sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat-syarat objektif. R. Setiawan menjelaskan:

“Syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika Objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau kausanya tidak halal perjanjiannya adalah batal.”¹³

Jika dilihat dari maksud dan tujuan perjanjian alih debitor yang dibuat dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank adalah untuk menghindari persetujuan pihak bank. Hal ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian khususnya syarat pertama mengenai sepakat. Mengingat

¹² Suharnoko, 2008. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta : Prenadamedia Group. Hal. 1

¹³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, hal. 57

pada perjanjian alih debitor tidak hanya membutuhkan kesepakatan antara debitor lama dan debitor baru, alih debitor harus mendapat persetujuan pihak bank mengingat bank memiliki penilaian tersendiri dalam menentukan calon debitor barunya.

Sehingga perjanjian alih debitor tersebut bertentangan dengan syarat pertama mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat pertama merupakan syarat subyektif, dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan.

Maksudnya ialah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan.¹⁴

3.1.4 Status Hukum Jaminan KPR dalam Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Teori Kepastian Hukum

Perjanjian alih debitor sebagai upaya debitor untuk melunasi kredit kepada pihak pihak kreditor (Bank) dengan mengalihkan kewajiban pembayaran kredit kepada pihak ketiga (calon debitor baru) untuk melunasi perjanjian kredit yang masih atas nama pihak debitor lama. Pada perjanjian alih debitor, selain terjadi pengalihan kewajiban pembayaran kredit kepada pihak bank oleh pihak debitor lama kepada

¹⁴ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhamadiyah Malang, 2002), hal. 175.

debitor baru, juga terjadi peralihan kepemilikan terhadap jaminan kredit KPR pada perjanjian KPR tersebut dari pihak debitor lama ke debitor baru. Jaminan dalam hal ini yaitu kepemilikan berupa rumah beserta hak atas tanahnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan) dijelaskan bahwa,

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa benda-benda yang menjadi objek hak tanggungan akan selalu terbebani hak tanggungan walaupun di tangan siapapun objek tersebut berada. Asas tersebut dikenal dengan asas *droit de suite* atau *zaaksgevolg* yang merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). Hak kebendaan itu sendiri adalah suatu hak absolut, artinya hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang.¹⁵

¹⁵ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan)*. (Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005), hal. 52

Berdasarkan penejelasan diatas, dengan dialihkan jaminan KPR tersebut dari pihak debitor lama ke debitor baru, hak tanggungan akan tetap melekat pada objek jaminan KPR tersebut. Apabila hutang debitor lama telah dibayar lunas oleh debitor baru maka hak tanggungan yang melekat pada jaminan KPR tersebut menjadi hapus kemudian dilanjutkan dengan pencoretan pada buku tanah hak tanggungan karena hak tanggungan telah hapus, sebagaimana dijelaskan pada ketentuan pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan jaminan KPR yang berupa rumah beserta hak atas tanahnya, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 55 ayat (2) menjelaskan,

Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.

Pengalihan rumah beserta hak atas tanahnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini berarti segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Kenyataannya dimasyarakat, perjanjian alih debitor biasanya disertai dengan surat kuasa (kuasa membayar angsuran, mengambil sertifikat dan kuasa menjual) yang merupakan suatu kesatuan akta yang dibuat oleh para pihak kemudian dilegalisir oleh Notaris dalam rangka pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran kredit di antara para pihak. Surat kuasa mengambil sertifikat yang dibuat para pihak dengan dilegalisir oleh Notaris dan kuasa menjual yang berisi pernyataan dari pihak Debitor pertama kepada pihak Debitor baru. Hal mana kuasa tersebut dipergunakan untuk pengambilan sertipikat setelah dilakukannya pelunasan kredit. Dengan demikian pada saat pengambilan sertipikat yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit sebagai bentuk jaminan atas pengambilan kredit KPR oleh Debitor pertama tidak perlu lagi menghadirkan Debitor pertama untuk mengambil sertipikat, sehingga pihak Debitor yang menerima pengalihan dapat langsung mengambil sertipikat dan dokumen-dokumen yang terkait dengan rumah tersebut, dengan membawa dokumen-dokumen pelengkap, yaitu:

a. Bukti pelunasan pembayaran dari bank;

- b. Pembayaran premi asuransi kebakaran apabila belum pernah dibayar atas rumah tersebut;
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
- d. Surat kuasa (notariil) untuk pengambilan sertipikat asli.

