

## BAB 2

### PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA DIBAWAH TANGAN

#### 2.1 Tinjauan Umum Pengaturan Pemilikan Rumah

##### 2.1.1 Kebutuhan Perumahan

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, oleh karenanya pembangunan yang berkaitan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarannya perlu mendapatkan prioritas. Hal mengenai pembangunan perumahan dan permukiman itu diatur oleh pemerintah dalam suatu peraturan perundang-undangan tentang Perumahan dan Permukiman, yang mana dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pembangunan sektor perumahan dan permukiman. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari program pembangunan nasional sudah ada sejak pemerintahan Orde Baru yang termuat dalam Program Jangka Panjang Tahap I (PJP I). Adapun target program tersebut adalah memenuhi kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana dasar serta meningkatkan mutu lingkungan perumahan dan permukiman baik di perkotaan maupun di pedesaan. Adapun realisasi dari pembangunan perumahan dan permukiman dalam PJP I itu dilaksanakan melalui berbagai program, antara lain Program Perumahan Rakyat, Program Penyediaan Air Bersih, dan Program Penyehatan Lingkungan Permukiman dan juga dilaksanakan lewat program penunjangnya yang berupa pengembangan sistem pembiayaan, pengembangan teknologi perumahan dan permukiman yang memberi dukungan operasional dalam rangka pembangunan fisik perumahan dan permukiman, serta pemantapan dan peningkatan kelembagaan maupun penyiapan peraturan perundang-undangan.

Tujuan dari pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Karena itu sasaran pembangunan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Seiring dengan kemajuan pembangunan di Indonesia dan perkembangan perekonomian nasional, serta sejalan dengan peningkatan tuntutan kebutuhan masyarakat akan jasa perbankan yang tangguh dan sehat, lembaga perbankan telah menunjukkan perkembangan yang pesat sebagai salah satu upaya untuk mendukung kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan. Perkembangan perekonomian nasional maupun internasional yang senantiasa bergerak cepat disertai tantangan yang semakin luas perlu selalu diikuti secara tanggap oleh perbankan nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya, sehingga dalam perbankan nasional perlu:<sup>18</sup>

- a. Ditata dalam struktur kelembagaan yang lebih lugas, dengan landasan yang lebih luas, dan lebih jelas ruang geraknya;
- b. Diberi kesempatan untuk memperluas jangkauan pelayanannya di segala penjuru tanah air, baik pelayanan sebagai perbankan umum yang menjangkau semua lapisan masyarakat maupun perbankan perkreditan rakyat yang pelayanannya diperuntukkan bagi golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil;
- c. Diperkuat dengan landasan hukum yang dibutuhkan bagi terselenggaranya pembinaan dan pengawasan yang mendukung peningkatan kemampuan perbankan dalam menjalankan fungsinya secara sehat, wajar, dan efisien, sekaligus memungkinkan perbankan Indonesia melakukan penyesuaian

---

<sup>18</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 327.

yang diperlukan sejalan dengan berkembangnya norma-norma perbankan internasional.

Sehubungan dengan perluasan jangkauan pelayanan perbankan umum yang menjangkau seluruh lapisan masyarakat maupun perbankan perkreditan rakyat, maka salah satu langkah yang dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat. Namun demikian dalam pemberian kredit oleh bank, perlu diperhatikan bahwa suatu jaminan yang ideal adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya. Bank dalam menyalurkan kredit ke masyarakat sangat fleksibel dan sangat membantu kemudahan pengguna jasa;
- b. Tidak dapat melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Bank pemberi kredit harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana dimaksud tersebut. Kelangsungan usaha debitur tetap harus diperhatikan. Tanpa adanya kelangsungan usaha debitur, kelancaran pengembalian kredit yang telah diberikan tidak dapat tercapai, dan seringkali berpotensi menjadi kredit macet. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur sangat beresiko tinggi, karena begitu kredit sudah berada di tangan atau dalam penguasaan debitur, pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih

---

<sup>19</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986), hlm. 29.

jauh terhadap uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari.<sup>20</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada debitur. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu bentuk usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika bank benar-benar yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan beberapa penilaian terhadap calon debitur yang bersangkutan. Adapun faktor-faktor penting yang dijadikan penilaian bank dalam memberikan fasilitas kredit dikenal sebagai “*The five C's of credit analysis*”, yang terdiri dari:

a. *Character* (kepribadian atau watak)

Yang dimasukkan di sini adalah sifat-sifat positif (itikad baik) dari calon debitur yang tercermin dalam kemauan dan tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya. Sifat-sifat tersebut antara lain kejujuran, bermoral baik, bertanggung jawab, kemauan keras, tekun, hemat dan lain sebagainya.

b. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan)

Bank menilai kemampuan atau kesanggupan debitur dalam hal pengembalian pinjaman kredit atas dasar kemampuan menjalankan bisnisnya.

c. *Capital* (modal atau kekayaan)

Analisis modal untuk menggambarkan struktur modal yang dapat tercermin melalui perbandingan jumlah hutang terhadap modal.

---

<sup>20</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.135.

Dengan demikian bank dapat melihat besar-kecilnya rasa tanggung jawab calon debitur (risiko).

d. *Condition* (persyaratan)

Merupakan analisis terhadap keadaan atau kondisi yang dapat diantisipasi dampaknya terhadap jalannya kegiatan usaha debitur, misalnya seperti perkembangan perekonomian, kebijakan fiskal dan moneter, ataupun berbagai kebijaksanaan nasional maupun internasional.

e. *Collateral* (jaminan)

Analisis terhadap jaminan kredit untuk meyakinkan pihak bank atas kesanggupan calon debitur dalam melunasi kreditnya.

Kelima faktor di atas menjadi bahan pertimbangan bank dalam memberikan kredit kepada calon debitur. Pada umumnya setelah terpenuhinya penilaian 4-C, bank sudah bersedia memberikan pinjaman kredit sehingga C kelima hanya berfungsi sebagai jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Pentingnya suatu jaminan oleh bank dalam memberikan kredit adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Hal tersebut di atas menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan, kemauan, kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.

### 2.1.2 Pengertian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Umumnya suatu perjanjian, termasuk juga perjanjian kredit dalam KPR, selalu diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi. Itu berarti bahwa antara bank dan debitur memenuhi apa yang telah disepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan itu disebut prestasi. Dengan terlaksananya prestasi

tersebut, maka kewajiban-kewajiban para pihak berakhir. Prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu:

*“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”*

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Menurut Pasal 2 ayat (4) perjanjian kredit Bank Tabungan Negara (BTN), yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif. Fasilitas kredit konsumtif, sebagian besar ditawarkan lembaga bank berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Namun, selain itu terdapat pula penawaran terhadap kepemilikan barang-barang konsumsi lainnya seperti perabot rumah tangga dan sebagainya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal juga dengan sebutan *“housing loan”*. Pemberian kredit ini diberikan kepada konsumen yang memerlukan kebutuhan di bidang papan baik yang untuk kepentingan pribadi maupun keluarga atau rumah tangga, akan tetapi tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.

## **2.2 Objek Kredit Pemilikan Rumah**

### **2.2.1 Tinjauan Rumah, Perumahan dan Permukiman**

Permukiman sering disebut perumahan dan atau sebaliknya. Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya permukiman. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan menitikberatkan pada fisik

atau benda mati, yaitu *houses* dan *landsettlement*. Sedangkan permukiman memberikan kesan tentang pemukim atau kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan, sehingga permukiman menitikberatkan pada sesuatu yang bukan bersifat fisik atau benda mati yaitu manusia. Dengan demikian, perumahan dan permukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan sangat erat hubungannya, yang pada hakekatnya saling melengkapi.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan beserta prasarana pendukungnya merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan serta keserasian lingkungan sekitarnya. Perumahan dan permukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan serta peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Hukum Positif di bidang perumahan dan permukiman di Indonesia saat ini adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang diundangkan dan berlaku sejak tanggal 10 Maret 1992. Undang-undang Perumahan dan Permukiman tersebut menggantikan kedudukan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1964 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 Tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611).

Manusia tidak pernah lepas dari segala hal yang terkait dengan tempat di mana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar, di samping kebutuhannya akan pangan dan sandang. Pada hakikatnya fungsi tempat tinggal bagi kehidupan manusia memang sangat vital. Tanpa tempat tinggal, manusia tidak akan dapat hidup dengan layak. Terpenuhinya kebutuhan akan

pangan dan sandang saja tidaklah cukup. Ada peringkat dalam pemenuhan atas kebutuhan ini, dari kebutuhan yang minimum hingga yang tidak terbatas.

Dalam kaitannya dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, yang dimaksud dengan KPR itu sendiri merupakan bentuk kredit perumahan yang ditawarkan oleh bank dalam bentuk rumah. Mengenai pengertian dari rumah itu sendiri dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman adalah:

*"Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga".*

Selanjutnya, dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, memberikan pengertian Perumahan sebagai:

*"Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan".*

Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran perumahan sangatlah penting dan hal tersebut menjadi bagian terbesar pembentuk struktur suatu ruang perkotaan. Oleh karena itu, munculnya permasalahan pada suatu permukiman akan menimbulkan dampak langsung terhadap permasalahan perkotaan secara menyeluruh.

Pengertian permukiman secara jelas dan rinci dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana permukiman mengandung pengertian sebagai berikut:

*"Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan".*

Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah di mana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu



permukiman. Di dalam membuat perencanaan suatu permukiman dibutuhkan berbagai pengkajian, tidak hanya terhadap faktor-faktor fisik saja akan tetapi juga harus mempertimbangkan faktor manusianya sebagai pelaku kehidupan yang utama.<sup>21</sup>

### 2.2.2 Objek Kredit Pemilikan Rumah

Hak untuk memperoleh rumah dengan cara KPR adalah hak yang dapat dimiliki oleh setiap anggota masyarakat. Namun demikian, terdapat persyaratan khusus yang diminta oleh pihak bank (kreditur) dan harus dipenuhi oleh pihak nasabah (debitur) dalam rangka kelengkapan syarat administrasi kepemilikan rumah melalui KPR tersebut. Pada masing-masing bank memiliki ketentuan dan persyaratan yang berbeda. Dalam penulisan tesis ini, bank yang dijadikan objek penelitian adalah Bank Tabungan Negara (BTN).

Adapun persyaratan administrasi umum yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah sebagai pemohon KPR dari BTN antara lain sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah pada saat pengajuan kredit, dan maksimal berusia 60 tahun pada saat kredit berakhir.
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri yang masih berlaku, Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah/Cerai.
- d. Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 2 lembar.
- e. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha minimal selama 1 (satu) tahun.
- f. Memiliki penghasilan yang cukup terjamin kelangsungannya.
- g. Bagi pemohon yang masih menjadi debitur Bank BTN, disyaratkan minimal selama 24 bulan terakhir memiliki *performance* yang baik dan tidak mempunyai tunggakan.

---

<sup>21</sup> Suparno Sastra M, dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Sebuah Konsep, Pedoman, dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hlm. 42.

h. Telah memiliki rekening giro dan/atau tabungan di Bank BTN.

Beberapa jenis kredit yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) adalah:<sup>22</sup>

a. Kredit Perorangan, antara lain yaitu:

1) KPR Bersubsidi<sup>23</sup>

Secara prinsip terdapat beberapa jenis dan persyaratan dalam KPR bersubsidi yang diberikan oleh BTN, yaitu:

- Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis KPR Bersubsidi. KPR Bersubsidi diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:

**Tabel 1. Kelompok Sasaran KPR Pertama**

Kel. Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp. / Bulan)				
I	1.700.000	≤	Penghasilan	≤	2.500.000
II	1.000.000	≤	Penghasilan	<	1.700.000
III	1.000.000	≤	Penghasilan		

- Penghasilan yang dimaksud adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.
- Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak

<sup>22</sup> "Bank BTN", <http://www.btn.co.id/Produk/Produk-Kredit.aspx>, diunduh 28 Januari 2010.

