

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berdasarkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, dinyatakan bahwa Indonesia merupakan negara hukum (*rechtsstaat*) yang bersumber pada Pancasila dan bukan berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Ini mengandung pengertian bahwa negara Indonesia dalam melaksanakan tugasnya dilandasi oleh hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Pada hakekatnya, hukum menyatu dengan seluruh kehidupan bersama, baik kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Hal ini juga ditegaskan dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa tujuan Pemerintahan Indonesia, antara lain adalah memajukan kesejahteraan umum. Oleh karena itu, bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945. Selain itu, negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas umum yang layak yang harus diatur dengan undang-undang sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Dasar 1945.

Pembangunan yang dilakukan bangsa Indonesia merupakan pembangunan yang memadukan antara keselarasan, keserasian dan keseimbangan di bidang material dan spiritual. Salah satu pembangunan spiritual ialah pembangunan di bidang hukum baik hukum perdata, hukum pidana, maupun hukum lainnya. Pembangunan di bidang hukum ini menciptakan sistem hukum atau perundang-undangan nasional yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan tingkat kemajuan pembangunan di segala bidang, sehingga dapat tercipta ketertiban dan kepastian hukum.

Sebagai salah satu komponen pembangunan nasional, pembangunan hukum mempunyai keterkaitan dengan berbagai sektor pembangunan lainnya. Di

mana dalam pelaksanaannya, pembangunan hukum sangat bergantung kepada perubahan sosial kemasyarakatan yang terjadi.

Adanya pembangunan ekonomi sudah tentu menimbulkan perubahan sosial kemasyarakatan dalam mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat umum. Perkembangan yang pesat di bidang hukum sangat diperlukan guna mengimbangi pertumbuhan ekonomi tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945, Garis-garis Besar Haluan Negara yang mengamanatkan bahwa pembangunan ekonomi yang didasarkan pada demokrasi ekonomi harus ditata dalam peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Dalam hal demikian terlihat jelas keterkaitan sistem ekonomi dan sistem hukum, di mana pembangunan hukum mendukung proses tumbuh kembangnya perekonomian nasional.

Perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat disertai tantangan yang semakin luas perlu selalu diikuti secara tanggap oleh perbankan nasional dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya.<sup>2</sup> Sehubungan dengan perluasan pelayanan perbankan yang menjangkau semua lapisan masyarakat, maka salah satu langkah yang dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat. Dalam kegiatan penyaluran kredit terkandung risiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut. Berdasarkan pertimbangan risiko itulah maka diperlukan adanya suatu jaminan demi keamanan pemberian fasilitas kredit tersebut.

Istilah kredit berasal dari bahasa romawi *credere* yang berarti percaya atau dalam bahasa belanda *vertrouwen* dan dalam bahasa inggris yang berarti *believe*, *trust*, atau *confidence*.<sup>3</sup> Pengertian dari kredit itu sendiri adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 20.

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 327.

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 21.

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>4</sup> Perbankan merupakan salah satu lembaga yang turut berperan dalam hal penyediaan dana bagi pembangunan, khususnya pembangunan perumahan untuk masyarakat melalui fasilitas kredit.

Lembaga keuangan perbankan meliputi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>5</sup> Sedangkan, Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>6</sup>

Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang termasuk dalam lembaga keuangan perbankan yang dalam istilah sehari-harinya dikenal sebagai bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>7</sup> Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa dalam kegiatannya sehari-harinya, bank antara lain berfungsi sebagai penerima simpanan atau penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit. Adapun salah satu bentuk kredit yang disalurkan ke masyarakat adalah kredit untuk pemilikan rumah, yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Secara umum KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah bangunan rumah berikut

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-undang Perbankan*, UU No. 10 tahun 1998, LN No. 182 tahun 1998, TLN No.3790, Ps. 1 angka 11.

<sup>5</sup>*Ibid.*, Ps. 1 angka 3.