Adanya akta perjanjian, kuasa membayar angsuran, kuasa mengambil sertifikat dan kuasa menjual yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam hal perjanjian alih debitor atau pelimpahan kewajiban angsuran Kredit Pemilikan Rumah dalam praktik perbankan, perjanjian alih debitor yang dibuat dibawah tangan sangat dimungkinkan keberlakuannya tidak diakui oleh pihak bank swasta maupun bank pemerintah, apabila pihak bank tahu jika perjanjian tersebut memang dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank, karena pihak bank memiliki syarat tersendiri dalam menentukan calon debitor yang baru.

Tindakan alih debitor yang terjadi di antara para pihak merupakan tindakan intern yang terjadi hanya di antara para pihak. Hal ini dikarenakan tidak adanya keterlibatan pihak bank sebagai pemberi kredit, sehingga bank hanya mengakui pihak debitor pertama yang terikat dengan perjanjian kredit dengan pihak bank saja beserta semua data yang terkait dengan agunan rumah tersebut, yang mana semuanya masih tercantum dan terdaftar atas nama debitor pada bank tersebut. Terkait dengan tindakan tersebut di atas, pihak bank hanya dapat mengakui surat kuasa pengambilan sertipikatnya saja, yaitu surat kuasa pengambilan sertipikat apabila pelunasan kredit telah dilaksanakan.

Mengingat perjanjian alih debitor ditinjau dari teori perjanjian adalah Novasi Subjektif Pasif yang merupakan suatu perjanjian bersifat konsensual. Sebagai suatu perjanjian yang bersifat konsensual maka dengan adanya kesepakatan tersebut, debitor yang menerima pengalihan kredit (pembeli) terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, sedangkan debitor yang mengalihkan kredit (penjual) terikat untuk menyerahkan kebendaan berupa rumah KPR yang dijual tersebut.

Dikarenakan pihak debitor baru tidak bisa mengambil sertipikat di bank karena tidak adanya kuasa mengambil sertipikat antara pihak debitor lama dengan debitor baru, sehingga perjanjian tersebut tidak semata-mata memberikan jaminan kepada pihak debitor baru untuk mendapatkan sertifikat jaminan KPR tersebut, jika ditinjau dari prinsip keadilan, maka hal ini akan sangat merugikan pihak debitor baru. Karena pihak debitor baru tidak mendapatkan haknya yaitu sertifikat kepemilikan jaminan KPR tersebut.

Seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa hukum itu harus memenuhi berbagai karya sebagai nilai dasar dari hukum, yaitu keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Nilai keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum, nilai kegunaan menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia, dan nilai

kepastian menunjuk bahwa hukum itu harus berisi keadilan dan norma yang mencitakan keadilan.¹⁶

Berdasarkan penjelasan diatas, pihak debitor baru berhak atas sertifikat jaminan KPR tersebut, karena pihak debitor baru sudah membayar lunas KPR debitor lama dengan pihak bank dengan menggantikan posisi debitor lama berdasarkan perjanjian alih debitor. terlepas dari perjanjian alih debitor tersebut dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank, berdasarkan ketentuan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, hak debitor baru selaku pemilik baru dari sertifikat jaminan KPR tersebut harus diakui.