<sup>23</sup> "KPR Bersubsidi", <http://www.btn.co.id/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/KPR-Bersubsidi.aspx>, diunduh 28 Januari 2010.

tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan bank.

- Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat KPR Bersubsidi hanya berupa salah satu dari Subsidi Selisih Bunga atau Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai Subsidi untuk masing – masing kelompok sasaran sebagai berikut:

**Tabel 2. Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi**

Kel. Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp.)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	
III	14.500.000	

Ketentuan Umum KPR Bersubsidi:

- KPR Bersubsidi disediakan oleh Bank dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat/ RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran.
- Jenis rumah yang dapat dibeli atau dibangun/diperbaiki oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Rs Sehat/ RSH dan sesuai dengan batas harga rumah yang dapat dibeli melalui KPR Bersubsidi sebagai berikut:

**Tabel 3. Batas Harga Rumah**

Kel Sasaran	Batas Harga Rumah (Rp)	
	Minimum	Maksimum
I	41.500.000	55.000.000
II	28.000.000	41.500.000
III	-	28.000.000

- KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran untuk memiliki rumah yang memenuhi batasan harga rumah dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: Minimum Uang Muka, Maksimum KPR, Maksimum Jangka Waktu Kredit (Tenor), dan Skim Subsidi.
- Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum KPR dan maksimum jangka waktu kredit (tenor) dimaksud adalah sebagai berikut:

**Tabel 4. Maksimum KPR dan Jangka Waktu**

Kel. Sasaran	Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Uang Muka		
	Min. Uang Muka (%)	Maks. KPR (Rp.)	Maks. Tenor (Thn)	Min. Uang Muka (%)	Maks. KPR (Rp.)	Maks. Tenor (Thn)
I	7,5	50.875.000	20	0	46.500.000	20
II	7,5	38.387.500	20	-	-	-
III	5,0	26.600.000	20	-	-	-

- Persyaratan atas skim subsidi selisih bunga:

**Tabel 5: Subsidi Selisih Bunga**

Kel. Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (% / Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	7*	7*	7	10,5	11,75	11,75	@	@	@	@	@
II	4,5*	4,5*	4,5	5	7,5	10	11	11	@	@	@
III	1*	1*	1	2	2,5	3	3	3,75	4,5	5,5	@

@ = sesuai bunga pasar yang berlaku

- Persyaratan atas skim subsidi uang muka

**Tabel 6. Uang Muka Minimal Untuk Subsidi**

Kel Sasaran	Uang Muka (%)		
	Maks. Subsidi Pemerintah	Min. yang Hrs Disediakan Kel. Sasaran	Total Minimum Uang Muka
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 ) = ( 2 )+ ( 3 )
I	6,7	15,8	22,5
II	12,0	15,5	27,5
III	25,0	10,0	35,0

- Ketentuan Khusus KPR Bersubsidi:
  - a. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki atau membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun atau memperbaiki rumah dengan total dana pembangunan yang diperlukan lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diperuntukkan bagi masing-masing kelompok sasaran.
  - b. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih rendah diperbolehkan memiliki atau membeli rumah dengan batas harga lebih tinggi dengan ketentuan nilai subsidi yang diterima mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran di atasnya.
  - c. Masa subsidi KPR untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat realisasi KPR hingga berakhirnya masa subsidi yang berlaku untuk masing-masing kelompok sasaran.
  - d. Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH), khususnya di kota-kota metro dan besar di Jabotabek, Jawa dan Bali terkendala oleh

kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi-lokasi tersebut pembangunan rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) dapat menggunakan kavling dengan ukuran luas minimum 60 m<sup>2</sup> dan lebar minimum 5 meter.

- Ketentuan Bangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH): Bangunan Rs Sehat yang dapat didukung dengan fasilitas subsidi perumahan adalah bangunan sebagaimana diatur oleh Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 Tanggal 2 Desember 2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), beserta perubahan-perubahannya.

2) Kredit Griya Utama

Adalah fasilitas kredit dengan peruntukan membeli rumah (baru/lama), rumah belum jadi (KGU *Indent*), atau rumah *take over*. Adapun keunggulan dari fasilitas kredit ini adalah:

- Suku bunga bersaing
- Nilai kredit bebas
- Lokasi *marketable*
- Uang muka ringan
- Jangka waktu kredit sampai dengan 15 tahun
- Proses cepat dan mudah
- Kredit di-*cover* dengan Asuransi Jiwa Kredit dan Asuransi Kebakaran

3) KPR BTN Platinum

Adalah Fasilitas kredit yang diperuntukkan bagi pemohon / calon debitur untuk membiayai pembelian tanah dan

bangunan rumah tinggal (baru/lama) dengan maksimal kredit > 150 juta.

- 4) Dan sebagainya
- b. Kredit Umum/Korporasi, antara lain yaitu:
- 1) Kredit Yasa Griya/Kredit Konstruksi
  - 2) Kredit Modal Kerja Kontraktor (KMK-Kontraktor)
  - 3) Kredit Modal Kerja – Industri Terkait dengan perumahan
  - 4) Dan sebagainya

## **2.3 Tinjauan Umum Hukum Perjanjian**

### **2.3.1 Hukum Perjanjian**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak memberikan rumusan, definisi, maupun arti dari istilah "perikatan". Dalam ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata dinyatakan bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang." Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dengan demikian perikatan adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang atau lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Selanjutnya, menurut Pasal 1234 KUH Perdata dikatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat atau melakukan sesuatu dan untuk tidak berbuat atau melakukan sesuatu.

Sumber-sumber perikatan diatur dalam buku III KUH Perdata, sehingga hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya masyarakat atau para pihak diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan Undang-undang. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan tersebut dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang

mengandung arti bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Adapun sumber perikatan menurut J. Satrio adalah:<sup>24</sup>

### 2.3.1.1 Perjanjian sebagai sumber perikatan.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa: "Suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Menurut pendapat para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin.<sup>25</sup>

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, karena perbuatan hukum ini yang untuk terjadinya diisyaratkan kata sepakat antara dua orang atau lebih, jadi merupakan persetujuan. Dengan demikian agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*);
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid*);
- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);

---

<sup>24</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, cet. 3, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 38.

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 65.



- d. Suatu sebab yang halal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Selain syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat syarat sah umum di luar Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, yaitu di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata yang terdiri dari:<sup>26</sup>

- a. Syarat itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata);
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan (Pasal 1339 KUH Perdata);
- c. Syarat sesuai dengan kepatutan (Pasal 1339 KUH Perdata);
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum (Pasal 1339 KUH Perdata).

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Perjanjian Bernama adalah perjanjian khusus yang mempunyai nama sendiri yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-undang. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.
- b. Perjanjian Tidak Bernama adalah perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktik adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *partij otonomi*.
- c. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Perjanjian ini menurut KUH Perdata sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet. 2, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 33.

<sup>27</sup> *Op Cit.*, hlm. 66.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 83.

- a. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian (*Partij Otonomi*).  
Berlakunya asas kebebasan untuk membuat perjanjian menyebabkan tumbuhnya berbagai bentuk dan jenis perjanjian bisnis yang wujud dan isinya tergantung dari wujud dan isi transaksi bisnis yang diadakan oleh para pelaku bisnis dalam masyarakat.
- b. Asas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak).  
Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.
- c. Asas Kepercayaan.  
Seseorang yang akan mengadakan perjanjian dengan pihak lain sangat diperlukan adanya suatu kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Dengan adanya kepercayaan tersebut oleh kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.
- d. Asas Kekuatan Mengikat.  
Terikatnya para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terbatas apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.
- e. Asas Persamaan Umum.  
Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain.
- f. Asas Keseimbangan.  
Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Adanya kedudukan kreditur yang kuat dengan diimbangi kewajibannya untuk memperhatikan

itikad baik, sehingga kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang.

g. Asas Kepastian Hukum.

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum.

h. Asas Moral.

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur.

i. Asas Kepatutan.

Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi suatu perjanjian.

Sedangkan unsur-unsur dalam perjanjian atau perikatan, terkandung hal-hal sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Adanya hubungan hukum;
- b. Biasanya mengenai kekayaan atau harta benda;
- c. Antara dua orang atau pihak atau lebih;
- d. Memberikan hak kepada pihak yang satu yaitu kreditur;
- e. Meletakkan kewajiban pada pihak yang lain yaitu debitur;
- f. Adanya prestasi.

### 2.3.1.2 Undang-undang Sebagai Sumber Perikatan<sup>30</sup>

Perikatan yang bersumber dari Undang-undang semata-mata adalah perikatan yang lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, tanpa orang-orang yang bersangkutan menghendaknya atau tanpa

---

<sup>29</sup> Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting): Teori dan Praktek*, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2008), hlm. 21.

<sup>30</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, cet. 3, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 40.

memperhitungkan kehendak mereka. Perikatan yang lahir karena Undang-undang terbagi atas Perikatan yang lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata dan Pasal 1353 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat *rechtmatig* (tidak melawan hukum) yang diatur dalam Pasal 1354 KUH Perdata tentang *zaakwaarneming* (perwakilan sukarela) dan pembayaran yang tidak terutang dalam Pasal 1359 KUH Perdata, serta Perikatan yang lahir karena Undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia yang bersifat melawan hukum adalah *onrechtmatige daad* yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

## 2.3.2 Tinjauan Umum Hukum Perjanjian Kredit

### 2.3.2.1 Pengertian Kredit

Istilah *Credit*, berasal dari perkataan latin *credo*, yang berarti *I believe, I Trust*, saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan *credo* berasal dari kombinasi perkataan sansekerta *cred* yang berarti kepercayaan (trust) dan perkataan lain *do*, yang berarti saya menaruh.<sup>31</sup>

Kredit adalah penyerahan barang, jasa atau uang dari satu pihak (kreditur atau pemberi pinjaman) atas dasar kepercayaan kepada pihak lain (nasabah atau pengutang/*borrower*) dengan janji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang telah disepakati kedua belah pihak. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga dan provisi.

Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Kredit adalah:

---

<sup>31</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 3.

*“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”.*

Selain pasal tersebut juga dikuatkan dengan pasal-pasal lainnya diantaranya yaitu Pasal 6 bagian kedua mengenai usaha bank umum pada huruf b yaitu usaha bank umum dalam memberikan kredit, kemudian juga pada Pasal 13 bagian ketiga tentang usaha bank perkreditan rakyat dalam memberikan kredit.

Menurut Munir Fuady selain pasal-pasal di atas, Peraturan Pemerintah juga mengatur mengenai Perkreditan yaitu <sup>32</sup> dalam Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 1992 Tentang Bank Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 1992 Tentang Bank Perkreditan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 Tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Undang-Undang Perbankan menunjukkan suatu hubungan hukum antara kreditur dengan debitur di mana adanya hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lainnya, termasuk juga mengenai jangka waktu dan suku bunga. Adapun beberapa definisi ”Kredit” antara lain sebagai berikut.<sup>33</sup>

a. Amir R. Batubara.

Bahwa Kredit adalah “Suatu pemberian prestasi yang kontra prestasi akan terjadi pada suatu waktu di hari yang akan datang”. Disini dikemukakan bahwa kredit terjadi kalau ada tenggang waktu antara pemberi kredit itu sendiri oleh kreditur dengan saat pembayaran yang dilakukan debitur.

b. Rolling G. Thomas.

