



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PRAKTEK PENGALIHAN ATAU OPER  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH OBYEK HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**MIRA MARIZAL  
0906582835**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS ATAS PRAKTEK PENGALIHAN ATAU OPER  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH OBYEK HAK TANGGUNGAN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

**MIRA MARIZAL  
0906582835**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Mira Marizal**

**NPM : 0906582835**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 05 Juli 2011**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Mira Marizal

NPM : 0906582835

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis atas Praktek Pengalihan atau Oper Kredit  
Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

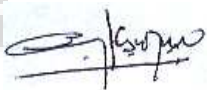
Pembimbing : **Dr. Arsin Lukman, S.H.**

(  )

Penguji : **Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.**

(  )

Penguji : **Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.**

(  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 05 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS ATAS PRAKTEK PENGALIHAN ATAU OPER KREDIT PEMILIKAN RUMAH OBYEK HAK TANGGUNGAN"**, dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam proses penulisan tesis ini penulis menemui berbagai hambatan dan masalah, namun semua dapat teratasi berkat dukungan dan bantuan yang diberikan dari berbagai pihak. Untuk segala dukungan, bimbingan, bantuan tersebut, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat disertai dengan ucapan terima kasih kepada **Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H.** selaku Pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu dan juga memberikan petunjuk serta bimbingan dalam penyusunan tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Selain itu, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada :

1. **Papa (Trio Sendjaja Virgo) dan Mama (Meijanti Osman) tercinta** yang selalu memberikan doa, semangat, bimbingan dalam hal positif dan dorongan dalam berbagai hal, terutama dalam menempuh cita-cita penulis;
2. **Bang Tommy dan Kak Lusi, Bang Taufik dan Sevi**, kedua adik penulis **Martha dan Ardhi** tersayang yang selalu memberikan doa, semangat, dan dukungannya;
3. Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademik serta sebagai penguji tesis ini;
5. Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. sebagai penguji tesis ini;
6. Seluruh Dosen yang telah bersedia memberikan Ilmu Pengetahuannya selama penulis mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

7. Seluruh pegawai Tata Usaha Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu selama berada di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
8. Para Jempolers (Agustine Irianti, Anastasia Anne Augusta, Dea Cheryna, Danieta Yulinda, Chatrine Pasu, Yunia Rilia Sari, Tutut Roes Kartika, Irwienda Diah, Titi Safitri, Novi Yanti, Irene Kosasih) yang telah memberikan semangat dan dukungan serta bersedia mendengarkan keluh kesah penulis dalam menyelesaikan tesis ini serta telah bersedia berbagi hari-hari selama masa perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
9. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum Unika Atma Jaya Jakarta (Dian, Dita, Eka, Helena, Reizke), sahabat-sahabat penulis di Padang (Angel, Celly, Foni, Susan), Felix dan seluruh pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, yang telah memberikan doa, dukungan, dan saran sehingga dapat memperlancar penulisan tesis ini hingga selesai, khususnya "someone over there";
10. Teman-teman IMMK FHUI (Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia) dan kepada seluruh teman-teman angkatan 2009 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok yang telah mewarnai hari-hari penulis selama perkuliahan.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan dan berguna bagi perkembangan ilmu hukum. Atas perhatiannya penulis mengucapkan terima kasih.

Depok, 05 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mira Marizal  
NPM : 0906582835  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS ATAS PRAKTEK PENGALIHAN ATAU OPER  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH OBYEK HAK TANGGUNGAN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 05 Juli 2011

Yang menyatakan,



( Mira Marizal )

## ABSTRAK

Nama : Mira Marizal  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Yuridis atas Praktek Pengalihan atau Oper Kredit  
Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan

Salah satu cara yang dilakukan debitur untuk menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses kredit di bank adalah dengan melakukan oper kredit pemilikan rumah tersebut. Untuk itu bagaimanakah praktek mengenai oper kredit ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan kredit (debitur baru) yang beritikad baik? Dalam KUHPerdara, setiap pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru dapat dilakukan melalui perpindahan dengan cara delegasi atau Novasi Subyektif Pasif. Sementara mengacu pada Pasal 7 UUHT, Hak Tanggungan (HT) tetap melekat pada tanah berikutan rumah yang dialihkan tersebut kecuali jika telah dilakukan pencoretan terhadap HT. Namun secara hukum pertanahan dan isi perjanjian kredit, praktek oper kredit sebenarnya ada unsur penyimpangan hukum yang dilegalisasi dalam peristiwa hukum di masyarakat yaitu sehubungan dengan sifat Terang dan Tunai serta tentang klausul tindakan yang perlu sepengetahuan bank. Oper kredit di dalam masyarakat dapat terjadi dengan sepengetahuan bank dan tanpa sepengetahuan bank, baik langsung melalui bank, di hadapan Notaris atau di bawah tangan yang masing-masing cara memiliki kelemahan dan kelebihan berbeda-beda. Apabila penerima pengalihan kredit yang telah beritikad baik, telah melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas namun tidak dapat mengambil asli sertifikat yang ditahan bank sebagai jaminan karena dianggap tidak berwenang oleh bank (misalnya karena oper kredit tanpa sepengetahuan bank), sementara debitur lama tidak diketahui keberadaannya maka salah satu upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR). Sebaiknya oper kredit hanya dilakukan bila debitur melakukan wanprestasi sehingga tidak digunakan secara spesifik.

Kata kunci:  
Oper kredit, kredit pemilikan rumah



## ABSTRACT

Name : Mira Marizal  
Study Program : Magister Kenotariatan  
Title : Juridical Observation on Practice of Assignment or transfer of Credit of House Ownership as Object of Security Right

One of the ways, which is conducted by the debtor to avoid even of default (wanprestasi) in payment of installment of credit ownership of house that is still in the process of credit in bank, is by transferring the credit ownership of house to another party. For that, how the practice of credit transfer refers to the prevailing laws and regulations and the law protection against credit assignee (new debtor) who acting in good faith? On the KUHPperdata, any transfer of debt from the old debtor to the new debtor, can be done through the transfer by way of delegation or Novasi Subyektif Pasif. While refer to Article 7 of UUHT, Security Right (HT) still attached to the land and house was transferred unless it has been carried out strikes. However, according to law of land affairs and content of credit agreement, actually on practice of credit transfer there are legalization of law deviation elements inside of law affair in society i.e. in relation with terminology of Terang and Tunai and clause regarding the action that is need to knowing by the bank. Credit transfer on society can occur whether knowing by the bank or without knowing, either by directly through a bank, before the Notary or privately drawn up which is each methods have different weaknesses and excess. If the credit assignee who has been acting in good faith, has made credit installment payments until the debt is paid off but can not take the original certificate that the bank held as collateral because the assignee deemed not authorized by the bank (example because credit transfer doing without knowing by the bank), while the existence of the old debtor does not known, so one of the action can be done is by submit petition to the District Court whose jurisdiction includes the existence of object (house of KPR). It is better if the credit transfer only committed if the debtor made wanprestasi so it does not use as specification.

Key words:  
Credit Transfer, Credit Ownership of House

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Metode Penelitian.....	7
1.5. Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II PEMBAHASAN</b>	
2.1. Perkreditan	
2.1.1. Pengertian Kredit.....	10
2.1.2. Jenis-Jenis dan Manfaat Kredit.....	11
2.1.3. Prinsip Pemberian Kredit .....	13
2.1.4. Kredit Pemilikan Rumah.....	16
2.2. Perjanjian Kredit	
2.2.1. Pengertian dan Asas-Asas Perjanjian.....	19
2.2.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
2.2.3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	25
2.2.4. Akibat Perjanjian dan Hapusnya Suatu Perjanjian .....	28

2.3.	Jaminan Kredit	
2.3.1.	Jenis-Jenis Jaminan Kredit.....	31
2.3.2.	Pengikatan Jaminan Kredit.....	32
2.3.3.	Hak Tanggungan.....	33
2.3.4.	Eksekusi Jaminan.....	40
2.4.	Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan	
2.4.1.	Pengertian Pengalihan atau Oper Kredit.....	42
2.4.2.	Obyek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah.....	43
2.4.3.	Faktor Pengalihan atau Oper Kredit.....	43
2.5.	Praktek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah dan Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan	
2.5.1.	Pengaturan Menurut KUHPerdara dan UUHT.....	45
2.5.2.	Prosedur Pemilikan Rumah Secara Oper Kredit dan Kaitannya dengan Bank dan Notaris di dalamnya.....	50
2.5.3.	Perjanjian Perpalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah.....	57
2.6.	Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah yang Masih Dalam Proses Kredit	
2.6.1.	Kasus.....	61
2.6.2.	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penerima Pengalihan Kredit Yang Beritikad Baik.....	63
2.6.3.	Analisa Putusan Pengadilan.....	64

### **BAB III PENUTUP**

3.1.	Kesimpulan.....	72
3.2.	Saran.....	73

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Cibinong  
No. 95/PDT.G/2003/PN.CBN

Lampiran 2 : Hasil Putusan Perkara (Gambaran Umum Kronologis Hasil  
Putusan Perkara Pengadilan Negeri Bandung  
No. 337/Pdt.G/2009/PN.Bdg)

Lampiran 3 : Hasil Putusan Perkara (Gambaran Umum Kronologis Hasil  
Putusan Perkara Pengadilan Negeri Bandung  
No. 402/Pdt.G/2009/PN.Bdg)



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Pembangunan disektor perumahan dan permukiman akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang membutuhkan tempat tinggal dimana kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia Indonesia. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dalam masyarakat yang terus berkembang akan menuntut pembangunan di berbagai daerah permukiman. Kebutuhan akan perumahan tersebutlah yang dimanfaatkan oleh para pengembang (penjual).

Pada saat sekarang ini, banyak para pengembang (penjual) mendirikan bangunan perumahan dengan segala jenis tipe untuk ditawarkan kepada masyarakat, namun yang menjadi persoalan adalah tidak semua masyarakat sanggup untuk membeli rumah secara kontan. Hal itu dikarenakan keterbatasan keuangan yang merupakan penyebab utamanya. Oleh karena itu, diadakanlah penyediaan dana perkreditan melalui bank-bank, baik bank pemerintah ataupun bank-bank swasta dengan persyaratan-persyaratan dan suku bunga yang beranekaragam. Kredit tersebut merupakan 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.<sup>1</sup>

Penyediaan dana perkreditan yang melalui bank pemerintah ditangani oleh Bank Tabungan Negara (BTN), dimana BTN dalam memberikan suku bunga untuk tipe-tipe rumah tertentu, diberikan subsidi khusus oleh pemerintah untuk menjamin kepemilikan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan memberikan kemudahan pembiayaan dengan menjamin adanya ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.