<sup>6</sup> *Ibid.*, Ps. 1 angka 4.

<sup>7</sup> *Ibid.*, Ps. 1 angka 2.

tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Ketentuan tipe rumah, uang muka, jangka waktu dan maksimal kredit, disesuaikan dengan ketentuan bank. Jaminan pokok KPR adalah tanah dan bangunan rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut. Pemilikan rumah melalui fasilitas KPR saat ini menjadi alternatif pilihan yang banyak menarik minat masyarakat. Dengan fasilitas KPR ini, masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara kredit atau secara mengangsur dan sudah dapat menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu.

Banyak nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (oper kredit). Pengalihan kredit (oper kredit) artinya mengalihkan kewajiban untuk melunasi kredit dari pihak satu ke pihak lainnya. Yang mana dalam praktik pengalihan kredit (oper kredit) pemilikan rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

Selain hal tersebut di atas, yang juga menjadi alasan bagi debitur untuk melakukan pengalihan atas objek perjanjian kredit adalah untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah agar objek perjanjian kredit tidak disita oleh pihak bank selaku kreditur. Adapun cara pengalihan yang seringkali ditempuh oleh debitur antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Meskipun kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank.

Selain daripada itu, hal pengalihan ini seringkali juga dilakukan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari bank yang bersangkutan dan dilakukan dengan perjanjian pengalihan kredit secara dibawah tangan antara para pihak. Padahal dalam prosedur formal pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut harus dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari pihak bank.

Tindakan pengalihan sebagaimana tersebut di atas dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak bank. Perjanjian dibawah tangan untuk pengalihan kredit tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit. Selain itu, objek serta pemilikan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit tersebut masih tetap tertulis atas nama pihak debitur yang mengalihkan.

Baik perjanjian kredit maupun perjanjian pengalihan kredit, keduanya merupakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan tunduk pada hukum perjanjian. Pada dasarnya suatu perjanjian dibuat untuk lebih memberikan kekuatan hukum dalam pelaksanaan suatu transaksi. Oleh karena itu, dalam merancang suatu perjanjian yang baik harus dapat merumuskan segala hak dan kewajiban utama para pihak, objek perjanjian, dan kaidah-kaidah tentang hal-hal yang harus diantisipasi sebagai akibat hukum yang muncul dari pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut.

Pengertian perjanjian menurut peraturan perundang-undangan yang ada disebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>8</sup> Pengertian lain menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.<sup>9</sup> Dengan demikian maka dapat dilihat bahwa dalam suatu perjanjian atau perikatan terkandung hal-hal sebagai berikut.<sup>10</sup>

- a. Para pihak (subjek) selalu dua orang atau lebih;

---

<sup>8</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1313.

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet. 8, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 4.

<sup>10</sup> Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, cet. 1, (Bandung: Nuansa Aulia, 2007), hlm. 81.

- b. Debitur wajib melaksanakan prestasi;
- c. Prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan;
- d. Prestasi harus mungkin dan halal;
- e. Prestasi dapat berupa satu kali atau terus-menerus, seperti dalam perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerja dan lain-lain;
- f. Kadang-kadang perjanjian atau perikatan tidak berdiri sendiri, artinya masih harus diikuti dengan tindakan lain, seperti dalam perjanjian jual beli, diikuti dengan *levering* (penyerahan) dan balik nama;
- g. Untuk memenuhi kewajibannya debitur bertanggung jawab menurut Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata;
- h. Menimbulkan hak perorangan;
- i. Pada umumnya pemenuhan prestasi dapat dipaksakan (melalui Pengadilan);
- j. Terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Dalam ilmu hukum dikenal 2 (dua) asas utama yang secara langsung atau tidak langsung berpengaruh terhadap wujud dan substansi kontrak-kontrak yang akan dirancang, yaitu asas Kebebasan Berkontrak dan asas *Pacta Sunt Servanda*. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom to Contract*) mengandung arti bahwa dalam membuat suatu kontrak, para pihak pembuatnya memiliki kebebasan untuk:

- a. menentukan apakah ia akan mengikatkan diri pada (atau menutup) kontrak yang bersangkutan atau tidak;
- b. menentukan dengan pihak mana atau dengan siapa ia akan mengikatkan diri dalam suatu kontrak;
- c. menentukan objek, isi dan persyaratan-persyaratan kontrak;
- d. menentukan bentuk kontrak, selama hal itu diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. menentukan tata cara, prosedur serta persyaratan pengikatan diri (atau penutupan) kontrak.

Kontrak atau perjanjian akan tetap berlangsung selama kontrak atau perjanjian yang bersangkutan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, kepatutan dan ketertiban umum. Berlakunya asas kebebasan

berkontrak menyebabkan tumbuhnya berbagai bentuk dan jenis kontrak bisnis, yang wujud dan isinya tergantung dan dapat ditentukan oleh para pelaku bisnis dalam masyarakat.

Asas *Pacta Sunt Servanda* berarti “Perjanjian dibuat untuk dipatuhi oleh pihak-pihak pembuatnya”. Di dalam hukum positif Indonesia makna dari pasal ini tampak dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menetapkan bahwa: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini pada dasarnya berlaku dalam pembuatan semua jenis perjanjian tanpa memperhatikan jenis transaksi yang melatar belakangnya. Karena itu dalam pembuatan perjanjian harus dapat:

- a. di satu pihak, merumuskan dengan seakurat mungkin hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, di lain pihak ia juga perlu memahami benar substansi dari janji-janji dan kondisi-kondisi yang disepakati oleh para pihak di dalam transaksi bisnis mereka.
- b. memperhatikan unsur kepastian hukum, keadilan dan kewajaran dalam merumuskan hak dan kewajiban para pihak, sedemikian rupa sehingga kontrak memang layak dan mungkin dilaksanakan.

Dalam praktek, transaksi antar manusia yang dinyatakan dalam suatu perjanjian, sebagian besar merupakan transaksi-transaksi di bidang bisnis dan perdagangan maupun dalam bidang pengadaan jasa.

Sejalan dengan uraian-uraian tersebut di atas, maka hendaknya dalam merumuskan suatu perjanjian dapat memuat hal-hal sebagai berikut, di antaranya:

- a. perumusan tentang adanya kesepakatan atau kesesuaian kehendak (*consensus ad idem*) di antara para pihak mengenai objek perjanjian dan hak atau kewajiban utama para pihak;
- b. perumusan tentang adanya janji-janji yang dibuat oleh masing-masing pihak yang lain.

Walaupun selalu ada kemungkinan dibuatnya kontrak yang berisi perjanjian sepihak, namun dianjurkan untuk selalu memahami perjanjian sebagai kontrak yang bersifat timbal-balik (*reciprocal*),

sehingga prestasi yang harus dilakukan oleh salah satu pihak selalu dipahami sebagai imbalan atas prestasi yang akan dilakukan oleh pihak yang lain;

- c. perumusan tentang pihak-pihak pembuat perjanjian dan informasi tentang kemampuan hukum dari pihak-pihak tersebut untuk melakukan tindakan hukum dan mengikatkan diri dalam perikatan;
- d. perumusan tentang objek dan nilai ekonomis perjanjian yang menjadi *causa* dari transaksi di antara para pihak.

Dalam hal ini harus diperhatikan objek perjanjian serta *causa* dari transaksi yang dibuat oleh para pihak tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kepatutan, kebiasaan, kesusilaan dan sebagainya;

- e. penggunaan bentuk, wujud atau format tertentu (yang dikehendaki para pihak dan/atau yang disyaratkan oleh hukum positif), agar transaksi yang bersangkutan dapat memiliki kekuatan mengikat secara hukum.