“Dalam pengertian umum, kredit itu didasarkan kepada kepercayaan atas kemampuan si peminjam untuk membayar

---

<sup>32</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.11.

<sup>33</sup> *Op Cit.*, hlm. 4.

sejumlah uang pada masa yang akan datang”. Rolling G Thomas menekankan bahwa kepercayaan kredit atau pemberian kredit oleh kreditur itu didasarkan kepada kemampuan debitur dalam hal mengembalikan pinjaman berikut bunganya.

c. Encyclopedia Americana

*Credit in economics and finance, refers to the faith that creditor (lender) places in a debtor (borrower) by extending him loan.*

Dengan demikian, dalam praktiknya kredit adalah:<sup>34</sup>

- a. Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama di kemudian hari;
- b. Suatu tindakan atas dasar perjanjian di mana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontra prestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu;
- c. Suatu hak, yang dengan hak tersebut seseorang dapat mempergunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu dan atas pertimbangan tertentu pula.

### 2.3.2.2 Unsur Kredit

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Adapun unsur-unsur dalam kredit adalah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (nasabah).
- b. Adanya kepercayaan pemberi kredit kepada penerima kredit yang didasarkan atas *credit rating* penerima kredit.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>35</sup> *Ibid.*

- c. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit.
- d. Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari pemberi kredit kepada penerima kredit.
- e. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial kredit. Kredit dapat ada karena unsur waktu, baik dilihat dari pemberi kredit maupun dilihat dari penerima kredit.
- f. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak pemberi kredit maupun di pihak penerima kredit. Risiko di pihak pemberi kredit adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha atau ketidakmampuan bayar atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko di pihak penerima kredit (nasabah) adalah kecurangan dari pihak kreditur.
- g. Adanya unsur bunga sebagai kompensasi (prestasi) kepada pemberi kredit.

### 2.3.2.3 Tujuan Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai. Tujuan pemberian kredit juga tidak akan terlepas dari misi bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit adalah sebagai berikut:

- a. Mencari keuntungan  
Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank.
- b. Membantu usaha nasabah  
Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun

untuk modal kerja. Dengan dana itu debitur dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu pemerintah

Semakin banyak kredit yang disalurkan berarti ada kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan khususnya di sektor riil. Adapun keuntungannya bagi pemerintah yaitu penerimaan pajak yang diperoleh nasabah bank, membuka kesempatan kerja, meningkatkan jumlah barang dan jasa, menghemat devisa negara, meningkatkan devisa negara apabila produk dari kredit dibiayai untuk ekspor.

Sesuai dengan falsafah Pancasila, maka tujuan kredit tidak semata-mata mencari keuntungan, melainkan disesuaikan dengan tujuan negara yaitu untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Berdasarkan kebijaksanaan di bidang ekonomi dan pembangunan serta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara kita, maka secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut:

- a. Pemberian kredit harus sesuai dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi;
- b. Pemberian kredit harus selektif;
- c. Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan kemampuannya;
- d. Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit;
- e. Penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui dilarang;
- f. Pemberian kredit untuk membayar pajak dan bea cukai dilarang;
- g. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian secara khusus baik oleh bank selaku kreditur maupun oleh nasabah selaku debitur. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak.



Dari perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan, ataupun penatausahaan kredit itu sendiri.

Perjanjian KPR BTN memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian kredit yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2). Adapun pengertian dari perjanjian kredit itu adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara bank dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.

Bank dalam hal penyaluran kredit membutuhkan suatu instrumen yang dapat memberikan kekuatan dalam pemberian kredit tersebut. Pemberian kredit antara bank dan nasabah, selalu dilakukan dalam bentuk tertulis. Bentuk tertulis tersebut dilakukan dalam bentuk perjanjian antara kreditur (bank) dan debitur (nasabah). Pemberian kredit mengandung risiko yang sangat tinggi karena begitu kredit sudah berada dalam tangan debitur, pihak bank tidak dapat mengetahui dan tidak dapat mendeteksi lebih jauh terhadap penggunaan uang tersebut, sehingga mungkin saja terjadi sesuatu yang tidak diinginkan di kemudian hari.<sup>36</sup>

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Meskipun demikian dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, ditentukan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Namun Undang-undang tersebut tidak menentukan lebih lanjut mengenai bagaimana untuk persetujuan pinjam-meminjam tersebut.

Pengertian perjanjian kredit yang diutarakan oleh beberapa pakar hukum, diantaranya adalah oleh Prof. R. Subekti, S.H. yang berpendapat

---

<sup>36</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.135.

bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, maka pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.<sup>37</sup> Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman, yang menyatakan bahwa dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1745 KUH Perdata.

Perjanjian pinjam-meminjam juga mengandung makna yang luas di mana yang menjadi objeknya adalah benda yang sifatnya dapat menghabiskan termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam, yang kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Oleh karena itu, perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat riil yakni terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh "penyerahan" uang oleh bank kepada nasabah.<sup>38</sup>

Djuhaendah Hasan berpendapat lain, yaitu bahwa perjanjian kredit tidak tepat dikuasai oleh ketentuan Bab Ketigabelas buku III KUH Perdata, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan. Adapun beberapa perbedaan antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit, antara lain:<sup>39</sup>

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, yang mana dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-

---

<sup>37</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet. 3, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986), hlm.13.

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 2005), hlm.110.

<sup>39</sup> Djuhaendah Hasan, *Op.Cit.*, hlm.174.

meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitur dapat menggunakan uangnya secara bebas.

- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan (lihat ketentuan Pasal 1 ayat (12) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan) dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Bagi perjanjian pinjam-meminjam berlaku ketentuan umum dari Bab Ketigabelas buku III KUH Perdata. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan dalam UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUH Perdata, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), dan sebagainya.
- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan, atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada perjanjian kredit, bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur dalam hal pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja.

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini, yaitu perjanjian kredit bukanlah perjanjian riil seperti halnya perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian kredit memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Ciri-ciri pembeda tersebut adalah:

- a. Sifat konsensual dari suatu perjanjian kredit merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam-meminjam uang yang bersifat riil. Perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money* menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan merupakan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Dalam perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit. Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya perjanjian kredit oleh kedua belah pihak, belum menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan.<sup>40</sup> Hak nasabah debitur untuk dapat menarik kredit ataupun kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat-syarat tangguh yang ditentukan di dalam perjanjian kredit tersebut.
- b. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh nasabah debitur, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan

---

<sup>40</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.158.

pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika serta sekaligus menagih seluruh *outstanding* kredit. Hal ini berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan Bab Ketigabelas buku III KUH Perdata.<sup>41</sup>

- c. Membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan (lazimnya dengan bilyet giro). Cara lain hampir dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Dengan demikian pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank. Pada perjanjian peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditur ke dalam kekuasaan debitur dengan tidak disyaratkan bagaimana cara debitur akan menggunakan uang pinjaman itu.<sup>42</sup>

Untuk menunjang keberhasilan program pengawasan kredit, bank harus mempunyai sistem pengendalian intern kredit yang cukup memadai. Sistem pengendalian intern kredit tersebut harus dapat diterapkan dalam

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 161.

<sup>42</sup> *Ibid.*

semua tahap proses penyaluran kredit, mulai dari saat permintaan kredit diajukan oleh debitur sampai saat kredit dibayar lunas.

## **2.4 Dasar Pemberian Kredit**

### **2.4.1 Dasar Hukum Pemberian Kredit**

Dalam praktek penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), biasanya pihak bank melakukan kerjasama dengan berbagai pihak pengembang atau *developer*. Dalam perjanjian kerjasama tersebut, pihak bank dan pengembang akan memasarkan produk masing-masing melalui bidang pemasarannya. Pada pihak pengembang akan dilakukan penawaran kepada para konsumennya atas berbagai kemudahan dari bank yang bekerjasama dengannya, terutama dalam hal jika konsumen tersebut memerlukan fasilitas kredit konsumtif. Demikian pula pada pihak bank, bank akan mereferensikan dan merujuk terhadap para pengembang yang bekerjasama dengannya, untuk membeli rumah.

Dalam perjanjian kerjasama antara pihak bank dan pengembang dalam praktik perbankan banyak memuat berbagai kelemahan ataupun syarat-syarat yang merugikan pihak konsumen. Berbagai kritik seputar pihak pengembang yang disampaikan oleh pihak konsumen yang telah menjadi debitur seringkali tidak mendapat tanggapan positif dari pihak bank.

Adapun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu sendiri memiliki dua karakteristik yang dapat ditinjau dari hubungan antara konsumen dengan pengembang dan hubungan konsumen (atau calon debitur) dengan bank dalam kaitannya dengan pembiayaan, yaitu:<sup>43</sup>

#### **2.4.1.1 Hubungan antara Konsumen dengan Pengembang.**

Pengertian Konsumen menurut A.Z. Nasution adalah setiap pengguna barang atau jasa untuk kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga, dan tidak untuk memproduksi barang atau jasa lain atau memperdagangkannya kembali. Dengan demikian yang dimaksudkan dengan transaksi konsumen

---

<sup>43</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm.230.

merupakan proses terjadinya peralihan kepemilikan atau penikmatan barang atau jasa dari penyedia barang atau penyelenggara jasa kepada konsumen.<sup>44</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga atau perorangan untuk keperluan konsumsi berupa barang dan atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau cara lain.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh pihak konsumen dalam melakukan pembelian rumah, antara lain:

- a. Lokasi pengembang. Apakah berada dalam area yang strategis atau tidak. Lokasi strategis akan memberikan keberuntungan dan aksesibilitas yang baik bagi konsumen.
- b. Rencana induk atau *master plan*. Konsumen berhak menanyakan kepada pengembang terhadap *master plan*. Hal ini berguna untuk mengetahui perkembangan wilayah tersebut di masa mendatang.
- c. Infrastruktur, sarana dan fasilitas. Konsumen sebaiknya melihat sekeliling lokasi perumahan tersebut, apakah seluruh sarana dan fasilitas yang dibutuhkan telah tersedia. Misalnya, jaringan telepon, listrik, air, fasilitas olah raga, umum, pendidikan formal dan informal dan kawasan lainnya sebagai pelengkap berupa fasilitas komersial dan kawasan pusat niaga.
- d. Pelayanan purna jual. Konsumen harus meneliti secara seksama apakah pengembang memberikan purna jual atau tidak. Biasanya, layanan purna jual ini diberikan oleh pengembang yang memiliki reputasi baik
- e. Status hukum atas tanah dan bangunan. Kejelasan status hukum tanah perlu diprioritaskan oleh konsumen untuk memperoleh kepastian hak atas tanah yang dimilikinya. Umumnya bila pengembang berbentuk badan hukum, status sertipikat induk

---

<sup>44</sup> A.Z. Nasution, *Hukum dan Konsumen*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1995), hlm. 37.

hak atas tanah lokasi berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dan akan dilakukan pemecahan (*splitsing*) sesuai kavling yang dipilih konsumen. Selain sertipikat hasil pemecahan, dokumen hukum lainnya sebagai bukti kepemilikan yang harus dimiliki oleh konsumen adalah Surat Ijin Mendirikan Bangunan (SIMB) berikut denah bangunan dan cetak biru atau *blue print* dan Surat Ijin Penggunaan Bangunan.

Hubungan antara konsumen dan pengembang membentuk perikatan diantara keduanya. Walaupun dalam melakukan transaksi ini dengan menggunakan fasilitas kredit konsumtif dari bank, pihak konsumen tidak dapat sepenuhnya menyerahkan persoalan ini pada pihak bank. Sikap kehati-hatian dan kejelian secara mendalam dari pihak konsumen harus diarahkan secara tepat sehingga konsumen tidak perlu mengeluarkan energi dan waktu untuk melakukan komplain atas ketidakpuasannya terhadap pihak pengembang.