---

<sup>1</sup> Indonesia (1), Undang-Undang Tentang Pokok Perbankan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, LN, No. 182. TLN No. 3790, Pasal 1 angka 11.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan bank merupakan sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) bagi mereka yang tidak memiliki dana tunai. Selain itu, fasilitas KPR tersebut tercipta dikarenakan kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah meningkat, sementara daya beli lemah sehingga untuk memudahkan terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang layak, masyarakat dapat membeli tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) dengan sistem kredit pemilikan rumah.

Meskipun KPR begitu menjanjikan, bank tidak akan sembarangan dalam menyalurkan kreditnya. Bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) menganalisis para calon pembeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.<sup>2</sup> Salah satu wujud prinsip tersebut, dalam prosesnya, bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas KPR akan mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut sesuai dengan praktek perbankan yang lazim. Sehingga tidak ditutup kemungkinan adanya penolakan dari pihak bank dalam pemberian fasilitas kredit.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur kepada konsumen sebagai debitur khususnya digunakan untuk membeli tanah beserta bangunan rumah di atas tanah tersebut, dimana dalam pemberian fasilitas tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan tersebut merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur atau pihak ketiga pada kreditur untuk menjamin kewajiban dalam suatu perikatan. Jaminan ini adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan debitur pada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari suatu perikatan.

Dalam pemberian fasilitas KPR oleh bank (kreditur) kepada konsumen (debitur), agunan atau jaminan yang diperlukan untuk KPR tersebut adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri (dalam hal ini tanah dan bangunan). Atas rumah yang dijadikan jaminan tersebut lembaga jaminannya adalah Hak Tanggungan (HT) dan pemberian HT tersebut dilakukan dengan akta otentik yaitu Akta Pemberian

---

<sup>2</sup> Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hal. 21.

Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh seorang pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembebanan dengan HT tersebut adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan bahwa:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>3</sup>

Dengan demikian, sebagai jaminan, bank akan membebani sertipikat rumah dimaksud dengan HT dan sertipikat asli disimpan oleh bank. Jika sudah lunas, bank akan mengembalikan sertipikat rumah tersebut berikut surat lunasnya.

Dalam upaya menjamin adanya kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam proses kepemilikan rumah melalui KPR maka perlu diadakan suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut merupakan suatu faktor yang penting dalam kepemilikan rumah. Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih<sup>4</sup>, yang tentunya memenuhi syarat sahnya dari perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato/BW), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan dari para pihak untuk membuat perjanjian, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya tersebut.

Dalam pembelian rumah melalui KPR maka perjanjian jual beli rumah didasarkan pada suatu perjanjian terlebih dahulu yaitu Perjanjian Kredit berikut

---

<sup>3</sup> Indonesia (2), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 1 ayat (1).

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgelijk Wetboek], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 40, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2009), Pasal 1313.

pengikatan jaminannya. Perjanjian Kredit dilakukan antara bank dengan nasabah (kreditur dengan debitur) dengan jangka waktu kredit yang cukup lama sehingga dalam jangka waktu yang cukup lama tersebut dapat timbul masalah yaitu jika debitur cidera janji terhadap kreditur sehingga terjadinya wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) ttmacam:<sup>5</sup>

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Masalah yang biasanya terjadi adalah masalah keuangan dari pihak debitur sehingga dapat terjadinya wanprestasi dimana debitur tidak membayar sebagaimana mestinya (kredit macet). Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi dan hukuman.<sup>6</sup>

Mengatasi masalah keuangan dan agar tidak terjadi wanprestasi sehingga akan mengakibatkan objek dari Perjanjian Kredit tersebut disita oleh pihak bank maka debitur mencari jalan keluar, salah satunya dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam Perjanjian Kredit tersebut. Dalam hal ini debitur mengalihkan atau melakukan oper kredit atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut kepada pihak lain.

Pertanyaan yang akan muncul berikutnya dengan adanya oper kredit tersebut adalah mengenai bagaimana status Hak Tanggungan yang dibebani terhadap tanah dan rumah yang dialihkan tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan dalam buku Bapak Boedi Harsono, menyebutkan bahwa HT juga tetap membebani obyek HT di tangan siapapun benda tersebut berada.<sup>7</sup> Mengenai ini sebagaimana pula yang diatur dalam Pasal 7 UUHT. Hal ini berarti walaupun

---

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hal. 45.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 419.



telah terjadi pengalihan, namun tanah dan bangunan (rumah) yang dialihkan tersebut masih terikat pembebanan dengan HT (kecuali terjadi penghapusan HT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT). Oleh karena itu tanah dan bangunan (rumah) yang dialihkan tersebut masih terikat kredit pemilikan rumah pada bank dengan pengikatan jaminan berupa HT. Akibat dari masih terikatnya objek yang dijual tersebut pada kredit di bank berikut pengikatan jaminan berupa HT maka pembelian objek tersebut (rumah) oleh pihak lain akan berbeda dengan pembelian rumah yang tidak terikat kredit dan tidak dibebani HT.

Masyarakat yang belum memahami mengenai pengalihan atau oper kredit dari tanah dan bangunan di atasnya (rumah), membuat muncul permasalahan baru. Padahal untuk mengatasi terjadinya wanprestasi (kredit macet) atas suatu Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, pihak yang mengalihkan kredit melakukan pengalihan atau oper kredit atas rumah tersebut, akan tetapi ternyata menimbulkan masalah baru di lain pihak. Permasalahan yang muncul adalah terkait dengan cara pengalihan yang dilakukan oleh para pihak. Cara pengalihan mana tentunya menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula.

Timbulnya suatu permasalahan baru lainnya bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) yaitu apabila bank tidak menyetujui pengalihan kredit kepada penerima pengalihan kredit. Apabila dalam praktek dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank maka penerima pengalihan tersebut tidak mempunyai hubungan apapun dengan pihak bank yang memberikan kredit, sehingga pihak penerima pengalihan tidak mempunyai kewenangan pula baik sehubungan dengan sertipikat ataupun Perjanjian Kredit karena bank masih menganggap bahwa kredit masih tetap atas nama pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama). Hal ini menyebabkan tidak terdapatnya kepastian dan kewenangan bagi pihak penerima pengalihan tersebut.

Akibat tidak terdapatnya kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak penerima pengalihan tersebut maka akan timbul permasalahan di kemudian hari dengan pihak bank yang memberikan kredit yaitu pada saat pengambilan sertipikat yang disimpan oleh bank sebagai agunan. Cicilan kredit pemilikan rumah yang dibayar oleh penerima pengalihan sampai lunas masih tertera atas nama pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama) sehingga pada saat kredit

telah lunas, pihak bank tidak serta merta begitu saja menyerahkan kepada pihak penerima pengalihan, namun bank akan mensyaratkan kehadiran dari pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama). Hal ini akan menyulitkan pihak penerima pengalihan, karena pada saat itu pihak yang mengalihkan kredit tersebut mungkin sudah meninggal dunia atau sudah pindah dan tidak diketahui di mana keberadaannya.

Dari hal-hal tersebut diatas, maka akan menimbulkan kerugian bagi penerima pengalihan kredit dimana menjadi pertanyaan tentang kepastian hukum serta perlindungan hukum baginya terhadap apa yang seharusnya menjadi haknya. Oleh karena itu dalam penulisan ini akan dibahas lebih dalam mengenai pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah termasuk pula mengenai perlindungan hukum atas hal tersebut serta kaitannya dengan bank sebagai kreditur dan notaris. Selain itu juga dibahas mengenai Putusan Pengadilan Negeri atas suatu perkara oper kredit.

Berdasarkan uraian di atas dibuatlah penulisan tesis ini dengan judul “Tinjauan Yuridis atas Praktek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan”.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Dari latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi masalah adalah bagaimanakah praktek pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah, perlindungan hukum terhadap permasalahan yang muncul mengenai pemilikan rumah secara oper kredit ditinjau dari peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berlaku. Untuk itu secara khusus akan dikaji hal-hal berikut ini :

1. Bagaimanakah praktek mengenai pengalihan atau oper kredit atas pemilikan rumah yang masih dibebani Hak Tanggungan ditinjau dari peraturan perundang-undangan Indonesia yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang beritikad baik?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menambah pengetahuan penulis mengenai pengalihan atau oper kredit atas pemilikan rumah obyek Hak Tanggungan dari pihak yang mengalihkan (debitur lama) kepada penerima pengalihan (debitur baru), baik mengenai praktek oper kredit pemilikan rumah ditinjau dari peraturan perundang-undangan Indonesia yang berlaku, maupun perlindungan hukum terhadap persoalan yang muncul;
2. Untuk menambah informasi dan pengetahuan bagi pembaca mengenai praktek oper kredit pemilikan rumah ditinjau dari peraturan perundang-undangan Indonesia yang berlaku, dan perlindungan hukum terhadap persoalan yang muncul.

### 1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan ada 2 (dua) yaitu penelitian lapangan yang bersifat yuridis empiris dan dengan studi pustaka (penelitian kepustakaan) yang bersifat yuridis normatif, sebagaimana yang diuraikan sebagai berikut:

#### a. Metode Penelitian Yuridis Empiris

Dalam penelitian lapangan, penulis menggunakan tehnik wawancara yang dilakukan terhadap informan. Informan tersebut yaitu pegawai/*customer service* bank, yang ditanyai secara langsung. Hal-hal yang ditanyai adalah mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah dan pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah.

#### b. Metode Penelitian Yuridis Normatif (Studi Pustaka)

Dalam penelitian ini yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif yaitu dengan menekankan pada penggunaan berupa norma hukum tertulis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan.<sup>8</sup> Data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan hukum primer yaitu data diperoleh berasal dari aturan yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku,

---

<sup>8</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

diantaranya Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Pokok Perbankan dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Selain itu juga dari putusan pengadilan.