Hal ini sesuai dengan pertimbangan hakim pada contoh kasus diatas, dimana majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat (debitor baru) sebagian dimana Tergugat (debitor lama) telah wanprestasi. Kemudian memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertipikat kepada Penggugat dengan pertimbangan bahwa pihak penggugat sudah membayar pelunasan KPR tergugat di bank sebagaimana dibuktikan dengan bukti pembayaran berupa kwitansi.

Pada sub bab sebelumnya sudah dijelaskan bahwa perjanjian alih debitor yang dibuat tanpa sepengetahuan pihak bank keberlakuannya menjadi dapat dibatalkan. Agar melindungi pihak debitor baru, pihak debitor lama dan pihak debitor baru harus membuat ulang perjanjian alih

¹⁶ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, (Nusa Media, Bandung, 2009), hal.176

debitor dihadapan notaris dengan persetujuan pihak bank selaku kreditor.

Sebagaimana prosedur perjanjian alih debitor yang sudah ditentukan oleh pihak bank dengan tetap memperhatikan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Selain itu setelah dibuatnya perjanjian alih debitor hendaknya dilanjutkan dengan pelaksanaan jual beli yang dikuatkan dengan akta Akta Jual Beli (AJB) agar memperlancar proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional BPN.

Dengan demikian status debitor baru menggantikan debitor lama dalam pelunasan perjanjian KPR dapat diakui oleh pihak bank, sehingga hak-hak dari debitor baru menjadi terlindungi, karena perjanjian alih debitor dibuat dihadapan Notaris yang memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna.

3.2 Perlindungan Hukum Bagi Debitor Pada Perjanjian Alih Debitor yang Dibuat Dibawah Tangan Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan Ditinjau Dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

3.2.1 Bentuk Perlindungan Hukum Preventif Yang Dilakukan Oleh Debitor Baru Dalam Perjanjian Alih Debitor Tanpa Persetujuan Kreditor

Perlindungan hukum preventif merupakan salah satu perlindungan yang didapatkan oleh Debitor baru sejak belum adanya sengketa, yaitu dengan cara membuat alat bukti adanya kesepakatan alih Debitor. Pasal 164 HIR menyebutkan bahwa alat bukti dalam

hukum perdata adalah surat, saksi, prasangka, pengakuan dan sumpah.

Kedudukan surat sebagai alat bukti utama maka dituangkannya perjanjian alih Debitor secara tertulis menjadi salah satu bentuk perlindungan preventif bagi para pihak. Jenis alat bukti surat menurut Retnowulan Sutantio ada 3, yaitu surat biasa, otentik dan dibawah tangan.¹⁷

Dibuatnya alat bukti berupa pembayaran kwitansi merupakan tahapan alih Debitor ketika ada penyerahan uang pengalihan atas objek perjanjian dari Debitor lama dan Debitor baru setelah terjadi kesepakatan. Pembayaran kwitansi ini menjadi bukti bahwa Debitor baru telah melaksanakan kewajiban pertamanya dalam alih Debitor. Dibuatnya perjanjian jual beli oleh para pihak berkaitan dengan penuangan janji jual atas objek perjanjian apabila cicilan telah dilunasi serta pencantuman hak dan kewajiban para pihak dalam alih Debitor. Sedangkan untuk adanya surat kuasa difungsikan oleh para pihak untuk penguasaan hak dan kewajiban yang semula milik Debitor lama menjadi Debitor baru. Surat kuasa juga berisi kewajiban Debitor baru untuk menyempurnakan proses alih Debitor yaitu dengan berjanji membantu proses administrasi pengambilan sertifikat yang masih dalam penguasaan kreditur apabila sudah lunas.

¹⁷ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 2005, hal. 64.

Selain itu hendaknya perjanjian alih debitor dibuat dalam bentuk akta otentik, ketentuan pembuatan akta otentik pada ketentuan pasal 1868 KUHPerdara yaitu:

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.¹⁸

Ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdara tersebut suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta tersebut dibuat oleh (*door*) atau dibuat dihadapan (*tenoverstaan*), seorang pejabat umum (*openbare ambtenaren*)
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk (*vorm*) yang telah ditentukan oleh Undang-Undang (*wettelijke vorm*).
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah/wilayah kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.