#### **2.4.1.2 Hubungan antara Konsumen dan Bank.**

Hubungan konsumen dan bank terjadi pada saat konsumen mendatangi pihak bank untuk memperoleh fasilitas kredit bagi pembiayaan pembelian rumah yang disediakan oleh pihak bank. Hal yang harus diperhatikan oleh pihak konsumen dalam mengajukan fasilitas ini, adalah sebagai berikut:

- a. Fasilitas yang dapat diperoleh konsumen.

Untuk mengajukan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konsumen harus menyediakan uang muka atau *down payment* minimal yang disyaratkan oleh pihak bank. Sisa kewajiban yang harus diselesaikan terhadap pihak pengembang merupakan pagu atau plafond kredit yang dimohonkan. Dalam mengajukan fasilitas kredit, pendapatan menjadi suatu persyaratan utama. Fasilitas yang tepat akan sangat bermanfaat, sehingga konsumen perlu mendiskusikan dengan pejabat bank



yang memproses kredit dan pihak ketiga yang memahami persoalan kredit sebagai opini kedua atau *second opinion*.

- b. Hak dan kewajiban konsumen (calon debitur).  
Hak dan kewajiban dari konsumen (calon debitur) adalah berbanding terbalik dengan hak dan kewajiban bank yang dituangkan dalam perjanjian kredit.
- c. Fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur sebesar yang disetujuinya, tujuan penggunaan kredit ditegaskan untuk pembelian tanah dan bangunan;
- d. Suku bunga pinjaman yang ditetapkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Suku bunga pinjaman ini dihitung dengan berbagai cara sesuai dengan kebijaksanaan bank masing-masing. Besarnya suku bunga akan menentukan besarnya angsuran bulanan.
- e. Pembayaran kredit konsumtif dilakukan secara angsuran, yang disesuaikan dengan tanggal penanda tangan akta perjanjian kredit dan setiap keterlambatan akan dikenakan denda yang dihitung berdasarkan setiap hari keterlambatan tersebut;
- f. Penyerahan atas tanah dan bangunan yang dibiayai sebagai jaminan bank dan akan diikat dengan Hak Tanggungan. Atas jaminan tersebut, konsumen tidak diperkenankan untuk menyewakan kepada pihak lain, dijual atau dengan cara apapun juga dibebankan atau dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank.

Realisasi Kredit Pemilikan Rumah selalu berhubungan dengan penyediaan dana dari kreditur. Untuk itu diperlukan adanya peraturan yang mengatur ketentuan tersebut. Penyediaan dana untuk pembangunan perumahan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun Dan Kredit Pemilikan Rumah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1990 Tentang Pengadaan Perumahan dan

Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Repelita V.

#### 2.4.2 Jenis-Jenis Kredit

Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit harus dilunasi oleh peminjam dalam jangka waktu tertentu. Dalam menjelaskan jenis-jenis kredit, dapat dilihat dari tujuannya, jangka waktunya, penerimaan kredit, sektor ekonomi, sifat, bentuk, sumber dana, akad jaminannya, orangnya (yang menerima dan memberi kredit) dan tempat kediamannya.

Adapun jenis kredit dilihat dari jangka waktunya dapat dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Kredit jangka pendek (*short term credit*) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu kurang dari satu tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjual, kredit pembeli dan kredit wesel juga dapat berbentuk kredit modal kerja, yaitu kredit untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha atau proyek.
- b. Kredit jangka waktu menengah (*intermediate term credit*) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu dari satu tahun sampai tiga tahun.
- c. Kredit jangka panjang (*long term credit*) ialah suatu bentuk kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

Penggolongan jenis-jenis kredit lainnya juga dapat dibedakan menurut:

- a. Tujuan Penggunaan:<sup>45</sup>
  - Kredit Modal Kerja (KMK) adalah kredit untuk modal kerja perusahaan dalam rangka pembiayaan aktiva lancar perusahaan, seperti pembelian bahan baku/mentah, bahan penolong/pembantu, barang dagangan dan sebagainya. Kredit

<sup>45</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 13.

modal kerja terdiri dari KMK Ekspor, KMK Perdagangan Dalam Negeri, KMK Industri, KMK Perkebunan, Kehutanan dan Peternakan, serta KMK Prasarana/Jasa-jasa.

- Kredit Investasi adalah kredit (berjangka menengah atau panjang) yang diberikan kepada usaha-usaha guna merehabilitasi, modernisasi, perluasan atau pendirian proyek baru.
  - Kredit Konsumsi adalah kredit yang diberikan bank kepada pihak ketiga/perorangan untuk keperluan konsumsi barang atau jasa dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain.
- b. Sudut jaminannya:<sup>46</sup>
- Jaminan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak);
  - Jaminan pribadi atau perorangan (*borgtoch*) yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi pihak lainnya (kreditur) bahwa ia menjamin pembayaran suatu hutang apabila si terutang (kreditur) tidak menepati kewajibannya;
  - Jaminan efek-efek, saham, obligasi dan sertifikat yang didaftarkan di bursa efek.
- c. Tinjauan sektor ekonomi:
- Sektor pertanian;
  - Sektor pertambangan;
  - Sektor perindustrian;
  - Sektor konstruksi.
- d. Menurut sumber dananya:
- Kredit dalam negeri;
  - Kredit luar negeri.

---

<sup>46</sup> Thomas Suyatno, et.al, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1991), hlm. 26.

## 2.5 Kredit Macet

Perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam trilogi pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut.

Untuk melaksanakan peran dan fungsinya tersebut, perbankan harus memiliki perangkat hukum yang solid, baik yang menjadi dasar hukumnya maupun perangkat hukum operasionalnya. Namun, dalam praktiknya setiap bank pasti pernah menghadapi masalah kredit macet. Membicarakan kredit macet, sesungguhnya adalah membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit.

Ditinjau dari KUH Perdata, yang dimaksud dengan "macet" adalah tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian, dalam hal ini perjanjian kredit. Apa yang menjadi motif dari wanprestasi itu tidak dipersoalkan.<sup>47</sup>

Kemacetan kredit merupakan suatu hal yang menjadi penyebab timbulnya kesulitan terhadap bank itu sendiri, yang mana terkait dengan tingkat kesehatan bank. Oleh karenanya, setiap bank wajib menghindarkan diri dari terjadinya kredit macet. Kredit bermasalah dapat dikatakan sebagai kredit macet, ada berbagai definisi mengenai kredit bermasalah, yaitu di antaranya:<sup>48</sup>

- a. kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank;
- b. mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan;

---

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, cet. 2, (Bandung : Alumni, 2005), hlm. 107.

<sup>48</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Credit Management Handbook: Teori, Konsep, Prosedur, dan Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 476.

- c. kredit di mana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali kredit, sehingga belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan oleh bank;
- d. kredit di mana terjadi cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian, sehingga terjadi tunggakan, atau ada potensi kerugian di pihak nasabah sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank.

Dalam ketentuan perjanjian kredit KPR BTN, suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit macet bilamana debitur melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- a. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit;
- b. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran;
- c. Debitur melanggar ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 11, 12 13 dan Pasal 14 perjanjian kredit;
- d. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR serta Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/12/BPPP Tertanggal 28 Januari 1991 tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan atas Aktiva, dari sudut kolektibilitas yaitu keadaan pembayaran pokok (angsuran pokok) dan pembayaran

bunga kredit oleh nasabah, maka kredit yang diberikan oleh bank dapat digolongkan ke dalam beberapa keadaan, yaitu:<sup>49</sup>

a. **Kredit Lancar**, yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok dan tunggakan bunga. Hanya saja dalam kondisi tertentu dan jenis kredit tertentu dapat ditolerir adanya tunggakan yang minim, misalnya pada jenis kredit:

a.1. Kredit dengan angsuran bukan KPR, maka kredit tersebut:

- Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, bunga, atau cerukan karena penarikan;
- Terdapat tunggakan angsuran pokok belum melampaui 1 bulan (bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan); atau belum melampaui 3 bulan (bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan); atau belum melampaui 6 bulan bila angsurannya ditetapkan 4 bulan atau lebih;
- Terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan;
- Terdapat cerukan tetapi belum melampaui 15 hari kerja.

a.2. Kredit dengan angsuran untuk KPR :

- Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok.
- Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi tidak melampaui 6 bulan.

a.3. Kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran:

- Kredit belum jatuh waktu dan tidak ada tunggakan bunga;
- Kredit belum jatuh waktu, dan terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 3 bulan;

---

<sup>49</sup> H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta : Andi, 2000), hlm. 127.

- Kredit telah jatuh waktu dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangan, tetapi belum dapat diperpanjang karena kesulitan teknis;
  - Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari.
- b. **Kredit Kurang Lancar**, yaitu kredit yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
- b.1. Kredit di luar KPR harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan (tetapi belum melampaui 2 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya 1 bulan, atau melampaui 3 bulan (tetapi belum melampaui 6 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan atau 2 bulanan atau 3 bulanan; atau melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulan atau lebih.
  - Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.
  - Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 1 bulan tetapi belum melampaui 3 bulan bagi angsuran kreditnya 1 bulan.
  - Atau melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan bagi angsurannya yang melebihi 1 bulan.
- b.2. Bagi kredit KPR, terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.
- b.3. Kredit tanpa angsuran:
- Kredit belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bunga melampaui 6 bulan atau terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga;

- Kredit telah jatuh tempo dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan;
  - Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.
- b.4. Kredit yang diselamatkan
- Kredit yang mempunyai cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.
- c. **Kredit Yang Diragukan**, yaitu apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar, dan kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang debitur, atau kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang debitur.
- d. **Kredit Macet**, yaitu:
- d.1. Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan;
  - d.2. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau belum ada usaha penyelamatan kredit;
  - d.3. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara, atau dengan diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

## 2.6 Pengalihan Hak Kredit (Oper Kredit)

Pengalihan kredit dalam KPR secara dibawah tangan diartikan sebagai tindakan pengalihan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank pemberi kredit dalam hal ini adalah bank BTN dan dilakukan tidak di hadapan pejabat yang berwenang. Menurut prosedur yang ada sebenarnya hal tersebut tidak boleh



dilakukan oleh pihak debitur karena segala bentuk pengalihan hak kredit pemilikan rumah (oper kredit) harus dilakukan dengan persetujuan dan sepengetahuan dari pihak bank pemberi kredit. Dengan demikian, tindakan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak bank, dimana pengikatan jual beli hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit.

Dalam kaitannya dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) dikatakan bahwa: "Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku." sedangkan dalam Pasal 16 ayat (2) dikatakan bahwa "Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan dengan akta otentik". Karena pengalihan kredit yang terjadi disini dilakukan secara di bawah tangan, maka dengan demikian pengalihan hak kredit pemilikan rumah (oper kredit) yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tersebut tidak sesuai dengan isi Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang mengharuskan segala bentuk pemindahan pemilikan rumah dilakukan dengan akta otentik. Oleh karena itu, adanya perbuatan hukum ini menimbulkan beberapa konsekuensi hukum yang berpengaruh terhadap keabsahan mengenai objek dalam perjanjian kredit.

Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 14 ayat 5 huruf b, c dan d Perjanjian Kredit BTN dinyatakan bahwa tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, maka pihak debitur dilarang untuk:

- a. Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali bank;
- b. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
- c. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain.

Peraturan lain yang juga mengatur mengenai bentuk pengalihan adalah 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).