2. Bahan hukum sekunder yaitu data diperoleh berasal dari buku-buku, makalah, artikel-artikel media cetak, media elektronik (internet) dan lainnya.
3. Bahan hukum tersier yaitu data diperoleh dari kamus, untuk membantu menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder.

Data yang diperoleh dikumpulkan dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara memilah dan membaca kepustakaan yang diperlukan serta memanfaatkan sumber-sumber kepustakaan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Selain itu juga didukung dengan data yang diperoleh dari lapangan melalui wawancara.

Adapun Metode analisis data yang digunakan yaitu metode pengolahan kualitatif dengan menekankan pada aspek analisis subyektif peneliti dengan menekankan pada data yang diperoleh dan pendekatan yang dilakukan peneliti diantaranya pada peraturan perundang-undangan, teoritis dan putusan hakim. Sehingga hasil penelitian akan bersifat deskriptif analitis.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini terdiri dari 3 (tiga) bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Secara sistematika dijelaskan sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab ini diuraikan mengenai latar belakang dari penulisan, masalah penelitian, tujuan penelitian, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II PEMBAHASAN**

Pada BAB II ini isinya mengenai tinjauan pustaka, subjek penelitian dan hasil penelitian yang diuraikan sebagai berikut :

- a. berkaitan dengan tinjauan pustaka pertama dijelaskan mengenai perkreditan yang meliputi definisi atau pengertian kredit, jenis-jenis dan manfaat kredit, prinsip pemberian kredit, dan kredit pemilikan rumah. Kedua, dijelaskan mengenai perjanjian kredit yang meliputi pengertian dan asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, bentuk perjanjian kredit, dan akibat perjanjian dan hapusnya suatu perjanjian. Ketiga, dijelaskan mengenai jaminan kredit yang meliputi jenis-jenis jaminan kredit, pengikatan jaminan kredit, hak tanggungan dan eksekusi jaminan.
- b. berkaitan dengan subjek penelitian dijelaskan mengenai pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah obyek Hak Tanggungan yang meliputi pengertian, obyek dan faktor pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah.
- c. berkaitan dengan hasil penelitian diuraikan mengacu pada pokok permasalahan dalam penulisan ini yaitu mengenai praktek pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang masih dibebani Hak Tanggungan, dan juga diuraikan tentang permasalahan yang muncul dan perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses kredit berikut pembahasan singkat atas Putusan Pengadilan Negeri atas perkara sehubungan dengan oper kredit.

## **BAB III PENUTUP**

Pada BAB III yang merupakan bab terakhir atau bab penutup dari penulisan tesis ini, berisi mengenai KESIMPULAN dari hasil penelitian yang mengacu pada pencapaian tujuan penulisan dan SARAN yang berguna.

## BAB II PEMBAHASAN

### 2.1. Perkreditan

#### 2.1.1. Pengertian Kredit

Kata Kredit secara etymology, berasal dari bahasa Yunani yaitu dari kata *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan dilihat dari sisi Bank adalah suatu keyakinan bahwa uang yang diberikan akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang tertuang dalam akta perjanjian kredit. Keyakinan bank tentu berdasarkan suatu study kelayakan usaha masing-masing debitur yang akan dibiayai.<sup>9</sup>

Kata kredit tidak ditemukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau BW tetapi diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan), Pasal 1 angka 11 dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang meminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>10</sup>

Menurut kamus bahasa Indonesia, kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran tidak tunai atau pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur.<sup>11</sup> Sedangkan menurut Drs. Muchdarsyah Sinungan, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu contra prestasi berupa bunga.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Suharno, *Analisa Kredit (Dilengkapi Dengan Contoh Kasus)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 1.

<sup>10</sup> Indonesia (1), *lo.cit.*

<sup>11</sup> Hoetomo, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Mitra Pelajar, 2005), hal.290.

<sup>12</sup> Suharno, *lo.cit.*

Dari pengertian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa kredit merupakan kesepakatan para pihak yaitu untuk saling memberikan dan menerima sesuatu dimana pihak yang menerima sesuatu tersebut diwajibkan untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya setelah jangka waktu yang telah disepakati dengan cara mengangsur disertai dengan bunga. Jadi, bank sebagai lembaga keuangan dan bertindak sebagai kreditur pemberi kredit bersama nasabah atau debitur mengadakan perjanjian kredit. Dalam pemberian kredit ini, Bank percaya kepada nasabah atau debitur, bahwa dalam jangka waktu yang disepakati akan dikembalikan pinjaman kredit yang telah diberikan bank disertai bunga.

### **2.1.2. Jenis-Jenis dan Manfaat Kredit**

Kredit dilihat dari kacamata bank dapat digolongkan atas beberapa jenis. Jenis-jenis kredit perbankan antara lain sebagai berikut<sup>13</sup>:

#### **1. Berdasarkan Sifat dari Penggunaan Kredit**

##### **a. Kredit modal kerja**

Yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Agunannya lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat, persyaratan kredit memperhatikan perkembangan usaha agar jangan sampai penarikan total kredit mematikan usaha yang bersangkutan. Contohnya: Kredit Ekspor, Kredit Perkebunan Swasta Nasional, KUD (Koperasi Unit Desa), dan sebagainya.

##### **b. Kredit Investasi**

Yaitu kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan. Kebutuhan kredit dihitung dari barang modal yang diperlukan, rehabilitas, dan juga modernisasi barang. Contohnya: KIK (Kredit Intubasi Kecil), Perkebunan Inti Rakyat (PIR), PIR Transmigrasi dan sebagainya.

---

<sup>13</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Jenis Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hal. 5-6.

c. **Kredit Konsumsi**

Yaitu kredit yang pengembaliannya tidak berdasarkan pada barang yang dibeli, melainkan pada penghasilan nasabah debiturnya. Contohnya: KPR, Kredit Profesi Guru, Kredit Laptop Mahasiswa, dan lain-lain.

2. Berdasarkan Jangka Waktu Kredit

a. Jangka Pendek (*short term loan*)

Yaitu kredit yang jangka waktunya paling lama 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel, juga dapat berupa kredit modal kerja.

b. Jangka Menengah (*medium term loan*)

Yaitu kredit yang jangka waktunya antara 1 sampai 3 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

c. Jangka Panjang

Yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari 3 tahun. Biasanya berupa kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka melakukan rehabilitasi, ekspansi, dan pendirian proyek baru.

3. Berdasarkan Jaminan Kredit

a. Kredit Jaminan Orang

Yaitu kredit yang diberikan berdasarkan jaminan orang ketiga sebagai pihak penjamin.

b. Kredit Jaminan Efek

Yaitu kredit yang diberikan dengan agunan efek-efek dan surat-surat berharga lainnya.

c. **Kredit Jaminan Barang**

Yaitu kredit yang diberikan dengan jaminan barang tetap, barang bergerak, dan logam mulia.

d. Kredit Jaminan Dokumen

Yaitu kredit yang diberikan dengan jaminan dokumen transaksi, seperti *letter of credit (L/C)*.

e. Kredit Tanpa Jaminan Materiil (kredit Blanko)

Yaitu kredit yang diberikan tanpa jaminan materiil (agunan fisik), melainkan berdasarkan kepercayaan pada nasabah kredit yang telah teruji



bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya, baik dalam usaha perbankan maupun dalam usaha lain. Kredit tanpa jaminan ini memiliki resiko yang besar bagi bank. Dengan demikian, seluruh harta debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.

Manfaat perkreditan itu sendiri dapat ditinjau dari masing-masing pihak yang mempunyai kepentingan terhadap kredit tersebut, baik bank kreditur maupun nasabah debitur. Bagi bank kreditur adalah untuk menjalankan perannya sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (sesuai dengan pengertian bank yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU Perbankan). Tentunya ketika bank kreditur menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat manfaatnya nanti untuk memperoleh laba atau keuntungan yang diambil dari bunga. Sementara bagi nasabah debitur adalah untuk memperoleh sejumlah dana yang diperlukan. Subyek hukum dari nasabah debitur atau pihak yang diberikan kredit dapat berupa perorangan atau badan hukum.

### **2.1.3. Prinsip Pemberian Kredit**

Risiko yang sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya adalah resiko kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL). Faktor penyebab risiko kredit macet antara lain karena kesalahan penggunaan kredit, manajemen penggunaan kredit yang buruk, serta kondisi perekonomian yang mempengaruhi iklim usaha dalam negeri.<sup>14</sup> Untuk menghindari risiko tersebut maka dalam pemberian kredit perbankan, bank harus menetapkan Prinsip Mengenai Nasabah (*Know Your Customer*) yaitu prinsip yang diterapkan bank untuk mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah termasuk melaporkan setiap transaksi yang mencurigakan. Oleh karenanya bank dalam memberi kredit harus mengacu pada pedoman kebijaksanaan dalam perkreditan bank.

---

<sup>14</sup> *Idem.*, hal. 11.

Keyakinan bank diperoleh berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Dalam praktik perbankan, analisis yang mendalam disebut sebagai prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Prinsip tersebut adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Prinsip 5 C atau *The Five C of Credit Analysis*

- a. *Character* atau kepribadian debitur yang dimaksud untuk menilai kejujuran dan itikad baik calon debitur sehingga tidak menyulitkan penagihan di kemudian hari.
- b. *Capacity* atau kemampuan untuk membayar kredit yang diajukan dengan melihat prospek usahanya.
- c. *Capital* atau modal usaha yang telah ada pada bank sehingga fungsi bank sebenarnya dalam penyediaan modal hanyalah sebagai pemberi modal tambahan saja.
- d. *Collateral* atau jaminan yang mudah dicairkan.
- e. *Condition of Economy* atau prospek usaha nasabah debitur. Bila Bank tidak melihat adanya prospek dari usaha ini, maka bisa jadi kredit yang dikucurkan tidak memberikan manfaat apa pun sehingga mengancam keberlangsungan kredit yang diberikan.