Agar suatu perjanjian sah secara hukum yang memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, dinyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:<sup>11</sup>

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian disebut syarat subjektif;

---

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008), hlm. 93.



- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian disebut syarat objektif.

Selain syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat pula syarat sah di luar Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. syarat itikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata);
- b. syarat sesuai dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata).

Umumnya suatu perjanjian selalu diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi. Ini menandakan bahwa para pihak telah memenuhi apa yang disepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian.

Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan itu disebut prestasi. Dengan terlaksananya prestasi maka kewajiban-kewajiban para pihak berakhir. Prestasi adalah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati, maka dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Ada 4 (empat) keadaan wanprestasi, yaitu:<sup>12</sup>

- a. tidak memenuhi prestasi;
- b. terlambat memenuhi prestasi;
- c. memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dari uraian tersebut di atas dapat dilihat bahwa pengaruh hukum perjanjian terhadap perjanjian pengalihan kredit secara dibawah tangan sangatlah besar. Pengalihan hak kredit pemilikan rumah tersebut dilakukan dengan

---

<sup>12</sup> Djaja S. Meliala, *Op.Cit.*, hlm. 99.

perjanjian dibawah tangan, yang mana hanya dilakukan antara para pihak tanpa mengikutsertakan pihak lain yang seharusnya berhak, yaitu pihak pemberi kredit atau bank. Perbuatan hukum ini menimbulkan beberapa konsekuensi hukum yang berpengaruh terhadap keabsahan objek perjanjian kredit.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang keabsahan pengalihan kepemilikan (oper kredit) rumah sebagai objek kredit pemilikan rumah secara dibawah tangan dalam kaitannya dengan hukum perjanjian. Oleh karenanya penulis bermaksud untuk menyusun tesis yang berjudul "PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH OBJEK KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SECARA DIBAWAH TANGAN".

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan di atas, maka pokok permasalahan yang penulis ingin analisis adalah

1. Bagaimana pengaruh perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak tersebut?
3. Bagaimana peran Notaris dalam penyelesaian perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan tersebut?

## **1.3 Metode Penelitian**

Dalam rangka memperoleh data yang dapat dipergunakan untuk menemukan jawaban atas pokok permasalahan yang dikemukakan tersebut di atas maka perlu dilakukan serangkaian penelitian. Metode penelitian menjadi salah satu unsur penting dalam menentukan kebenaran data yang akan diperoleh.

Metode penelitian merupakan suatu cara atau pedoman untuk memperoleh data ilmiah dari suatu objek penelitian, sehingga nantinya dapat diperoleh kebenaran objektif yang didasarkan pada fakta-fakta yang ada dan pola pikir yang logis, serta tidak hanya terpaku pada pencarian kebenaran yang hakiki semata. Dengan demikian, metode yang dipakai memberikan pedoman bagi seorang

ilmuwan dalam mempelajari, menganalisis dan memahami lingkungan yang dihadapinya serta menambah kemampuan ilmuwan tersebut untuk melakukan penelitian secara lebih baik dan lebih lengkap.<sup>13</sup>

### 1.3.1 Bentuk dan Tipe Penelitian

Penelitian tentang "Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan" dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang mana pendekatannya lebih menekankan segi abstraksi. Dalam penelitian yuridis normatif yang dilakukan adalah dengan mengkaji data sekunder dan data primer.

Penelitian ini bersifat deskriptif dan preskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.<sup>14</sup> Penelitian ini sifatnya mencari data yang dapat menggambarkan kenyataan yang sebenarnya terjadi terkait dengan pokok permasalahan. Sedangkan, penelitian preskriptif adalah suatu penelitian yang tujuannya memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan,<sup>15</sup> khususnya mengenai perjanjian pengalihan pemilikan rumah objek KPR.

Keseluruhan data yang didapatkan tersebut kemudian akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Semua data yang telah dikumpulkan disusun kembali secara sistematis dan disajikan secara tertulis yang kemudian diambil suatu kesimpulan.