Di dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia saat ini, baik pidana maupun perdata secara umum memiliki bentuk-bentuk pembuktian yang dapat digunakan yaitu bukti tertulis, bukti kesaksian dan persangkaan hakim. Surat atau dokumen sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Sedangkan akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta dibawah tangan. Suatu surat atau dokumen untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Di dalam KUH Perdata ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867 sampai Pasal 1880 KUH Perdata.

Akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pejabat umum) yang diberi wewenang serta di tempat akta tersebut dibuat. Akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan Pejabat umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan kedua-duanya dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Pasal 1868 KUHPer memberikan pengertian mengenai Akta Otentik sebagai berikut :

*“Akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”*

Jadi, Akta Otentik merupakan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Yang mana akta tersebut dibuat oleh atau dimuka seseorang Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat surat tersebut. Dari pengertian tersebut di atas maka suatu Akta Otentik mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan atau dihadapan Pegawai atau Pejabat Umum yang ditunjuk oleh Undang-undang.
- c. Pegawai Umum oleh dan atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal tersebut di atas antara lain Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil. Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya.

Akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja. Contoh dari akta di bawah tangan antara lain surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli KPR antara pemilik pertama dengan pemilik baru, dan sebagainya.

Salah satu fungsi akta yang penting adalah sebagai alat pembuktian. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Oleh karenanya, akta otentik harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut

dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sedangkan, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik. Namun jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian atas penyangkalan bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Menurut Pasal 1857 KUH Perdata, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya.

## **2.7 Perjanjian Secara Dibawah Tangan Dalam Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek KPR**

### **2.7.1 Analisis Pengaruh Perjanjian Pengalihan Kredit (Oper Kredit) Secara Dibawah Tangan Terhadap Keabsahan Kepemilikan Rumah Objek KPR**

Pengalihan kredit dalam KPR yang dilakukan secara di bawah tangan dapat diartikan bahwa pengalihan tersebut terjadi tanpa sepengetahuan pihak bank pemberi kredit. Dalam penulisan tesis ini dilakukan studi kasus terhadap pengalihan kredit KPR pada Bank BTN yang dilakukan tidak di hadapan pejabat yang berwenang. Adapun bentuk pengalihan tersebut adalah pengalihan terhadap tanah dan bangunan (rumah) yang menjadi objek jaminan dalam KPR BTN.

Perjanjian kredit BTN merupakan persetujuan pemberian kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) kepada debitur guna pembelian sebuah bangunan (rumah) berikut tanahnya. Adapun perjanjian kredit tersebut hanya mengikat pihak bank BTN selaku pemberi pinjaman dan debitur selaku peminjam.

Terhadap debitur yang melakukan pengalihan, penjualan atau apapun yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut sama sekali tidak dibenarkan oleh bank BTN. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit hanya mengikat pihak bank dan debitur pertama saja. Dengan demikian, segala bentuk pengalihan, penjualan atau apapun yang dilakukan oleh debitur pertama terkait dengan perjanjian kredit tersebut yang mana dilakukan tanpa adanya izin tertulis terlebih dahulu dari bank BTN adalah tindakan wanprestasi dan segala bentuk tindakan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru. Meskipun sebenarnya di antara debitur pertama dan debitur baru telah dilakukan suatu tindakan hukum berupa pengalihan debitur. Sehingga, terhadap tindakan tersebut di atas pihak bank hanya akan tetap menganggap debitur pertama yang melakukan perjanjian kredit dan perjanjian kredit tersebut tidak berlaku bagi pihak ketiga atau debitur baru.

Dasar bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dikuatkan dengan adanya Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya". Jadi dalam hal ini tidak mengikat pihak ketiga yaitu pihak yang menerima pengalihan kredit dari debitur pertama, karena perjanjian dalam KPR hanya mengikat pembeli (debitur) pertama dengan bank dan tidak mengikat pembeli secara dibawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank.

Pengalihan kredit yang dilakukan debitur secara dibawah tangan seringkali terjadi di lingkungan masyarakat dalam praktik perbankan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya karena debitur terbentur masalah keuangan sehingga debitur tersebut tidak sanggup lagi untuk melunasi dan membayar angsuran atau cicilan kredit KPR tiap bulannya sesuai yang telah diperjanjikan dengan pihak bank pemberi kredit.

Pengalihan kredit yang dilakukan secara dibawah tangan dapat diartikan merupakan suatu tindakan pengalihan kredit (oper kredit) yang dilakukan hanya di antara para pihak saja dan tanpa sepengetahuan pihak bank. Tindakan tersebut oleh bank dianggap sebagai tindakan hukum sepihak

dan karenanya pihak bank pemberi kredit, dalam hal ini bank BTN tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian kredit tersebut. Akibatnya muncul risiko yang besar bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan segala sesuatu mengenai objek dan pemilikan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit serta semua data yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit terkait dengan perjanjian kredit tersebut masih tetap tertulis dan terdaftar atas nama debitur yang mengalihkan.

Hal-hal yang menjadi alasan terjadinya penggantian debitur dalam pengalihan kredit (oper kredit) tersebut di atas, antara lain:

- a. Keluarga dari debitur lama, yang lebih mampu untuk dapat membayar dan melunasi pembayaran angsuran atau cicilan kredit KPR yang telah tertunggak oleh debitur lama;
- b. Debitur baru merasa pernah berhutang budi pada debitur lama dan dengan sukarela menyediakan diri untuk menggantikan debitur lama dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank pemberi kredit;
- c. Karena masih kurangnya kesadaran masyarakat akan akibat yang ditimbulkan dari dilakukannya pengalihan kredit secara dibawah tangan.

Adanya tindakan pengalihan kredit (oper kredit) secara di bawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit yaitu debitur baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh bank BTN sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertipikat yang diberikan oleh bank BTN dalam proses KPR tersebut di mana sertipikat masih tertulis atas nama debitur pertama. Pencantuman nama pada sertipikat tersebut disesuaikan dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak debitur pertama dengan pihak bank. Yang mana pihak bank hanya mengetahui dan mengenal debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan bank BTN. Sedangkan, peralihan

hak atau balik nama sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur yang menerima pengalihan secara di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan 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". Akibat dari pengalihan kredit yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut maka debitur yang menerima pengalihan kredit yang sudah melunasi angsuran kreditnya dan bermaksud untuk mengambil sertipikat objek KPR yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit serta melakukan balik nama ke atas nama pihak debitur yang menerima pengalihan, diperlukan suatu surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris.

Dalam praktiknya, mengenai pengikatan jual beli dan surat kuasa merupakan suatu kesatuan akta yang dibuat oleh Notaris dalam rangka pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran kredit di antara para pihak. Selain akta tersebut, Notaris juga membuat suatu surat kuasa dari pihak debitur pertama kepada pihak debitur yang menerima pelimpahan kewajiban. Yang mana surat 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 debitur pertama tidak perlu lagi menghadirkan debitur pertama untuk mengambil sertipikat, sehingga pihak debitur 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.

Dengan dilengkapinya bukti-bukti pembayaran dan dokumen-dokumen tersebut di atas, maka pihak bank pemberi kredit tidak akan mempersulit dalam pengambilan sertipikat atas nama debitur pertama. Dokumen-dokumen tersebut di atas merupakan dasar bagi bank untuk mengeluarkan sertipikat yang menjadi agunan.

Adanya akta pengikatan jual beli dan kuasa yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam hal pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran Kredit Pemilikan Rumah dalam praktik perbankan, yang terjadi baik dalam bank swasta maupun bank pemerintah khususnya bank BTN, sampai dengan saat ini belum dapat diterima sepenuhnya oleh pihak bank tersebut. Hal ini terkait dengan tindakan pengalihan kredit yang dilakukan debitur, di mana pihak bank tetap tidak mengakui tindakan pengalihan secara di bawah tangan dan apabila tindakan tersebut diketahui pihak bank maka tentu pihak bank akan selalu menyarankan untuk dilakukan tindakan alih debitur atau segera melunasi kredit tersebut.

Tindakan pengikatan jual beli dan kuasa yang terjadi di antara para pihak merupakan tindakan intern yang terjadi hanya di antara para pihak dan dianggap sebagai perjanjian dibawah tangan, meskipun terkadang pengikatan jual beli dan kuasa tersebut telah dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Hal ini dikarenakan dalam tindakan ini tidak melibatkan pihak bank sebagai pemberi kredit, sehingga bank hanya mengakui pihak debitur 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 debitur pada bank tersebut. Terkait dengan tindakan pengikatan jual beli dan kuasa tersebut di atas, pihak bank



hanya dapat mengakui surat kuasa pengambilan sertifikatnya saja, yaitu surat kuasa pengambilan sertifikat apabila pelunasan kredit telah dilaksanakan.

Tindakan debitur dalam hal pengalihan kredit secara di bawah tangan, yang merupakan pengalihan tanpa persetujuan pihak bank mengandung suatu risiko besar yang harus dihadapi oleh pihak debitur yang menerima pengalihan atau pelimpahan kewajiban angsuran dari debitur pertama. Akibat dan permasalahan yang harus dihadapi oleh pihak debitur penerima pengalihan kredit tersebut, antara lain:

a. Terjadinya wanprestasi pada debitur.

Tindakan debitur pertama untuk mengalihkan kreditnya atau melimpahkan kewajiban angsurannya kepada pihak lain merupakan salah satu cara yang sering ditempuh guna menghindari terjadinya wanprestasi pada debitur tersebut. Debitur pertama berusaha mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya kepada pihak lain yang dianggap sanggup untuk melanjutkan angsuran kreditnya. Apabila pengalihan kredit dilakukan sesuai dengan peraturan bank pemberi kredit, maka segala permasalahan yang timbul dapat diselesaikan secara prosedural dari bank pemberi kredit, yaitu menjadi tanggung jawab debitur penerima pengalihan itu sendiri. Namun, dalam praktiknya yang sering terjadi adalah sebagian masyarakat masih menggunakan cara pengalihan kredit secara dibawah tangan yaitu hanya dilakukan di antara para pihak, yang mana berarti segala risiko yang timbul masih melibatkan pihak debitur pertama yang terikat dengan pihak bank.

b. Kerugian-kerugian yang diderita oleh debitur.

Perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) apabila ditinjau dari peraturan perbankan sangat merugikan debitur, dimana dalam perjanjian kredit yang merupakan kontrak atau perjanjian baku, terdapat

klausula yang secara tidak terinci ditentukan oleh pihak bank, yaitu:

- Bank berwenang secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal penjualan barang agunan karena kredit debitur macet.
- Nasabah debitur diwajibkan untuk tunduk pada segala peraturan yang telah ada dan yang masih akan ditentukan kemudian oleh bank.
- Nasabah debitur harus memenuhi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada bank untuk melakukan segala tindakan yang dipandang perlu oleh bank.
- Pencantuman klausula-klausula eksemsi yang membebaskan bank dari tuntutan ganti rugi yang diderita oleh debitur sebagai akibat dari tindakan tersebut.
- Kelalaian debitur dibuktikan secara sepihak oleh pihak bank semata-mata.
- Penetapan dan perhitungan bunga bank yang seringkali merugikan debitur.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut di atas menyebabkan kedudukan debitur menjadi semakin lemah. Hal ini dikarenakan bilamana terjadi hal seperti kredit macet ataupun ketika agunan tersebut laku terjual maka pihak bank masih tetap meminta kehadiran debitur pertama untuk menerima sisa pengembalian uang atau pembayaran. Sedangkan, pihak debitur penerima pengalihan kredit tidak dapat menerima uang pengembalian tersebut karena tidak ada kuasa untuk melakukan penerimaan atau pengembalian uang.