2. Prinsip 7 P

- a. *Party* atau para pihak yang mengadakan perjanjian saling mengenal karakter satu dengan lainnya.
- b. *Purpose* atau tujuan yang hendak dicapai dalam peminjaman kredit.
- c. *Payment* atau pembayaran yang akan dikembalikan oleh nasabah. Bank harus melihat pendapatan nasabahnya, bagaimana nasabah tersebut dapat membayar kredit dengan lancar, tentu juga dipengaruhi oleh pendapatannya.
- d. *Profitability* atau perolehan laba yang akan diperoleh Bank. Kredit merupakan salah satu cara bank untuk memperoleh laba atau keuntungan yang diambil dari bunga maupun bagi hasil atau yang sejenisnya. Dengan demikian, bank harus mempertimbangkan perolehan laba yang hendak diperoleh.

---

<sup>15</sup> *Idem.*, hal. 12.

- e. *Protection* atau perlindungan yang berupa jaminan nasabah apabila terjadi sesuatu hal di luar yang telah direncanakan dan diperjanjikan oleh para pihak.
- f. *Personality* atau kepribadian nasabah berdasarkan tingkah laku dan kepribadian nasabah pada kegiatan sehari-hari maupun masa lalunya. Termasuk juga emosi, sikap, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.
- g. *Prospect* atau nilai usaha nasabah di masa yang akan datang, menguntungkan atau tidak. Bila bank tidak mampu melihat prospek ini, di kemudian hari apabila tidak terdapat prospek pada usaha yang dibiayai dengan kredit, maka bukan hanya bank yang akan menghadapi risiko kesulitan mengadakan tagihan, tetapi juga nasabah yang menjalankan usahanya akan kesulitan dalam membayar tagihannya.

### 3. Prinsip 3 R

- a. *Returns* atau hasil yang diperoleh debitur ketika kredit itu dimanfaatkan. Bank harus mempertimbangkan apakah kredit yang diajukan akan membawa manfaat sehingga debitur mampu mengembalikan kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, dan sebagainya.
- b. *Repayment* atau pembayaran kembali. Bank harus memerhatikan kemampuan membayar kredit debitur sesuai dengan waktu yang disediakan.
- c. *Risk Bearing Ability* atau kemampuan debitur menanggung risiko bila terjadi hal-hal di luar dugaan kedua belah pihak sehingga menyebabkan kredit menjadi macet.

Pasal 11 UU Perbankan juga mempertegas akan prinsip kehati-hatian ini, dimana Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan dan sebagainya. Dengan batasan ini diharapkan agar bank dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dapat terhindar dari laju pertumbuhan pinjaman perbankan yang berlebihan sehingga dapat terjaga kestabilan moneter dan kesehatan perbankan itu sendiri.

#### 2.1.4. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah. Pelayanan pemberian kredit ini diberikan oleh bank yang mempunyai fasilitas pemberian kredit pemilikan rumah, baik bank pemerintah ataupun bank-bank swasta dengan persyaratan-persyaratan dan suku bunga yang beranekaragam. Untuk bank pemerintah ditangani oleh Bank Tabungan Negara (BTN).

Kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh bank pada umumnya terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu:<sup>16</sup>

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diberlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Selain itu, pada umumnya dalam proses fasilitas KPR, pemohon akan dikenakan beberapa biaya diantaranya adalah biaya *appraisal*, biaya notaris, provisi bank, biaya asuransi kebakaran, dan biaya premi asuransi jiwa selama masa kredit.

Adapun tahap-tahap dalam Kredit Pemilikan Rumah antara lain:

##### I. Tahap Permohonan Kredit

Permohonan kredit merupakan peristiwa awal suatu transaksi pemberian kredit secara yuridis. Permohonan yang dimaksud adalah permohonan yang

---

<sup>16</sup> "Informasi Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" <http://infokpr.com/kpr-kredit-rumah/40-kpr/46-informasi-umum-kredit-pemilikan-rumah-kpr>, Diunduh 16 Januari 2011.

dibuat dan ditandatangani oleh calon nasabah debitur dengan tujuan untuk mengadakan perjanjian kredit. Pada prinsipnya, dalam permohonan kredit yang paling utama adalah kepercayaan dan kemampuan membayar kredit tepat pada waktunya.<sup>17</sup> Permohonan kredit tersebut pada umumnya adalah dalam bentuk form/formulir aplikasi kredit pemilikan rumah yang telah disediakan oleh pihak bank. Permohonan itu juga harus melampirkan beberapa hal antara lain:

a. Fotokopi kartu identitas calon debitur yang masih berlaku dan Kartu Keluarga

Tujuannya:

1. Untuk mengetahui domisili terakhir dari calon debitur sehingga pihak bank dengan mudah dapat mengetahui dan menentukan domisili hukum yang tetap pada Panitera Pengadilan Negeri mana yang harus dipilih jika harus berperkara di Pengadilan nantinya.
2. Untuk meyakinkan bahwa orang yang sementara berhadapan dengan pihak bank dalam perjanjian hutang piutang benar adalah calon debitur yang sesuai dengan kartu identitasnya sehingga tidak akan terjadi kesalahan dalam pengikatan kreditnya di mana kesalahan atas hal ini berarti kerugian bagi pihak bank.

b. Fotokopi kartu identitas pasangan calon debitur, fotokopi kartu/surat nikah/cerai

Tujuannya:

1. Untuk mengetahui apakah calon debitur sudah melangsungkan pernikahan dan dengan siapa ia menikah.
2. Untuk mengetahui sudah berapa kali menikah dan bagaimana status masing-masing istrinya sehingga pihak bank dapat mengetahui dan menentukan siapa yang harus memberikan persetujuannya kepada calon debitur dalam melakukan perbuatan hukum.

Hal ini berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai warisan dan harta bersama yang diatur dalam

---

<sup>17</sup> Badriyah, *op. cit.*, hal. 9.

KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

- c. dokumen-dokumen pendukung lainnya, misalnya pada Bank BTN dokumen permohonan yang juga diserahkan kepada bank antara lain slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan; fotokopi surat pengangkatan pegawai tetap, fotokopi rekening koran tabungan; fotokopi NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta); fotokopi SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta s/d Rp. 100 juta); fotokopi sertifikat hak atas tanah; fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

## II. Tahap Persetujuan Pemberian Kredit

Bank sebelum memberikan persetujuan pemberian kredit kepada nasabah akan melakukan pertimbangan yaitu bank melakukan penilaian dengan seksama sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya. Penilaian tersebut antara lain adalah melakukan penilaian terhadap jaminan atau agunan dengan melakukan *appraisal* oleh pihak bank atau perusahaan penilai yang telah bekerja sama dengan pihak bank, melakukan analisa baik analisa yuridis maupun analisa ekonomis. Dalam analisa tersebut, disamping pemeriksaan langsung dilapangan bank juga melakukan *interview* langsung dengan calon nasabah yang mengajukan permohonan kredit. Berdasarkan dari semua analisa dokumen dan pemeriksaan serta *interview* yang dilakukan, apabila dianggap layak maka bank akan menyetujui pemberian kredit tersebut namun apabila analisa dianggap tidak layak maka permohonan kredit tersebut akan ditolak oleh bank.

## III. Tahap Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau biasanya disebut akad kredit dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, dibuat secara tertulis baik berbentuk akta di bawah tangan atau akta Notaris. Di dalam perjanjian dicantumkan segala hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan juga berisi syarat-syarat atau klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dan kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak.

#### IV. Tahap Pengikatan Jaminan Kredit

Keberadaan perjanjian pengikatan jaminan kredit adalah bersifat tambahan (*accessoir*). Keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Sehingga sebelum perjanjian pengikatan jaminan kredit dibuat, maka perjanjian kredit harus terlebih dahulu ada. Akibat hukumnya adalah apabila perjanjian kredit hapus, maka perjanjian pengikatan jaminan hapus juga. Tetapi tidak demikian halnya bila perjanjian pengikatan jaminan berakhir karena sebab barang yang dijanjikan musnah, maka perjanjian kredit tidak ikut berakhir.<sup>18</sup>

#### V. Tahap Pencairan Kredit

Pencairan kredit dilaksanakan sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit yang telah dibuat. Kapan kredit itu dicairkan tergantung pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Setelah pencairan kredit, nasabah debitur mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran yaitu kewajiban pembayaran cicilan kredit yang harus dilakukan debitur nasabah kepada bank hingga lunas. Dalam kondisi tertentu kredit dapat saja diubah. Hal-hal yang dapat diubah tersebut adalah mengenai persyaratan, jumlah, jangka waktu, dan bunga.

## 2.2. Perjanjian Kredit

### 2.2.1. Pengertian dan Asas-Asas Perjanjian

Dalam **Kitab Undang-undang Hukum Perdata** (KUHPerdata) yang dalam bahasa Belanda disebut Burgerlijk Wetboek (BW), perjanjian diatur dalam BUKU KETIGA tentang perikatan dimana di dalam BUKU KETIGA ini terdapat suatu pengertian dan penjelasan tentang perjanjian. Pengertian perjanjian dalam KUHPerdata terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Dari pengertian perjanjian di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit berarti adalah suatu perbuatan dengan mana para pihak yaitu

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 19.

bank kreditur dengan nasabah debitur saling mengikatkan diri dalam hubungan kredit dimana pihak bank sebagai pemberi kredit berjanji memberikan pinjaman kredit dan debitur sebagai penerima kredit berjanji mengembalikan pinjaman kredit tersebut dalam jangka waktu yang disepakati disertai bunga.

Dalam hukum, masyarakat diberikan seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Untuk itu perlu juga diperhatikan mengenai dari asas-asas perjanjian. Guna kita mengetahui asas-asas perjanjian adalah agar kita memahami bahwa asas ini merupakan pikiran dasar yang berakar dari kenyataan yang ada dalam perjanjian, sehingga apabila kita menerapkan dari asas-asas perjanjian secara umum seperti yang diuraikan di bawah, maka dapat membuat suatu perjanjian itu terlaksana dengan baik dengan berdasarkan kebebasan dari para pihak, namun kebebasan tersebut haruslah berdasarkan atas kesepakatan dari para pihak dan sah yang kemudian berlaku dengan suatu paksaan (karena berlaku sebagai undang-undang) yang akan dilaksanakan para pihak berdasarkan iktikad baik dimana masing-masing pihak tahu akan kewajibannya (muncul keseimbangan).