Perjanjian alih debitor yang dibuat dalam bentuk akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, sejauh perjanjian tersebut masih dapat dipakai, dan kesepakatan yang terdapat didalamnya belum berakhir, maka sekalipun para pihak telah meninggal, para ahli warisnya tetap harus

¹⁸ Lihat Ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dan wajib memenuhi segala ketentuan yang tertuang di dalam perjanjian tersebut, namun apabila kebenaran dalam akta otentik dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan ketidakbenaran perjanjian alih debitor tersebut.

Adanya perbedaan jenis alat bukti tidak mempengaruhi menang atau kalahnya Debitor baru dalam persidangan, dikarenakan apabila Debitor baru mampu mempertahankan kebenaran peristiwa perjanjian alih Debitor, baik dengan alat bukti tertulis dan disertai bukti tambahan berupa menghadirkan saksi yang mengetahui proses alih Debitor.

3.2.2 Bentuk Perlindungan Hukum Represif Yang Diperoleh Debitor Baru Dari Putusan Pengadilan

Tindakan Debitor baru yang ikut serta membuat kesepakatan alih Debitor tanpa persetujuan kreditur tentu menyalahi aturan alih Debitor yang tercantum dalam BW sehingga kepastian haknya tidak bisa dipertahankan sendiri. Namun karena Negara wajib melindungi hak dan kewajiban setiap warga negaranya maka Debitor baru wajib diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum represif menurut Philipus Hadjon adalah perlindungan hukum yang dilakukan apabila telah terjadinya kerugian, jadi pemberian perlindungan hukum diberikan dalam hal penyelesaian sengketa.¹⁹

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu Offset, Surabaya, 1987, hal. 2.

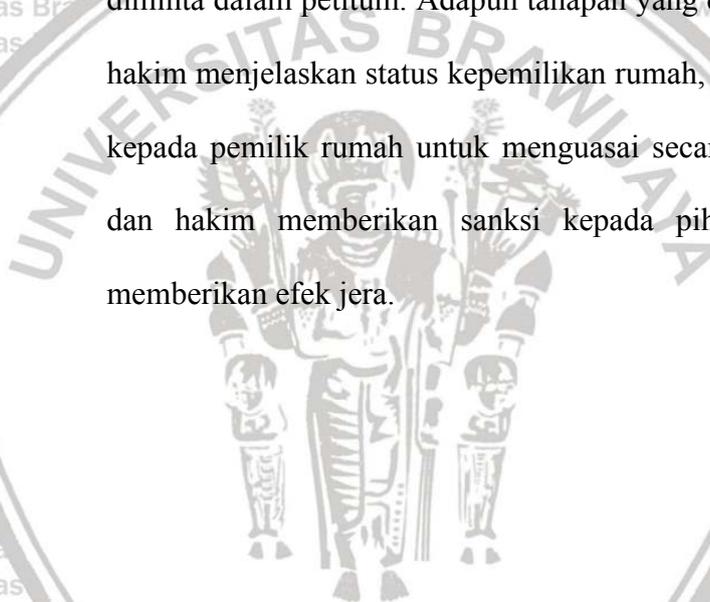
Asas *ius curia novit* memberikan kewenangan bagi hakim untuk memeriksa seluruh perkara yang secara sah diajukan termasuk gugatan yang diajukan Debitor baru dalam hal perjanjian alih Debitor tanpa persetujuan kreditur. Pengertian asas *ius curia novit* adalah prinsip dalam mencari dan menemukan hukum, bahwa hakim dianggap mengetahui semua hukum.²⁰ Oleh karena adanya asas ini apabila dalam memutus hakim tidak menemukan hukum dalam hukum tertulis untuk dasar pertimbangan maka hakim dapat melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*).