Selain kerugian-kerugian yang terkait dengan agunan dan kepemilikan rumah yang tidak jelas, pihak debitur penerima pengalihan kredit juga mengalami beberapa kerugian lainnya, antara lain yaitu:

- a. Bilamana mengalami wanprestasi, tidak dapat mengalihkan lagi baik secara di bawah tangan atau melalui alih debitur.

- b. Tidak dapat melakukan penjualan agunan secara dibawah tangan.
- c. Alternatif penyelesaian dengan pihak bank apabila rumah tersebut sampai disita atau masuk dalam Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dan Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN), maka tetap harus menghadirkan debitur pertama untuk menerima pengembalian uangnya dari bank, sedangkan pihak debitur pertama kadangkala sulit untuk ditemui, atau telah meninggal dunia atau bahkan tidak diketahui tempat tinggalnya yang terakhir.
- d. Tidak dapat memanfaatkan fasilitas asuransi yang terkait dengan agunan rumah tersebut.
- e. Jangka waktu kredit dan pelunasan yang lama menyebabkan tarif pajak menjadi semakin tinggi. Pajak tersebut antara lain yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang mana harus menanggung pajak penjual dan pembeli.

Kerugian yang paling fatal dari kerugian-kerugian tersebut di atas yang harus diderita oleh debitur penerima pengalihan kredit adalah bilamana telah masuk dalam kategori *Non Performance Loan* dari bank, sehingga bank akan mengambil tindakan-tindakan, berupa penyitaan aset atau agunan ataupun perintah pengosongan dengan segera. Hal-hal tersebut dapat dilakukan oleh pihak bank, dengan alasan bahwa rumah KPR tersebut masih merupakan agunan bagi pihak bank dan karenanya pihak bank berhak untuk memperlakukan agunan tersebut sesuai dengan peraturan perbankan.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa hak dan kewajiban dari debitur KPR adalah berbanding terbalik dengan hak dan kewajiban bank yang termuat dalam perjanjian kredit rumah KPR. Perlu ditegaskan di sini bahwa dalam perjanjian kredit rumah KPR, hak dan kewajiban debitur terdiri atas penyerahan tanah dan bangunan (rumah) yang dibiayai sebagai jaminan bank dan diikat dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 14 ayat 5 huruf b, c dan d perjanjian kredit bank BTN, terhadap objek jaminan tersebut ditegaskan bahwa debitur tidak diperkenankan untuk menyewakan kepada pihak lain, dijual atau dengan cara apapun juga dibebankan atau dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pihak bank, walaupun perjanjian pengalihan kredit ini merupakan bentuk perjanjian yang berkembang dalam masyarakat saat ini. Akan tetapi mengingat objek pengalihan kredit disini adalah bangunan (rumah), maka para pihak juga harus mengetahui peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan. Hal ini penting agar transaksi yang dilakukan tidak akan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Terkait dengan Hak Tanggungan atas objek jaminan dalam KPR tersebut di atas, maka salah satu bidang hukum yang perlu mendapatkan perhatian dalam kaitannya dengan tindakan hukum pengalihan kredit (oper kredit) adalah hukum jaminan. Pemberian fasilitas kredit memang memerlukan jaminan keamanan bagi pemberi kredit. Secara hukum, jaminan berfungsi untuk menutup hutang debitur jika debitur wanprestasi. Dengan demikian, jaminan merupakan salah satu unsur penting sekaligus sarana perlindungan bagi bank BTN (kreditur) dalam menjamin pelunasan hutang debitur.

Lembaga jaminan memang banyak bentuknya dan salah satunya adalah Hak Tanggungan. Keberadaan lembaga jaminan berupa Hak Tanggungan sangatlah penting terutama jika dilihat dari objek Hak Tanggungan itu sendiri yaitu tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal sebagai Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUHT

disebutkan bahwa Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan pada dasarnya merupakan salah satu bentuk hak jaminan. Selain terkait dengan hak jaminan, hak tanggungan juga terkait dengan aspek lain, yakni perkreditan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hak tanggungan pada dasarnya mengandung 3 (tiga) aspek yaitu hak jaminan atas tanah, kegiatan perkreditan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.<sup>50</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan realisasi dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Pasal ini menyatakan bahwa hak tanggungan dan hak guna bangunan sebagaimana termuat dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA diatur dengan undang-undang. Dengan demikian setelah UUHT dikeluarkan maka pembebanan hak atas tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh UUPA tidak lagi tunduk kepada peraturan hipotik. Pembebanan jaminan hipotik hanya berlaku untuk objek tertentu misalnya pesawat udara. Ketentuan Pasal 4 juncto Pasal 27 UUHT dan Penjelasan Umum angka 5 UUHT menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah dengan status sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Hak atas tanah sebagaimana yang ditunjuk oleh UUPA dan Pasal 16 ayat 1 a, b, c sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA dan Pasal 4 ayat 1 UUHT yaitu:

---

<sup>50</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*, cet. 3, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2009), hlm.142.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm.153.

- Hak Milik (Pasal 25)
- Hak Guna Usaha (Pasal 33)
- Hak Guna Bangunan (Pasal 39)

Ketentuan tentang hak-hak tersebut juncto dengan ketentuan Pasal 51 UUPA

- b. Hak Atas Tanah sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Rumah Susun (Pasal 27 UUHT juncto Pasal 12 dan 13 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun atau UURS)
  - Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 12 ayat 1 a UURS juncto Pasal 27 UUHT berikut penjelasannya).
  - Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 13 a UURS juncto Pasal 27 UUHT berikut penjelasannya)
- c. Hak Atas Tanah sebagaimana disebutkan dalam UUHT, yaitu Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 2 UUHT.

Sebagaimana penjelasan tersebut di atas terlihat bahwa perbuatan hukum berupa pengalihan kredit terkait erat dengan Hak Tanggungan. Hal mana terlihat dari status rumah KPR (yang biasanya berstatus HGB) merupakan hak jaminan yang dibebani hak tanggungan oleh bank BTN pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu (kredit KPR), yang mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada bank BTN terhadap kreditur-kreditur lain. Oleh karena itu, debitur pertama yang melakukan pengalihan kredit rumah kepada debitur lainnya (penerima

pengalihan) sebenarnya secara hukum tidak dapat begitu saja melakukan pengalihan kredit secara dibawah tangan. Hal ini dikarenakan rumah sebagai objek jaminan tersebut masih berstatus KPR yang juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

### **2.7.2 Analisis Perlindungan Hukum Bagi Penerima Pengalihan Hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Pembelian rumah KPR melalui pengalihan kredit yang dilakukan secara di bawah tangan pada dasarnya merupakan suatu perbuatan jual beli. Pasal 1457 KUH Perdata memberikan definisi tentang jual beli sebagai berikut:

*"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."*

Rumusan pasal tersebut mengandung arti bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kepada pembeli kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>52</sup>

Perihal jual beli rumah melalui pengalihan kredit yang dilakukan secara dibawah tangan mengandung dua sisi hukum, yaitu hukum kebendaan dan hukum perjanjian. Dengan demikian, pelaksanaan pengalihan kredit harus memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan masalah kebendaan dan perjanjian. Debitur yang mengalihkan kredit dan debitur yang menerima pengalihan kredit rumah KPR, masing-masing bertindak selaku penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati.

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.125.

Harga jual beli rumah KPR melalui pengalihan kredit merupakan salah satu unsur esensial dari perjanjian pengalihan kredit tersebut. Pengalihan kredit pada dasarnya harus dilakukan dengan uang. Jika pengalihan tidak dilakukan dengan uang, tetapi dengan barang maka hal ini bukanlah jual beli, melainkan dikenal dengan perjanjian tukar menukar barang (barter).

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa:

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

Ketentuan pasal tersebut menunjukkan bahwa penjualan rumah KPR dengan cara pengalihan kredit, yang juga termasuk dalam perbuatan hukum jual beli, merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual.

Sebagai suatu perjanjian yang bersifat konsensual maka dengan adanya kesepakatan tersebut, debitur yang menerima pengalihan kredit (pembeli) terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, sedangkan debitur yang mengalihkan kredit (penjual) terikat untuk menyerahkan kebendaan berupa rumah KPR yang dijual tersebut. Penyerahan tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata, yang berbunyi:

*“Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”*

Pengalihan kepemilikan rumah objek KPR secara di bawah tangan 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 pengalihan kredit (oper kredit) yang telah dilangsungkan dan mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai kebendaan yang akan dijual dan harga beli antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur yang mengalihkan).<sup>53</sup> Para pihak harus menghormati dan melaksanakan jual beli dengan itikad baik. Hal ini disebabkan karena jual beli pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan asas keseimbangan.

Keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitur yang menerima pengalihan dan debitur 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 maksud untuk melindungi kepentingan seseorang. Hak merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan.<sup>54</sup>

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 debitur yang penerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan kepemilikan rumah objek KPR secara di bawah tangan dalam rangka menjalankan perannya masing-masing.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm.125.

<sup>54</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, cet.5, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

Bentuk perlindungan dan upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh debitur baru selaku pembeli hak KPR yang menerima pengalihan kredit secara di bawah tangan guna menjamin pembelian objek KPR tersebut agar dapat menjadi haknya secara formal, antara lain sebagai berikut:

- a. Sebelum terjadinya pengalihan kredit secara di bawah tangan, terlebih dahulu debitur pertama diberi kesempatan untuk menyelesaikan segala kewajibannya, terutama yang terkait dengan pembayaran angsuran kredit yang wajib dibayar tiap bulannya kepada pihak bank BTN. Dalam hal ini, debitur selaku pihak yang melakukan perjanjian kredit dengan bank BTN hendaknya melaksanakan dan menyelesaikan segala sesuatu yang menjadi kewajibannya.
- b. Pembeli (debitur baru) sebaiknya melakukan balik nama sertipikat melalui proses alih debitur secara resmi. Alih debitur tersebut dapat dilakukan dengan membuktikan terlebih dahulu keabsahan perjanjian tersebut dan apabila perjanjian tersebut dapat terbukti, maka proses alih debitur dapat dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang.
- c. Memberikan informasi yang jelas dan terperinci mengenai segala risiko yang dapat merugikan pembeli (debitur baru). Risiko tersebut dapat berupa proses panjang yang harus dipenuhi dalam melakukan proses balik nama sertipikat dan surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- d. Apabila pembeli (debitur baru) telah melunasi seluruh kewajiban hutang atas nama debitur pertama dan telah menerima pernyataan lunas dari bank BTN, maka debitur baru pada waktu akan mengambil dokumen-dokumen seperti sertipikat dan IMB harus dapat menunjukkan Akta Notariil yang didalamnya menyatakan bahwa telah terjadi pemindahan dan pengalihan hak atas rumah KPR dari debitur pertama kepada debitur baru yang menerima pengalihan kredit tersebut. Kemudian kepada debitur

baru akan diberikan kuasa guna pengambilan dokumen-dokumen terkait seperti sertipikat dan IMB dari pihak bank BTN. Segala hal mengenai surat jual beli secara di bawah tangan yang dibuat antara debitur pertama dan debitur baru harus mendapat pengesahan dari Pengadilan Negeri. Bilamana debitur baru tidak dapat memenuhi hal tersebut diatas, maka proses penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Tidak mudah untuk menentukan bahwa dalam suatu perjanjian kredit KPR telah terjadi wanprestasi atau kelalaian, apalagi bila dalam perjanjian tersebut tidak diperjanjikan secara tegas. Oleh karena itu, dalam hukum perjanjian dianut “sistem terbuka”. Yang mana memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan klausula-klausula tersendiri di dalam perjanjian yang akan mereka buat. Namun, apabila tidak diatur atau tidak dimuat dalam hukum perjanjian, yang berlaku adalah ketentuan Undang-undang atau peraturan yang ada.