Asas-asas perjanjian secara garis besar dapat kita lihat dari berbagai macam, antara lain :

1. Asas kebebasan berkontrak / *freedom of contract*

Perjanjian merupakan suatu perwujudan dari kebebasan para pihak yang diwujudkan melalui keinginan-keinginan. Kebebasan dalam hal ini memiliki beberapa makna, yaitu :

- a) Kebebasan untuk membuat/tidak membuat suatu perjanjian;
- b) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c) Kebebasan untuk menentukan klausula dari perjanjian yang akan dibuat;
- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f) Kebebasan untuk menentukan hukum mana yang berlaku, dan lain-lain.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."



## 2. Asas Konsensualisme

Konsensualisme, dalam bahasa latin yaitu consensus yang berarti sepakat. Asas ini berhubungan dengan KUHPerdara Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian pada poin pertama yaitu kesepakatan antara pihak yang mengikatkan diri.

## 3. Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda memiliki makna bahwa suatu perjanjian yang sah mempunyai ikatan hukum terhadap para pihak yang terikat. Pacta Sunt Servanda ini berhubungan erat dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak yang mengikatkan diri, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian atau terikat terhadap perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdara).

Pacta Sunt Servanda ini ada unsur asas kepastian hukum, karena setiap perjanjian dalam figur hukum harus mengandung kepastian hukum dan untuk adanya kepastian hukum itu terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (pacta sunt servanda).

## 4. Asas Iktikad Baik

Asas ini mengatakan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan iktikad baik. Iktikad baik ini lebih disyaratkan pada proses dari pelaksanaan perjanjian, sehingga bila prinsip ini tidak diterapkan akan sulit untuk mencapai kondisi yang baik, namun akhirnya malah akan mengakibatkan permasalahan yang berbuntut pada kerugian.

Dasar hukum dari asas iktikad baik dapat dilihat pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3) yang mengatakan bahwa dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

## 5. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian dimana 1 (satu) pihak dengan pihak lain sama-sama dibebankan suatu kewajiban.

### 2.2.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perjanjian harus diperhatikan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Pada Pasal 1320 KUHPerdara, dikatakan bahwa syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat), yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan/perjanjian;
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan doktrin ilmu hukum yang berkembang, keempat syarat tersebut dibedakan dalam 2 (dua) golongan yaitu syarat subjektif (menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian) dan syarat objektif (menyangkut objek perjanjian). Dalam hal ini sepakat dan kecakapan para pihak yang mengikatkan diri digolongkan dalam syarat subjektif, sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal digolongkan dalam syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat dibatalkan yaitu dapat dengan diminta oleh salah satu pihak yang dirugikan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi maka batal demi hukum yaitu membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

**Pertama** mengenai kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan dirinya. Pengertian dari sepakat ini dilukiskan sebagai pernyataan kehendak dari para pihak yang telah mereka setuju sendiri. Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik : si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu dari si penjual.<sup>19</sup>

Walaupun terdapat kebebasan bagi para pihak dalam suatu kesepakatan, kesepakatan tersebut bisa saja menjadi tidak sah. Suatu kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPerdara menjadi tidak sah, apabila terdapat suatu unsur kekhilafan (*dwaling*), adanya paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*).

---

<sup>19</sup> Subekti. *op. cit.*, hal. 17.

Kekhilafan mengakibatkan batalnya perjanjian, apabila kekhilafan (*dwaling*) tersebut terjadi karena kekhilafan terhadap barang atau objek hukum atau karena kekhilafan terhadap orang atau subjek hukum suatu perjanjian yang hanya akan dibuat (Pasal 1322 KUHPerdara). Mengenai unsur paksaan (*dwang*) dapat berupa fisik dan jiwa serta paksaan yang dilarang oleh undang-undang (Pasal 1326 KUHPerdara). Dalam hal adanya penipuan (*bedrog*) dalam kesepakatan, dapat terjadi bila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar. Penipuan ini merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut (Pasal 1328 KUHPerdara).

**Kedua** mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan/perjanjian. Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara, dikatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Yang dimaksud dengan tak cakap adalah mereka yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (hal ini berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara).

Dalam kaitannya dengan orang yang belum dewasa, Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 330 mengategorikan orang-orang yang disebut dewasa, yaitu : mereka yang sudah genap berusia 21 tahun atau mereka yang belum genap 21 tahun namun telah menikah dan mereka yang sudah menikah kemudian bercerai meskipun belum berusia 21 tahun. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan umur dewasa adalah 18 Tahun (Pasal 50 UU Perkawinan).

Mengenai mereka yang berada di bawah pengampuan, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 433, menyatakan bahwa: "Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya." Dari ketentuan tersebut dapat ditarik

kesimpulan bahwa orang-orang yang termasuk di bawah pengampuan ada 4 (empat), yaitu mereka yang dungu, sakit otak, mata gelap dan mereka yang boros.

**Ketiga** mengenai suatu hal tertentu. Dalam syarat ketiga dari sahnya suatu perjanjian yaitu suatu hal tertentu adalah menyangkut mengenai objek dari apa yang diperjanjikan atau mengenai benda yang diperjanjikan. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan mengenai objek dari apa yang diperjanjikan, yaitu :

1. Pasal 1332 : "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian."
2. Pasal 1333 : dalam pasal ini mensyaratkan suatu perjanjian tersebut harus mempunyai suatu objek/benda yang menjadi pokok dalam perjanjian, walaupun hanya menentukan jenisnya, yang penting adalah telah jelas apa yang menjadi objek dari perjanjian tersebut.
3. Pasal 1334 : barang-barang yang baru ada pada kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian, namun tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka.

**Keempat** mengenai suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal berarti adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerdota). Suatu sebab itu adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdota). Pengertian mengenai sebab yang halal ini haruslah kita pahami, karena suatu sebab yang halal ini berkaitan juga dengan pokok perjanjian dimana dalam pokok perjanjian tersebut harus ada sesuatu yang pasti dan diperbolehkan oleh hukum sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan.

Berlakunya suatu sebab yang halal ini berarti mengenai objek dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut. Dalam hal ini maka selama ataupun sepanjang suatu hal tersebut yang tidak halal tidak berkaitan dengan objek perjanjian maka perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan hanya batal

terhadap klausula yang memuat ketentuan yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>20</sup>

### 2.2.3. Bentuk Perjanjian Kredit

Perjanjian dibuat dengan tujuan agar segala kepentingan para pihak terwadahi, sehingga terjamin kepastian hak dan hukumnya. Untuk dapat melindungi kepentingan para pihak maka perjanjian dibuat secara tertulis, meskipun pada umumnya perjanjian tidak perlu harus dibuat dengan tertulis asalkan sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata namun dalam perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam sebuah perjanjian tertulis. Ketentuan tersebut sebagaimana yang terdapat dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang mewajibkan kepada bank pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis.

Perjanjian yang dibuat secara tertulis ada 2 (dua) bentuk yaitu perjanjian otentik dan perjanjian di bawah tangan sebagaimana yang diuraikan di bawah ini:

#### 1. Perjanjian Otentik

Perjanjian otentik atau yang lazim disebut sebagai Akta Otentik adalah suatu perjanjian atau akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana perjanjian itu dibuat. Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

Dari Pasal 1868 KUHPerdata tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:<sup>21</sup>

- a. Perjanjian tersebut harus di buat di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Perjanjian harus dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 (dua) perjanjian otentik yakni:

---

<sup>20</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 46, 47 dan 57.

<sup>21</sup> Rini Pamungkasih, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009), hal. 16.

- (1) Perjanjian yang dibuat oleh pegawai umum yang berwenang untuk itu. Perjanjian ini disebut juga akta pejabat.
- (2) Perjanjian yang dibuat di hadapan pegawai umum (akta para pihak). Di dalam akta para pihak secara hukum para pihaklah yang membuat perjanjian. Pejabat hanya membantu merumuskannya, karena keahliannya. Jika terjadi sesuatu yang bertanggungjawab adalah para pihak sendiri, bukan pejabat yang dihadapannya akta tersebut dibuat.

c. Perjanjian harus dibuat oleh pejabat umum

Pejabat umum di sini adalah pejabat yang oleh ketentuan undang-undang diberi wewenang khusus untuk membuat akta, misalnya, Notaris. Perjanjian yang dibuat oleh pejabat umum inilah yang sering disebut perjanjian notariil. Disebut perjanjian notariil karena perjanjian ini dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta atau perjanjian yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun dibuat berdasarkan kepentingan para pihak yang menghendaki dibuatnya suatu perjanjian otentik. Dengan dibuatnya perjanjian secara notariil, maka perikatan maupun perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi bernilai otentik, menjamin kepastian hukum, serta terpenuhinya prinsip dasar suatu perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak.

d. Perjanjian harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan.

Suatu perjanjian otentik harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan berada. Oleh karenanya pejabat yang bersangkutan tidak diperbolehkan membuat perjanjian di luar wilayah kerjanya. Misalnya, Notaris atau pejabat pembuat akta tanah terikat hanya membuat perjanjian di wilayah kerjanya saja.

Perjanjian otentik pada hakikatnya membuat suatu kebenaran formal. Sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat umum yang berwenang untuk itu. Karena perjanjian otentik dibuat di hadapan pejabat

umum, yang oleh undang-undang diberi wewenang khusus untuk itu, maka perjanjian otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna.

## 2. Perjanjian di Bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan atau akta di bawah tangan adalah perjanjian atau akta yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa perantara atau peran seorang pegawai umum atau pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta, misalnya suatu perjanjian yang dibuat bukan di hadapan notaris sebagai pejabat umum.

Ada 2 macam perjanjian di bawah tangan, yakni:<sup>22</sup>

- a. Perjanjian di bawah tangan yang isinya disusun dan dirumuskan bersama oleh para pihak.

Perjanjian di bawah tangan ini naskah perjanjian atau draft perjanjian isinya dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga, keinginan para pihak dapat terakomodasi dalam perjanjian yang telah mereka buat. Hal ini telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan persamaan di hadapan hukum.

- b. Perjanjian di bawah tangan yang isi atau formatnya telah dibakukan oleh salah satu pihak yang kemudian disebut perjanjian standar.