### 1.3.2 Tahap Penelitian

Langkah-langkah yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986), hlm. 7.

<sup>14</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

<sup>15</sup> *Ibid.*

### 1.3.2.1 Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan melalui penelusuran terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Ketiga bahan hukum tersebut yang akan digunakan sebagai sumber data sekunder dalam penelitian ini. Adapun bahan-bahan hukum tersebut di atas, antara lain meliputi:<sup>16</sup>

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat antara lain KUH Perdata, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya dan peraturan perundang-undangan yang terkait.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti atau yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku teks, artikel, majalah hukum, jurnal, makalah, karya ilmiah dan hasil-hasil penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti, kamus bahasa, kamus hukum, serta ensiklopedia.

Selanjutnya terhadap ketiga bahan hukum tersebut diatas akan dilakukan studi dokumentasi atau studi atas pengkajian kepustakaan.

### 1.3.2.2 Penelitian lapangan (*field research*)

Apabila diperlukan untuk melengkapi data dari penelitian kepustakaan, maka akan dilakukan wawancara. Wawancara merupakan alat yang dipergunakan untuk memperoleh jawaban tentang apa saja hal-hal yang akan diketahui sehubungan dengan

---

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, cet. 4, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 53.

suatu hal, tentang pengalaman, apa yang diingat, pilihan sikap, hal-hal yang menjadi dasar atau alasan, dan lain sebagainya.<sup>17</sup> Wawancara adalah alat untuk mendapatkan informasi sebanyak dan seakurat mungkin sehingga dapat diperoleh data yang lebih terperinci. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan terhadap narasumber yang dianggap ahli atau mengerti tentang permasalahan penelitian dan memiliki otoritas untuk mempengaruhi atau mengeluarkan kebijakan-kebijakan berkaitan dengan hukum perjanjian dalam ruang lingkup perumahan.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam pencapaian tujuan dari penelitian ini, maka dari hasil penelitian dalam bentuk tesis ini akan disusun dengan menggunakan sistematika penulisan yang terdiri dari 3 (tiga) bab sebagai berikut:

##### **Bab 1 Pendahuluan**

Bab ini berisi uraian mengenai gambaran umum dan menyeluruh tentang penelitian secara sistematis yang meliputi latar belakang penelitian, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

##### **Bab 2 Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan**

Bab ini berisi mengenai tinjauan umum pengaturan pemilikan rumah dan hukum perjanjian. Yang meliputi hal mengenai kebutuhan perumahan, pengertian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), tinjauan umum hukum perjanjian, tinjauan umum hukum perjanjian kredit, kedudukan perjanjian kredit dalam hukum perjanjian, kredit macet, prosedur pengalihan hak kredit (oper kredit) yang

---

<sup>17</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 50.

berisi tentang pengalihan hak kredit pemilikan rumah, dan pelaksanaan pengalihan hak kredit pemilikan rumah (oper kredit).

Pembahasan dilanjutkan dengan tinjauan mengenai perjanjian pengalihan pemilikan rumah objek kredit, di mana akan diuraikan mengenai praktek pengalihan kredit (oper kredit), objek kredit pemilikan rumah, perjanjian kredit yang berisi tentang dasar hukum pemberian kredit dan jenis-jenis kredit.

Terakhir akan dibahas mengenai perjanjian secara dibawah tangan dalam pengalihan kepemilikan rumah objek KPR, yang berisi tentang analisis pengaruh perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR, analisis perlindungan hukum bagi pembeli hak KPR yang dilakukan secara dibawah tangan, dan peran Notaris dalam penyelesaian perjanjian pengalihan kredit (oper kredit) secara dibawah tangan.

### **Bab 3 Penutup**

Bab ini merupakan kesimpulan dan saran-saran penulis setelah meneliti, mengkaji dan menganalisis data yang didapatkannya.