Dalam kasus perjanjian kredit pemilikan rumah melalui KPR BTN, hal mengenai wanprestasi diatur dalam pasal tersendiri yakni Pasal 15 mengenai Debitur Wanprestasi. Walaupun dalam perjanjian kredit KPR BTN tersebut di atas diatur pasal tersendiri mengenai Debitur Wanprestasi, namun tidak ada satupun pasal atau klausula dalam perjanjian yang mengatur mengenai hal-hal bilamana Bank atau Kreditur Wanprestasi. Hal ini jelas menunjukkan bahwa perjanjian kredit tersebut tidak memenuhi asas keseimbangan sebagaimana layaknya suatu perjanjian.

Buku III KUH Perdata memuat ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa maupun yang opsional. Untuk ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa, bank maupun debitur tidak dimungkinkan untuk menyimpanginya, artinya para pihak tidak dapat membuat ataupun mengatur syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian kredit tersebut. Namun, terhadap ketentuan Undang-undang yang bersifat opsional, pihak bank dan debitur bebas untuk menyimpanginya, artinya para pihak dapat membuat dan

menentukan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain sesuai dengan kehendak para pihak.

Maksud dari adanya ketentuan-ketentuan yang bersifat opsional itu adalah memberikan kelonggaran bagi para pihak untuk menentukan sendiri aturan yang berlaku dalam perjanjian kredit KPR tersebut, yang mana untuk menghindari terjadinya kekosongan pengaturan mengenai hal atau materi yang dimaksud. Hal-hal yang bersifat opsional dalam kasus perjanjian kredit KPR BTN memang sudah berusaha untuk terus dilengkapi, namun demikian hal tersebut tetap saja bersifat memberatkan debitur. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit tersebut memuat klausula-klausula yang lebih mengutamakan kepentingan bank atau kreditur saja, sedangkan yang menyangkut hak debitur dan kewajiban kreditur hanya diatur secara singkat saja. Akan tetapi, dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak, maka hal tersebut adalah sah-sah saja asalkan para pihak terkait baik bank maupun debitur telah menyetujuinya.

Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit KPR hendaknya diberikan batasan keberlakuannya. Hal ini dimaksudkan agar perjanjian kredit KPR yang dibuat berlandaskan asas itu, jangan sampai menjadi suatu perjanjian yang bersifat berat sebelah. Hal ini dikarenakan, bila ditelaah lebih jauh dalam KUH Perdata, ternyata yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak itu bukanlah suatu asas kebebasan yang bersifat mutlak.

Adanya beberapa batasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUH Perdata terhadap asas ini, yang menyebabkan asas ini menjadi asas yang tidak tak terbatas. Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya *consensus* atau kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh asas konsensualisme. Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh pernyataan sepakat dari pihak lainnya. Dengan kata lain, asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit KPR tetap dibatasi oleh asas

konsensualisme. Dengan demikian kesepakatan antara kreditur (bank) dan debitur dalam perjanjian kredit KPR merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi.

Pasal 1332 KUH Perdata memberikan arah mengenai kebebasan bagi kreditur dan debitur untuk membuat perjanjian kredit KPR sepanjang yang menyangkut objek perjanjian. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata tersebut adalah tidak bebas untuk memperjanjikan setiap barang apapun, dan hanya barang-barang yang mempunyai nilai ekonomis saja yang dapat dijadikan objek perjanjian. Rumah KPR mempunyai nilai ekonomis, dan dengan demikian dapat dijadikan objek perjanjian.

Lebih lanjut Pasal 1338 KUH Perdata menentukan tentang berlakunya asas itikad baik dalam melaksanakan perjanjian kredit KPR. Berlakunya asas itikad baik ini bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu perjanjian kredit KPR dilaksanakan, tetapi juga sudah mulai bekerja pada waktu perjanjian kredit KPR itu dibuat. Artinya bahwa perjanjian kredit KPR yang dibuat dengan berlandaskan itikad buruk, misalnya atas dasar penipuan menyebabkan perjanjian kredit KPR tersebut tidak sah. Dengan demikian asas itikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan pihak bank sebagai kreditur dan pihak debitur dalam membuat perjanjian kredit KPR tidak dapat diwujudkan sekehendaknya, tetapi dibatasi oleh itikad baiknya.

Berdasarkan asas-asas tersebut di atas maka dalam suatu perjanjian kredit KPR hendaknya memenuhi asas kebebasan berkontrak, asas konsensualitas, asas kekuatan mengikat, asas itikad baik, asas keseimbangan, asas kebiasaan, asas kepastian hukum, dan asas formalitas. Asas-asas ini bukan hanya berlaku untuk perjanjian kredit KPR saja melainkan juga berlaku untuk keseluruhan perjanjian sebagai suatu bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak. Dengan adanya perlindungan hukum ini, penghunian suatu rumah KPR yang menjadi objek perjanjian kredit KPR dapat memperoleh kepastian hukum.

Pasal 12 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman menyatakan bahwa penghunian rumah

oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik, yang mana bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan kepastian hukum.

Penghunian rumah dengan persetujuan atau izin pemilik tersebut dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa. Penjelasan dalam Pasal 12 UU tersebut menerangkan juga bahwa penghunian meliputi pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsi utama rumah sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, serta tidak untuk keperluan lain. Adapun yang dimaksud penghunian dengan cara bukan sewa-menyewa, antara lain meliputi:

- a. Penghunian rumah instansi;
- b. Penghunian dengan cara menumpang;
- c. Penghunian sementara.

Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemindahan pemilikan rumah ini wajib dilakukan dengan akta otentik. Sedangkan yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Sebagai suatu hak dalam tiap penguasaan hak atas tanah, maka luas kewenangannya adalah dapat dimutasikan, diwariskan, dijadikan jaminan hutang Hak Tanggungan dan dapat disewakan. Namun yang jelas seseorang tidak dapat memberikan sesuatu hak lebih dari yang dipunyainya. Segala sesuatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban atas perumahan dan permukiman harus mengacu pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, atau Undang-undang lainnya yang berkaitan dengan rumah dan tanah.

Pentingnya kedudukan tanah dan bangunan (rumah) membuat pemerintah mengadakan suatu pengaturan mengenai pendaftaran tanah dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka akan diterbitkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Maksud dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa selama sertipikat tersebut belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah. Yang mana diharapkan dengan produknya yang bernama sertipikat hak atas tanah tersebut maka dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi para pihak terkait untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah merupakan masalah pendaftaran tanah yang cukup penting dan langka informasinya di tengah masyarakat. Dengan kedudukan hukum yang jelas bagi tanah dan bangunan yang diperoleh melalui fasilitas KPR maka diharapkan perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli pun menjadi lebih terjamin dan lebih aman.

### 2.7.3 Peran Notaris Dalam Penyelesaian Perjanjian Pengalihan Kredit (Oper Kredit) Secara Di bawah Tangan

Salah satu prinsip kepastian dan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada warga negara adalah dengan adanya pengaturan mengenai pejabat-pejabat negara maupun pemerintah yang ditunjuk. Adapun salah satu pejabat atau profesi yang dapat memberikan kepastian hukum dalam hal kewenangan tertentu adalah Notaris. Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan bermasyarakat. Banyak sektor kehidupan transaksi bisnis dalam masyarakat yang memerlukan peran dari seorang Notaris, bahkan terdapat beberapa ketentuan yang mengharuskan suatu transaksi atau kegiatan tertentu dibuat dengan Akta Notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan Akta Notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Yang menghendaki adanya profesi Notaris di Indonesia adalah masyarakat umum, di mana hal tersebut didasarkan pada Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *“Akta otentik ialah suatu akta didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”* Yang mana berarti pejabat umum yang dimaksudkan tersebut adalah Notaris.

Pada awalnya, profesi Notaris melaksanakan tugasnya berdasarkan Notaris Reglement yang selanjutnya dikenal sebagai Peraturan Jabatan Notaris. Reglement atau ketentuan ini merupakan salinan dari Notariswet yang berlaku di Belanda. Peraturan jabatan Notaris terdiri dari 66 pasal. Peraturan jabatan Notaris ini masih berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menurut pengertian Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan definisi Notaris, yaitu:



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

Pejabat umum yang dimaksud adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata.

Dalam Peraturan Jabatan Notaris maupun dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diuraikan secara lengkap mengenai tugas dan pekerjaan Notaris meskipun tidak dalam satu pengaturan khusus. Artinya tugas Notaris tidak diatur secara khusus dalam suatu pasal tertentu, melainkan tersebar dalam beberapa pasal yang terpisah. Kewenangan yang dimaksud dalam Pasal 1 tersebut dimuat di dalam Pasal 15 UUJN, yaitu sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika grosse, salinan, dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditgaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Notaris berwenang pula :
  - Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

---

<sup>55</sup> Indonesia, *Undang-undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No.4432, Ps. 15.

- Membuat kopi dari surat-surat asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
  - Membuat akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sedangkan kewajiban seorang Notaris termuat dalam Pasal 16 UUJN, yaitu sebagai berikut:

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah

Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Ketentuan ini tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat;
- m. menerima magang calon Notaris;
- n. Menyimpan Minuta Akta, akan tetapi ketentuan ini tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali. Adapun yang termasuk dalam Akta originali adalah:
  - pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;

- penawaran pembayaran tunai;
- protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- akta kuasa;
- keterangan kepemilikan; atau
- akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Akta originali dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua". Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

Dalam melaksanakan segala kewenangan dan kewajibannya tersebut di atas, Notaris harus dapat memenuhi beberapa asas. Adapun beberapa asas yang harus dijadikan pedoman adalah sebagai berikut:<sup>56</sup>

a. Asas persamaan

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, Notaris tidak membedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial ekonomi atau alasan lainnya. Hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris dapat tidak memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris. Bahkan, dalam keadaan tertentu Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu (Pasal 37 UUJN).

b. Asas kepercayaan

Jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan. Dengan demikian, antara jabatan notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Salah satu bentuk

---

<sup>56</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 179.

dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN).

c. Asas kepastian hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif pada aturan hukum yang berlaku. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Dengan demikian jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna dan kuat.

d. Asas kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama.

e. Asas pemberian alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau adanya pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.

f. Asas larangan penyalahgunaan wewenang

Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Jika Notaris melakukan suatu

tindakan diluar wewenangnya, tindakan Notaris tersebut dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Atas tindakan Notaris tersebut, maka para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

g. Asas larangan bertindak sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan bahwa tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris atau tidak. Selain itu, keputusan yang diambil oleh Notaris harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

h. Asas proporsionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam pembuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris.

i. Asas profesionalitas

Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik jabatan notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris.

Dengan demikian secara umum sesuai dengan perkembangan masyarakat maka tugas dan pekerjaan dari Notaris antara lain meliputi:

- a. Membuat akta-akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.
- b. Mengesahkan surat-surat dibawah tangan (*legaliseren*), dan mendaftarkan surat-surat dibawah tangan (*waarmerken*) berdasarkan Pasal 1874, 1874a KUH Perdata.

- c. Memberikan penyuluhan hukum dan penjelasan mengenai peraturan perundang-undangan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menjalankan tugas tersebut di atas Notaris diberikan kewenangan langsung dari kekuasaan eksekutif, artinya Notaris melakukan sebagian kekuasaan eksekutif.<sup>57</sup> Hal ini telah tegas dinyatakan dalam Pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.” Yang dimaksud dengan menteri di sini adalah Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan.