Terhadap perjanjian di bawah tangan dapat dilakukan pengesahan oleh Notaris yaitu dengan cara legalisasi dimana para pihak dalam perjanjian tersebut menandatangani perjanjian tersebut di hadapan Notaris dan kemudian oleh Notaris akan dicantumkan suatu keterangan dalam perjanjian tersebut yang menjelaskan tentang telah ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh para pihak dihadapannya. Selain legalisasi, terdapat cara lain dalam mengesahkan suatu perjanjian di bawah tangan adalah dengan mendaftarkan perjanjian di bawah tangan tersebut kepada notaris untuk dicatatkan dalam sebuah buku khusus. Pendaftaran dalam buku khusus oleh notaris dilakukan setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak yang membuat perjanjian. Jadi, perjanjian tidak ditandatangani di hadapan notaris seperti dalam hal legalisasi, tetapi perjanjian tersebut sebelumnya telah ditandatangani oleh para pihak kemudian dibawa ke hadapan notaris untuk didaftarkan dalam buku khusus.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 17.

Pendaftaran dalam buku khusus oleh Notaris bukan berarti perjanjian di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian otentik atau perjanjian yang dibuat secara notariil ataupun legalisasi. Hal ini karena Notaris dalam hal ini hanya mencatat dan membukukan perjanjian di bawah tangan, tanpa mengetahui pasti atau menjamin tanggal dan tanda tangan serta isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut.

Suatu perjanjian di bawah tangan sebaiknya dibuat serta ditandatangani oleh saksi-saksi. Dua orang saksi saja sudah cukup. Maksudnya agar perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak mempunyai daya bukti.<sup>23</sup>

Dalam perjanjian kredit dapat telah berbentuk draft yang sebelumnya telah disiapkan oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan tersebut telah berisi mengenai macam-macam persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang bisa berbentuk formulir. Pada Bank BTN untuk perjanjian kredit dilakukan dengan akta Notaris.<sup>24</sup>

#### **2.2.4. Akibat Perjanjian dan Hapusnya Suatu Perjanjian**

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya tersebut. Mengenai hal tersebut dapat kita temui dalam ketentuan KUHPdata, Pasal 1340, yang berbunyi bahwa "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."

Akibat berlakunya perjanjian tersebut terhadap para pihak yang membuatnya, maka para pihak tersebut pun wajib mematuhi perjanjian yang dibuat secara sah tersebut sebagai undang-undang. Dasar hukum dari ketentuan tersebut, tercantum dalam Pasal 1338 KUHPdata, yang berbunyi bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Dalam perjanjian, suatu keabsahan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang, dalam hal ini adalah dalam

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 18.

<sup>24</sup> Berdasarkan pembicaraan dengan pegawai/customer service Bank BTN cabang pembantu Sunter pada tanggal 18 Mei 2011.



Pasal 1320 KUHPerdato. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi salah satu dari syarat tersebut ini berarti menjadi tidak sah dan terancam batal.

Hapusnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana menyebutkan 10 (sepuluh) cara hapusnya suatu perikatan yaitu karena :

- 1) pembayaran;
- 2) penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- 3) **pembaharuan utang**;
- 4) perjumpaan utang atau kompensasi;
- 5) pencampuran utang;
- 6) pembebasan utang;
- 7) musnahnya barang yang terutang;
- 8) batal/pembatalan;
- 9) berlakunya suatu syarat batal;
- 10) lewatnya waktu.

Dalam penulisan ini, mengenai hapusnya suatu perikatan akan difokuskan pada hapusnya perikatan karena pembaharuan utang. **Pembaharuan utang atau novasi** adalah suatu perjanjian yang dengannya suatu perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus membuat suatu perikatan baru.<sup>25</sup> Mengenai pengaturan hapusnya perikatan karena pembaharuan utang tersebut diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUHPerdato.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1413 KUHPerdato terdapat 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang yaitu :

- a. Novasi obyektif : apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
- b. Novasi subyektif pasif : apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;

---

<sup>25</sup> Tan Thong Kie, *Buku I : Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 2, (Jakarta : PT. Midas Surya Grafindo, 2000), hal. 351.

- c. Novasi subyektif aktif : apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Novasi pada huruf a. diatas dinamakan novasi obyektif karena disitu yang diperbaharui adalah obyeknya perjanjian, sedangkan pada huruf b. dan c. dinamakan novasi subjektif karena yang diperbaharui di situ adalah subyek-subyeknya atau orang-orangnya dalam perjanjian. Jika yang diganti debiturnya (huruf b.) maka novasi itu dinamakan subyektif pasif, sedangkan apabila yang diganti itu krediturnya (huruf c.) maka novasi itu dinamakan subyektif aktif.<sup>26</sup> Keadaan seperti ini di atas tentu membawa dampak tersendiri, terutama menyangkut hak istimewa serta perjanjian aksesoirnya dari perikatan lama terhadap perikatan baru.

### **2.3. Jaminan Kredit**

Keperluan akan ketersedianya dana dalam pemilikan rumah tempat tinggal dapat diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam pemilikan tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) melalui kredit di bank, maka perlu adanya jaminan atau agunan. Perlunya jaminan karena jaminan tersebut merupakan suatu bentuk upaya memperkecil risiko bagi bank kreditur apabila nasabah debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan oleh bank kreditor tersebut kepada nasabah debitur.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Mengenai jaminan atau agunan tersebut akan diuraikan lebih lanjut sebagaimana di bawah ini.

---

<sup>26</sup> Subekti. *op. cit.*, hal. 70.

### 2.3.1. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Penjabaran jaminan tersebut sebagai berikut:

#### 1. Jaminan Perorangan

Dalam Pasal 1820 KUHPerdara disebut sebagai penanggung utang yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Jadi, di sini terdapat suatu perjanjian antara kreditur dengan seorang pihak ketiga untuk pemenuhan kewajiban debitur.

Dengan adanya pihak ketiga sebagai penanggung utang atau penjamin maka apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka pihak ketiga inilah yang akan melaksanakan kewajiban tersebut. Namun dalam menjalankan kewajiban tersebut, pihak ketiga ini mendapat perlindungan hak dari Pasal 1831 KUHPerdara yang berbunyi: “Si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya.” Terhadap hak yang diperoleh pihak ketiga pada Pasal 1831 KUHPerdara tersebut, dalam praktiknya, bank tetap meminta pihak ketiga untuk melepaskan hak tersebut. Sehingga apabila debitur wanprestasi, bank dapat segera melakukan penagihan langsung kepada pihak ketiga. Tujuan pelepasan hak tersebut agar pihak bank lebih mudah mendapatkan hak pembayaran kreditnya.<sup>27</sup>

#### 2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan maksudnya adalah jaminan yang memberikan pada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur. Hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur wanprestasi.

Jaminan kebendaan tergantung dari jenis benda yang dijamin. Untuk benda bergerak maka jaminannya berupa gadai dan fidusia, sementara untuk benda tetap lembaga jaminannya adalah hipotik dan hak tanggungan.

---

<sup>27</sup> Badriyah, *op. cit.*, hal. 69.

### 2.3.2. Pengikatan Jaminan Kredit

Jaminan perorangan dan jaminan kebendaan sebagaimana yang diuraikan di atas tersebut perlu diikat keberadaannya dengan ikatan hukum agar memiliki kepastian hukum yang jelas bagi kreditur dan debitur. Pengikatan tersebut adalah dengan cara:

#### 1. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan dapat diikat dengan akta penanggungan (*borgtocht*). Bila dilakukan oleh perorangan maka penanggungan disebut *personal guaranty*, sedangkan bila dilakukan oleh perusahaan atau badan hukum maka dinamakan *company guaranty*. Dasar hukum mengenai penanggungan perorangan diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdara.

#### 2. Jaminan Kebendaan

Benda dapat dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak. Yang termasuk benda bergerak antara lain kendaraan bermotor, perhiasan, wesel, deposito berjangka, surat saham, obligasi, dan sebagainya. Sedangkan yang termasuk benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit adalah tanah dengan dan tanpa bangunan atau tanaman di atasnya, kapal bervolume 20 meter kubik ke atas dan sudah didaftarkan, hak milik satuan rumah susun, dan sebagainya.

Pembedaan jenis benda ini memiliki konsekuensi yuridis yang berbeda, yakni:<sup>28</sup>

##### a. Pembebanan jaminan

- 1) Benda bergerak: pengikatan berupa fidusia atau gadai;
- 2) Benda tidak bergerak: berupa Hak Tanggungan.

##### b. Penyerahan

- 1) Benda bergerak: dilakukan dengan penyerahan nyata;
- 2) Benda tidak bergerak: penyerahannya dilakukan dengan balik nama.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 72.

c. Kadaluwarsa

- 1) Benda bergerak: tidak memiliki batas waktu;
- 2) Benda tidak bergerak: memiliki batas waktu sampai dengan 30 tahun.

Jenis pengikatan jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

- Hak Tanggungan;
- *Fiducia*;
- Gadai; dan
- *Cessie Piutang*.

Mengenai pengikat jaminan tersebut, dalam penulisan ini akan lebih difokuskan pada jaminan atas benda tidak bergerak yaitu jaminan atas tanah beserta bangunan dan tanaman di atasnya yang pengikatannya dengan Hak Tanggungan (HT). Untuk itu mengenai Hak Tanggungan akan dibahas dalam poin berikut ini.

### 2.3.3. Hak Tanggungan

Sebelum tahun 1996, pengikatan jaminan atas tanah dan benda-benda tidak bergerak lainnya dilakukan dengan media yang dikenal dengan nama hipotik, namun setelah tahun 1996 (tanggal 09 April 1996) bentuk pengikatan jaminan tersebut kemudian digantikan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). UUHT tersebut memperkenalkan bentuk pengikatan jaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan.

Dengan mulai berlaku UUHT tanggal 9 April 1996, HT merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.<sup>29</sup> Pembebanan tanah beserta bangunan di atasnya dengan Hak Tanggungan adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>29</sup> Boedi, *lo. cit.*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>30</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang dijelaskan sebagai berikut:

1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor dilakukan dengan dibuatnya suatu akta resmi yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang atau yang dijamin.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan<sup>31</sup>, yang bentuk aktanya ditetapkan dan akta tersebut sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya PPAT tersebut masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah berupa akta otentik. Pada prakteknya, hampir semua Notaris di Indonesia juga adalah PPAT. Biaya PPAT sehubungan dengan Hak Tanggungan biasanya didasarkan pada besarnya jumlah utang yang dijamin dengan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan akta PPAT berisi tentang pemberian Hak Tanggungan dari Pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan kreditor dengan dihadiri oleh PPAT. Dalam memberikan

---

<sup>30</sup> Indonesia (2), *lo. cit.*

<sup>31</sup> *Ibid.* Ps. 1 ayat (4).