Hasil analisis penulis dari putusan Contohnya pada kasus dengan Nomor Register Perkara : 130 / Pdt .G / 2010 / PN- BB bahwa bentuk perlindungan hukum represif yang didapatkan Debitor baru adalah dengan dikabulkannya gugatan yang diajukan Debitor baru ke pengadilan. Pengabulan gugatan yang dituangkan dalam putusan pengadilan dengan hakim memberikan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak yang terkait sengketa. Dalam putusan meskipun para pihak tidak melaksanakan alih Debitor tanpa persetujuan kreditur namun untuk mengabulkan gugatan hakim memiliki 2 pertimbangan hukum, yaitu sebagai berikut : dalam persidangan hakim dapat menemukan bukti kebenaran tentang adanya proses alih Debitor diantara Debitor lama dan Debitor baru dan hakim menemukan bukti bahwa alih Debitor tanpa persetujuan kreditur yang

²⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 821.

dilakukan Debitor lama dan baru tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terkait, khususnya kreditur yang memiliki hak tagih untuk dilunas utangnya.

Hakim dalam memberikan putusan selain memberikan pertimbangan juga memberikan tahapan yang menjadi solusi untuk para pihak menjalankan isi putusan, tentu solusi yang diberikan disesuaikan dengan apa yang diminta oleh Debitor baru dalam gugatan. Hal ini karena hakim tidak boleh mengabdikan hal yang tidak diminta dalam petitem. Adapun tahapan yang diberikan hakim adalah: hakim menjelaskan status kepemilikan rumah, hakim memberikan hak kepada pemilik rumah untuk menguasai secara *de jure* dan *de facto* dan hakim memberikan sanksi kepada pihak yang kalah untuk memberikan efek jera.





BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) oleh lembaga perbankan jika ditinjau dari aspek hubungan antara debitor lama dan debitor baru adalah sah sepanjang para pihak menyepakati, namun jika ditinjau dari hubungan antara debitor dengan kreditor, perjanjian alih debitor tanpa sepengetahuan pihak bank tidak memenuhi unsur kesepakatan, karena perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank, berdasarkan prinsip novasi subyektif pasif, keberlakuannya adalah dapat dibatalkan, karena bertentangan dengan syarat pertama mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara.
2. Perlindungan hukum bagi Debitor pada perjanjian alih Debitor yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) melalui perlindungan hukum secara preventif, yaitu membuat bukti pembayaran dalam bentuk kwitansi dan membuat perjanjian alih debitor dalam bentuk akta otentik agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu adalah melalui perlindungan hukum secara represif, yaitu melalui gugatan di pengadilan.

4.2 Saran

1. Pembuatan perjanjian alih debitor hendaknya dibuat dengan sepengetahuan pihak bank dan melalui notaris agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak merugikan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Abdul R. Saliman dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia, cet. IV*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta*, Bandung, 1994.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, Jakarta, 1984.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1995.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Sinungan, Muchdarsyah. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf Yogyakarta. 1990.
- Supriyono, Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011.
- Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit BANK Umum-Konsep, Teknik dan Kasus*, PT.Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2000.
- Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*, Yogyakarta, Genta Publishing, 2013.
- Soetandyo Wignjosebroto, *Terwujudnya Peradilan Yang Independen Dengan Hakim Profesional Yang Tidak Memihak, Sebuah risalah ringkas*, 2006.
- Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009.

Jurnal:

I Nyoman Nurjaya, *Memahami Kedudukan dan Kepastian Hukum Adat Dalam Politik Pembangunan Hukum Nasional*, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Volume XVI No. 4 Tahun 2011.

Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST"* Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-undang Tentang Perbankan, UU No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998, TLN No. 182, TLN No. 3790, Psl. 1 ayat (11).

Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPperdata);

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.