Notaris sebagai pejabat umum yang telah mendapat kepercayaan dari masyarakat untuk menuangkan kehendak atau keinginan mereka dalam bentuk akta otentik adalah suatu jabatan kepercayaan. Oleh karenanya Notaris memiliki kewenangan yang sangat luas dalam pembuatan akta. Namun kewenangan tersebut tidak tak terbatas, di mana kewenangan notaris dibatasi oleh 4 (empat) hal, yaitu sebagai berikut :

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya.
  - Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, artinya wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas.
  - Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang tersebut merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut.

---

<sup>57</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 37.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, terdapat suatu pembatasan yang termuat dalam Pasal 52 UUJN bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.

Mengenai orang dan untuk siapa akta dibuat, harus ada keterkaitan yang jelas, misal dalam pembuatan akta pengikatan jual beli, harus dilihat bahwa pihak yang akan menjual mempunyai wewenang untuk menjualnya kepada siapapun. Untuk mengetahui ada keterkaitannya maka Notaris akan melihat asli surat dan meminta fotokopi atas identitas dan bukti kepemilikannya.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.

Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan



seluruh propinsi. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris dapat melaksanakan hal-hal :

- Menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat.
- Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta.
- Menjalankan tugas jabatan di luar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu keteraturan (Pasal 19 ayat (2) UUJN).

Ketentuan di atas dalam praktik memberikan peluang kepada Notaris untuk merambah dan melintasi batas tempat kedudukan dalam pembuatan akta. Meskipun bukan hal yang dilarang oleh undang-undang, namun untuk saling menghormati sesama Notaris di kabupaten atau kota lain lebih baik hal tersebut tidak dilakukan.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya, maka Notaris yang bersangkutan menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Seorang Notaris dapat mengangkat seorang Notaris Pengganti, dengan ketentuan tidak kehilangan kewenangannya dalam menjalankan tugas jabatannya. Dengan demikian dapat menyerahkan kewenangannya kepada Notaris Pengganti, sehingga yang dapat mengangkat Notaris Pengganti, yaitu Notaris yang cuti, sakit atau berhalangan sementara, yang setelah cuti habis protokolnya dapat diserahkan kembali kepada Notaris yang

digantikannya. Sedangkan tugas jabatan Notaris dapat dilakukan oleh Pejabat Sementara Notaris, yang hanya dapat dilakukan untuk Notaris yang kehilangan kewenangannya dengan alasan :

- Meninggal dunia;
- Telah berakhir masa jabatannya;
- Permintaan sendiri;
- Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- Pindah wilayah jabatan;
- Diberhentikan sementara;
- Diberhentikan dengan tidak hormat.

Notaris Pengganti Khusus hanya berwenang untuk membuat akta tertentu yang disebutkan dalam surat pengangkatannya, dengan alasan Notaris yang berada di kabupaten atau kota yang bersangkutan hanya terdapat seorang Notaris, dan dengan alasan sebagaimana tersebut dalam UUJN tidak boleh membuat akta yang dimaksud. Ketidakbolehan tersebut dapat didasarkan kepada ketentuan Pasal 52 UUJN, terutama mengenai orang dan akta yang akan dibuat.

Dalam rangka memberikan pelayanan dan menjalankan segala tugas dan tanggung jawabnya kepada anggota masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris, dan mengingat fungsi serta bidang pekerjaan yang begitu luas, maka wajarlah apabila Notaris dituntut untuk memahami berbagai peraturan hukum yang berlaku, baik berupa undang-undang maupun peraturan pelaksanaan lainnya. Kedudukan seorang Notaris yang mengemban fungsi khusus dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Notaris dianggap sebagai seorang pejabat di mana seseorang dapat memperoleh nasihat yang bisa dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis serta diterapkannya

adalah benar, dan notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>58</sup> Hal ini juga merupakan kewajiban Notaris.

Melihat peranan dan fungsi notaris yang begitu penting di dalam masyarakat, maka dalam kasus perjanjian kredit KPR BTN ini tentu saja melibatkan peranan seorang Notaris. Eksistensi dan peranan seorang Notaris dalam suatu perjanjian KPR sangatlah besar. Bahkan hakikat eksistensi Notaris ini sudah diakui sejak jaman pemerintahan Hindia Belanda. Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah: "Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini." Sedangkan yang dimaksud dengan Akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah: "Suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat." Definisi atau batasan tersebut dalam Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris tersebut di atas sebenarnya masih kurang lengkap, karena dalam kenyataannya Notaris selain membuat akta otentik dan lain-lain yang merupakan tugas pokoknya, Notaris juga mempunyai kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN.

Dalam kehidupannya sehari-hari, Notaris dengan kepribadiannya yang baik diwajibkan untuk dapat menjunjung tinggi martabat jabatan Notaris. Oleh karena itu, seorang Notaris tidak dibenarkan melakukan hal-hal dan atau tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan martabat dan kehormatan jabatan Notaris. Notaris harus bertanggungjawab terhadap profesinya sebagai seorang pejabat. Dengan demikian peran Notaris dapat meningkatkan kepercayaan yang telah diberikan oleh masyarakat.

Dalam Kode Etik Notaris juga memuat kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh seorang notaris. Kewajiban yang dimaksud dalam

---

<sup>58</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notaris, Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Intermasa, 1994), hlm. 219.

Kode Etik Notaris merupakan sikap, perilaku, perbuatan atau tindakan yang harus dilakukan anggota Perkumpulan maupun orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris, dalam rangka menjaga dan memelihara citra serta wibawa lembaga notariat dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan notaris. Adapun kewajiban tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.  
Artinya seorang Notaris harus mempunyai moral, akhlak serta kepribadian yang baik, karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara di bidang Hukum Privat, merupakan jabatan kepercayaan dan jabatan terhormat.
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris. Artinya Notaris harus menyadari bahwa perilaku diri dapat mempengaruhi jabatan yang diembannya. Harkat dan martabat merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari jabatan.
- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan. Artinya sebagai anggota yang merupakan bagian dari Perkumpulan, maka seorang Notaris harus dapat menjaga kehormatan Perkumpulan. Kehormatan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perkumpulan.
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.

Artinya:

- Jujur terhadap diri sendiri, terhadap klien dan terhadap profesi.
- Mandiri dalam arti dapat menyelenggarakan kantor sendiri, tidak bergantung pada orang atau pihak lain serta tidak menggunakan jasa pihak lain yang dapat mengganggu kemandiriannya.

- Tidak berpihak berarti tidak membela/menguntungkan salah satu pihak dan selalu bertindak untuk kebenaran dan keadilan.
  - Penuh rasa tanggung jawab dalam arti selalu dapat mempertanggungjawabkan semua tindakannya, akta yang dibuatnya dan bertanggung jawab terhadap kepercayaan yang diembannya.
  - Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan. Artinya menyadari ilmu yang sedang berkembang, karena hukum tumbuh dan berkembang bersama dengan perkembangan masyarakat.
- e. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara. Artinya Notaris diangkat bukan untuk kepentingan individu Notaris, jabatan notaris adalah jabatan pengabdian, oleh karena itu Notaris harus selalu mengutamakan kepentingan masyarakat dan negara.
- f. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium. Hal ini merupakan salah satu bentuk kepedulian (rasa sosial) Notaris terhadap lingkungannya dan merupakan bentuk pengabdian Notaris terhadap masyarakat, bangsa dan Negara.
- g. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari. Artinya Notaris tidak boleh membuka kantor cabang, kantor tersebut harus benar-benar menjadi tempat ia menyelenggarakan kantornya; Kantor Notaris dan PPAT harus berada di satu kantor.
- h. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan atau di

lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :

- Nama lengkap dan gelar yang sah;
  - Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris.
  - Tempat kedudukan;
  - Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
- i. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan. Artinya aktivitas dalam berorganisasi dianggap dapat menumbuhkembangkan rasa persaudaraan profesi, oleh karena itu mematuhi dan melaksanakan keputusan organisasi adalah keharusan yang merupakan tindak lanjut dari kesadaran dan kemauan untuk bersatu dan bersama.
  - j. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib. Artinya memenuhi kewajiban finansial merupakan bagian dari kebersamaan untuk menanggung biaya organisasi secara bersama dan tidak membebankan pada salah seorang atau sebagian orang.
  - k. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia. Artinya meringankan beban ahli waris rekan seprofesi merupakan wujud kepedulian dan rasa kasih antar rekan.
  - l. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan. Hal tersebut adalah untuk menghindari persaingan tidak sehat, menciptakan peluang yang

sama dan mengupayakan kesejahteraan bagi seluruh Notaris.

- m. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali alasan-alasan yang sah. Artinya akta dibuat dan diselesaikan di Kantor Notaris, diluar kantor pada dasarnya merupakan pengecualian.
- n. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi. Artinya dalam berhubungan antar sesama rekan dilakukan dengan sikap dan perilaku yang baik dengan saling menghormati dan menghargai atas dasar saling bantu membantu; tidak boleh saling menjelekkkan apalagi dihadapan klien.
- o. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya. Memperlakukan dengan baik harus diartikan tidak saja Notaris bersikap baik tetapi juga tidak membuat pembedaan atas dasar suku, ras, agama serta status sosial dan keuangan.
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Penjelasan Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Isi Sumpah Jabatan Notaris dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

Upaya untuk memperbaiki kondisi pengembangan profesi hukum di Indonesia yang saat ini dianggap kurang baik, serta guna mengembalikan citra profesi hukum sebagai profesi yang luhur dan terhormat, maka harus

dimulai dari organisasi profesi hukum itu sendiri. Salah satu profesi hukum yang berperan dalam menegakkan citra hukum adalah profesi Notaris.

Peranan Notaris pada negara yang sedang membangun, khususnya pembangunan di bidang hukum adalah untuk menemukan atau membentuk hukum melalui perjanjian-perjanjian. Seorang Notaris senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terlebih masyarakat yang sedang membangun bahkan setiap individu memerlukan jasa Notaris.

Untuk memenuhi segala kebutuhan hidup sehari-hari maupun membuka atau memperluas bidang usaha, masyarakat berusaha dengan berbagai cara untuk menyelesaikan masalah bisnis atau keuangannya masing-masing. Salah satu caranya adalah dengan melakukan pengalihan kepemilikan rumah objek KPR secara di bawah tangan. Pengalihan KPR tanpa sepengetahuan pihak bank adalah tindakan pengalihan KPR yang dilakukan oleh debitur dengan tidak berdasarkan persetujuan atau sepengetahuan dari bank dan tidak pula melalui prosedur pengalihan kredit yang sudah ditetapkan oleh pihak bank yang bersangkutan. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa debitur tersebut melakukan pengalihan KPR hanya di antara para pihak saja.

Pengalihan KPR secara di bawah tangan ini seringkali terjadi dalam praktek dikarenakan alasan debitur yang terbentur akan hal keuangan. Yang mana mereka sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran kredit tiap bulannya dan dapat pula terjadi karena debitur ingin memperoleh keuntungan.

Peranan Notaris tidaklah selalu dominan di setiap perbuatan hukum, yang mana salah satunya adalah dalam hal perjanjian pengalihan kredit di bawah tangan. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang terkait saja antara debitur pertama dan debitur kedua, dan pada umumnya tanpa melibatkan peranan seorang Notaris maupun pihak bank. Sedangkan dalam prosedur yang sebenarnya harus ditempuh untuk melakukan pengalihan kredit tersebut, peranan Notaris sangatlah diperlukan. Namun demikian hendaknya Notaris tetap bertindak dalam kewenangannya



sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris harus terus berusaha untuk menciptakan cara ataupun kesempatan agar dapat berperan dalam setiap perbuatan hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan tentunya sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