Hak Tanggungan tersebut, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT, namun apabila karena sesuatu hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT maka Pemberi Hak Tanggungan tersebut wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Penunjukan sebagai kuasa tersebut adalah dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT ini selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir karena sebab apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya<sup>32</sup>. Pelaksanaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan jangka waktu tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan ini, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

- 2) Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan

Dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta (APHT), PPAT wajib mengirim APHT tersebut berserta dokumen pendukung lainnya (warkah lain) yang diperlukan, termasuk sertipikat hak atas tanah yang asli kepada Kantor Pendaftaran Tanah setempat untuk keperluan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran APHT diwajibkan dalam rangka penyempurnaan pengikatan Hak Tanggungan karena salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu, didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur karena saat tersebut menentukan kedudukan yang diutamakan

---

<sup>32</sup> *Ibid.* Pasal 15 ayat (2).

terhadap kreditur-kreditur yang lain dan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga Pemegang Hak Tanggungan dengan jaminan berupa tanah yang sama.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>33</sup> Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akta Hak Tanggungan harus dicatat pada hari ke tujuh setelah semua dokumen penunjang disampaikan ke Kantor Pendaftaran Tanah secara lengkap. Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.<sup>34</sup> Jadi, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.

Setelah pendaftaran selesai, Kantor Pendaftaran Tanah akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) sebagai bukti haknya atas obyek Hak Tanggungan. Sertipikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku.

Untuk sertipikat hak atas tanah dari obyek Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemilik tanah/debitur. Namun demikian sangatlah penting bahwa sertipikat hak atas tanah itu dipegang oleh pihak kreditur. Kreditur perlu memegang sertipikat tanah yang asli tersebut sebagai perlindungan tambahan dan untuk secara efektif mencegah pengalihan atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan serta untuk mencegah pembebanan Hak Tanggungan yang berikutnya. Alasan lainnya bagi kreditur untuk memegang dan menyimpan sertipikat hak atas tanah adalah untuk

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Pasal 13 ayat (3).

<sup>34</sup> Badriyah, *op. cit.*, hal. 85.



kemudahan ketika eksekusi atas tanah yang dijaminakan tersebut dilakukan ketika debitur tidak sanggup membayar kewajibannya.<sup>35</sup>

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak milik (hak turun temurun), hak guna bangunan (hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dan diperbaharui), hak guna usaha (hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, dengan jangka waktu paling lama 25 tahun/35 tahun dan dapat diperpanjang dan diperbaharui) dan hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan<sup>36</sup>. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain dari pada pemegang hak atas tanah, wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak Pemberi Hak Tanggungan<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Lexindo Consulting dan Ali Budiardjo, Nugroho, Reksodiputro Consellers at Law, *Pedoman Penasehat Hukum Perusahaan: Pedoman Pengurus Perseroan Tertutup maupun Terbuka Dilengkapi 150 Format Dokumen Perusahaan Siap Pakai Disusun oleh Para Praktisi Berpengalaman*, (Jakarta: CV Lexindo Consulting Press, 2006), hal. 67-68.

<sup>36</sup> Indonesia (2), *op. cit.* Pasal 4 ayat (4).

<sup>37</sup> Badriyah, *op. cit.*, hal. 78.

Suatu akta Hak Tanggungan yang telah dibuat, ditandatangani dan didaftarkan sebagaimana mestinya menciptakan suatu pembebanan jaminan dengan hak prioritas atas suatu tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah yang terdaftar dalam rangka menjamin pelaksanaan kewajiban pembayaran dari pemberi jaminan (atau pihak lainnya) yang terutang kepada kreditur. Pembebanan ini tidak akan hapus dan akan terus melekat pada obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak lain. Hak-hak yang timbul dari Hak Tanggungan dapat dialihkan dari satu kreditur ke kreditur lainnya jika utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan. Obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, yang tersusun dalam skala prioritas berdasarkan waktu pendaftarannya. Kecuali atas kewajiban-kewajiban pembayaran yang harus didahulukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti pembayaran pajak, Pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama mempunyai hak prioritas untuk mengajukan tuntutan terhadap obyek Hak Tanggungan di atas kreditur-kreditur yang tidak dijamin.<sup>38</sup>

Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian *accessoir* yang didasarkan pada suatu perjanjian pinjaman/kredit (sehubungan dengan hubungan hukum utang piutang atau kredit yang dijamin pelunasannya) dan karenanya keberlakuannya bergantung kepada berlakunya piutang atau kredit yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang yang bersangkutan hapus baik karena pelunasan atau sebab-sebab lain maka Hak Tanggungan pun menjadi hapus.

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

---

<sup>38</sup> Lexindo, *op. cit.*, hal. 68.

<sup>39</sup> Indonesia (2), *op. cit.* Pasal 18 ayat (1).

Dalam rangka hapusnya Hak Tanggungan dan demi ketertiban administrasi maka perlu dilakukan pencatatan mengenai hapusnya Hak Tanggungan (roya Hak Tanggungan). Permohonan hapusnya Hak Tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan. Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan (kreditor) bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila kreditor tidak bersedia memberi pernyataan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan. Pencatatan tentang hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pencoretan (roya) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya<sup>40</sup>. Sedangkan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan bersama dengan buku-tanah Hak Tanggungan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Dalam pencatatan peralihan Hak Tanggungan baik karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin, tidak memerlukan akta PPAT. Pencatatan peralihan tersebut dilakukan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

---

<sup>40</sup> Badriyah, *op. cit.*, hal. 75.

#### 2.3.4. Eksekusi Jaminan

Dalam suatu perjanjian akan melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang disebut prestasi. ketika salah satu pihak tidak memenuhi dari apa yang menjadi kewajibannya, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah pernyataan lalai (Pasal 1238 KUHPerdara) dan kelalaian salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi;
2. Melakukan tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terjadinya wanprestasi akan menimbulkan tuntutan bagi pihak yang dirugikan seperti tuntutan untuk memenuhi perjanjian, pembatalan perjanjian ataupun dapat disertai dengan suatu ganti rugi maupun hanya meminta ganti rugi saja. Ganti rugi sebagai akibat dari wanprestasi diatur dalam KUHPerdara Pasal 1243 s.d. 1252 dan secara umum, ganti rugi meliputi ongkos, kerugian dan bunga.

Berkaitan dengan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, pada saat terjadinya wanprestasi, yaitu gagalnya debitur untuk melunasi hutangnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman/kredit (debitur cidera janji), maka kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain. Hak mendahului tersebut karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan kedudukan istimewa kepada seorang kreditor terhadap kreditor-kreditor lain.

Dasar dari eksekusi jaminan adalah hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dan karena titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 20 UUHT). Selain itu, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara

pemberi jaminan dan kreditur memberikan suatu hak penyitaan atas suatu tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah tertentu dalam hal terjadinya kelalaian pembayaran atas utang yang mendasarinya. Berdasarkan atas hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan dan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan tersebut dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Bila hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>41</sup>

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan.<sup>42</sup> Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan dengan syarat pelunasan utang tersebut dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (5) UUHT. Berdasarkan Pasal 21 UUHT, apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, Pemegang Hak Tanggungan

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 109-110.

<sup>42</sup> Indonesia (2), *op. cit.* Pasal 20 ayat (3)

tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

## **2.4. Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan**

### **2.4.1. Pengertian Pengalihan atau Oper Kredit**

Pengalihan atau oper kredit pemilikan tanah berikut bangunan di atasnya (rumah) merupakan tindakan aktif dari debitur yaitu dalam hal ini debitur yang memiliki fasilitas kredit pemilikan rumah untuk mengalihkan kreditnya tersebut. Tindakan debitur tersebut berupa menjual rumah yang sebelumnya ia peroleh atau beli melalui fasilitas kredit dari kreditur dan pada saat dijual kepada pihak lain masih terikat pinjaman dengan pihak kreditur. Istilah oper kredit ini telah dikenal oleh BTN, dimana apabila masih dalam masa kredit pemilikan rumah atau masih terikat pinjaman pada bank atas kepemilikan rumah dan debitur menjual rumah tersebut kepada pihak lain, maka hal ini namanya oper kredit.<sup>43</sup>

Dalam pengalihan kredit tersebut yang beralih bukan kreditur seperti yang terjadi dalam *cessie* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 613 ayat (1) dan (2) KUHPerdara, melainkan yang berganti dalam pengalihan kredit adalah debitur atau si yang berutang. Dalam oper kredit pemilikan rumah tersebut terdapat suatu peristiwa pengalihan pinjaman bank atau pengalihan kredit rumah dari debitur lama kepada debitur baru.

Apabila dalam *cessie* yang terjadi adalah penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain dan penyerahannya harus diberitahukan secara tertulis, disetujui dan diakui oleh pihak yang berutang, maka dalam pengalihan atau oper kredit adalah kebalikan dari apa yang dimaksud dengan *cessie* tersebut. Bila *cessie* yang berganti adalah krediturnya yaitu dalam hal ini bank dengan sepengetahuan pihak debitur, akan tetapi dalam pengalihan kredit yang berganti adalah debiturnya yaitu yang berhutang, baik itu dengan sepengetahuan pihak kreditur atau tidak.

---

<sup>43</sup> Berdasarkan pembicaraan dengan pegawai/customer service Bank BTN cabang pembantu Sunter pada tanggal 18 Mei 2011.

Dalam hal ini, pengalihan atau oper kredit yang dimaksud adalah pengalihan hak atas tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) yang dibeli dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada bank oleh pihak debitur si yang mengalihkan (penjual) kepada pihak debitur si penerima pengalihan (pembeli).

#### **2.4.2. Obyek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah**

Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya (rumah) merupakan benda tidak bergerak yang dapat dialihkan kepemilikannya, diantaranya dengan melalui perbuatan hukum jual beli. Dalam pemilikannya dapat dilakukan dengan cara pembayaran kredit melalui pinjaman kredit di bank. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah maka obyek dari perjanjian kredit tersebut adalah tanah beserta rumah yang ada di atasnya tanah itu, begitu juga agunan yang diperlukan untuk kredit pemilikan rumah tersebut adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri (dalam hal ini tanah dan bangunan).

Dalam pengalihan kredit atas pemilikan rumah maka yang menjadi obyeknya adalah sama seperti obyek dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yaitu rumah itu sendiri. Pihak yang mengalihkan (debitur lama - penjual) dengan penerima pengalihan (debitur baru - pembeli) melakukan perjanjian mengenai pengalihan atau oper kredit atas rumah yang masih terikat pinjaman/kredit dan masih merupakan juga jaminan atas pinjaman/kredit tersebut.

#### **2.4.3. Faktor Pengalihan atau Oper Kredit**

Dari sisi debitur si pihak yang mengalihkan kredit (penjual), beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya pengalihan atau oper kredit dalam kredit pemilikan rumah antara lain bisa karena debitur tersebut ingin mencari keuntungan. Pengalihan atau oper kredit yang dilakukan oleh debitur dengan tujuan mencari keuntungan ini dapat dilakukan dengan menjual kepada pihak lain dengan harga lebih tinggi dari harga yang dia beli. Di sini debitur melakukan pengalihan kredit bukan karena tidak mampu melanjutkan angsuran kredit tapi karena ingin memperoleh keuntungan.

Faktor lainnya dapat juga karena debitur mengalami kesulitan ekonomi sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran kredit, atau untuk menghindari resiko disita oleh pihak bank dengan terjadinya kredit macet sehingga akan mengalami kerugian yang besar. Apabila debitur tidak dapat melanjutkan angsuran kredit karena mengalami kesulitan ekonomi akan berakibat debitur dikatakan melakukan cidera janji/wanprestasi dan juga akan berakibat terjadinya eksekusi jaminan. Oleh karenanya, untuk menghindari terjadinya hal tersebut dimana gagalnya debitur untuk melunasi hutangnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman/kredit sehingga akan mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank atau terjadi eksekusi jaminan maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut dalam hal ini debitur mengalihkan kreditnya atau melakukan oper kredit atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut kepada pihak lain.

Pengalihan atau oper kredit dilakukan debitur juga untuk menyelamatkan uang yang telah dibayarkan kepada pihak bank dan menyelamatkan rumah yang menjadi jaminan atau agunan. Sehingga dalam rangka tersebut, debitur menjual kembali atau mengalihkan kredit tersebut kepada pihak lain agar pihak lain sebagai penerima pengalihan kredit dapat melanjutkan sisa angsuran/cicilan/pembayaran rumah dan membayar kepada debitur sesuai dengan perhitungan dengan uang yang telah dibayarkan debitur kepada kreditur (bank) atau membayar penuh sehingga kredit pun dapat dilunasi.

Dari sisi pihak penerima pengalihan kredit (debitur baru), membeli rumah yang masih dalam kondisi kredit di bank dilakukan bisa karena faktor untuk mendapatkan keuntungan dengan suku bunga yang masih disubsidi/rendah dari pihak bank, atau karena tidak cukup uang membeli secara tunai sementara dia tidak mau berurusan dengan permohonan kredit pemilikan rumah yang dirasa sangat ketat dan teliti persyaratannya, atau usia yang sudah tua sehingga bila mengajukan kredit kepada bank akan ditolak dan sebagainya.



## **2.5. Praktek Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan**

### **2.5.1. Pengaturan Menurut KUHPerdata dan UUHT**

Seperti yang diuraikan sebelumnya bahwa dalam pengalihan kredit yang berganti adalah debiturnya dimana dalam pengalihan tersebut terjadi peristiwa pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru. Dalam KUHPerdata, secara umum dikenal 2 (dua) macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru yaitu dengan perpindahan melalui cara Delegasi (pemindahan) dan perpindahan melalui cara Novasi Subyektif Pasif (pembaharuan utang), yang diuraikan sebagai berikut:

#### **(1) Perpindahan melalui cara Delegasi (pemindahan)**

Pengalihan kredit dengan cara ini secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang ditegaskan dalam akta Delegasi, walaupun demikian pihak debitur lama di sini masih terikat untuk menjamin pelunasan hutang yang dialihkan kepada debitur baru apabila pihak kreditur bank tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut. Hal ini sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 1417 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

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

Bila diimplementasikan ke dalam oper kredit pemilikan rumah, maka terhadap oper kredit yang dilakukan oleh pihak debitur yang mengalihkan kredit pemilikan rumah (penjual) dengan pihak penerima pengalihan (pembeli), selama kreditur bank tidak membebaskan si debitur yang mengalihkan kredit (penjual) dari utang yang dialihkan tersebut maka tidak terjadi pembaharuan utang (novasi) Pasal 1413 KUHPerdata. Sehingga dalam hal ini, pihak debitur yang mengalihkan kredit (penjual) masih terikat

dengan pihak kreditur bank karena bank tidak secara tegas menyatakan pembebasan terhadapnya dari kewajiban terhadap hutang/pinjaman/kredit.

Apabila kreditur bank tidak membebaskan si debitur yang mengalihkan kredit (penjual) dari utang yang dialihkan tersebut, mengacu pada Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan, terhadap perjanjian *accessoir* atas kredit pemilikan rumah (antara lain: perjanjian pengikatan jaminannya-APHT) masih tetap dipertahankan dan tetap mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Hal ini berarti perjanjian *accessoir*nya tetap *exist* karena perjanjian pokoknya (Perjanjian Kredit) tetap berlaku karena pengalihan hutang seperti ini yaitu melalui delegasi yang tanpa adanya pembebasan hutang dari bank kepada debitur lama, bukanlah suatu pembaharuan hutang yang merupakan salah satu peristiwa yang menjadi sebab hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Oleh karenanya tidak menyebabkan Perjanjian Kredit awal dari hutang yang dialihkan menjadi hapus/berakhir, artinya ketika suatu perikatan (Perjanjian Kredit) tidak hapus karena adanya suatu delegasi / pemindahan, maka perikatan tambahan atau perjanjian turutan / perjanjian ikutan / *accessoir*nya yang dibuat berdasarkan perjanjian pokoknya menjadi tidak berakhir pula. Konsekuensi yuridis yang timbul dengan dilakukannya pengalihan hutang melalui delegasi/pemindahan tanpa pembebasan hutang debitur lama oleh kreditur bank adalah debitur lama tetap mempunyai kewajiban terhadap pelunasan utang yang dialihkan meskipun hutang tersebut telah beralih ke debitur baru. Perbuatan pengalihan hutang melalui delegasi atau pemindahan tersebut harus didudukkan dalam suatu Akta Delegasi tersendiri dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit awalnya beserta perubahan-perubahannya.

Apabila pihak kreditur bank menyatakan secara tegas mengenai pembebasan hutang debitur yang mengalihkan kredit tersebut (debitur lama – penjual) dari kewajibannya maka barulah menerbitkan suatu pembaharuan hutang. Hal ini dipertegas pula dalam Pasal 1420 KUHPerdara yang menyatakan: “Dengan hanya adanya si berutang menunjuk seorang lain yang harus membayar untuk dia, tidak diterbitkannya suatu pembaharuan

hutang”. Jadi pembaharuan hutang terjadi apabila ada suatu penegasan yang menyatakan pembebasan hutang tersebut dari kreditur kepada debitur lama.

(2) Perpindahan melalui cara Novasi Subyektif Pasif (pembaharuan utang)

Pengalihan kredit dengan cara ini secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama, sesuai dengan Pasal 1413 angka 2 KUHPerdara. Pasal 1413 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang yaitu :

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

Bila diimplementasikan ke dalam oper kredit pemilikan rumah, maka dalam hal ini pihak debitur yang mengalihkan kredit pemilikan rumah (penjual) sudah tidak terikat lagi terhadap bank karena bank memberikan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut terhadap debitur yang mengalihkan kredit pemilikan rumah.

Secara yuridis, terhadap perjanjian *accessoir* atas kredit pemilikan rumah tidak dapat dipertahankan lagi, karena perjanjian pokoknya telah hapus dengan adanya pembebasan hutang dari kreditur kepada debitur lama berdasarkan Pasal 1413 angka 2 KUHPerdara yaitu pengalihan hutang tersebut dilakukan dari debitur lama kepada debitur baru dan kreditur telah secara tegas membebaskan debitur lama terhadap perikatannya. Pengalihan hutang seperti inilah yang dimaksud sebagai pembaharuan hutang yang merupakan salah satu peristiwa yang menjadi sebab hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal 1381 KUHPerdara, dimana Perjanjian Kredit awal dari hutang yang dialihkan tersebut menjadi hapus karena disebabkan adanya suatu pembaharuan hutang (Novasi Subyektif Pasif). Dengan demikian, harus dibuatkan suatu Perjanjian Kredit baru sebagai perjanjian

pokok yang baru. Hapusnya perikatan pokok awal (Perjanjian Kredit awal), maka terhadap seluruh perjanjian tambahan / perjanjian ikutan / *accessoirnya* menyebabkan menjadi hapus / berakhir pula. Konsekuensi yuridis dari adanya pembaharuan hutang (Novasi Subyektif Pasif) tersebut adalah harus dibuatkan suatu Perjanjian Kredit baru termasuk perjanjian ikutan / *accessoirnya* antara kreditur dengan debitur baru untuk menjamin pelunasan kredit tersebut dan terhadap debitur lama tidak dapat dimintakan lagi pertanggungjawaban / kewajibannya oleh kreditur karena terkait adanya pembebasan hutang yang telah dialihkannya kepada debitur baru tersebut.

Tindakan hukum novasi mempunyai syarat-syarat yuridis yaitu dilakukan secara tegas, sudah terlebih dahulu adanya hutang yang sama, terjadi suatu penggantian debitur atau pengantian kredit, harus memenuhi syarat pembuatan kontrak, delegasi saja belum merupakan novasi, dengan novasi hak-hak istimewa dan jaminan hutang tidak beralih.<sup>44</sup>

Tanah dan bangunan (rumah) yang merupakan obyek dari kredit telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka ketika tanah dan bangunan (rumah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada debitur baru, status Hak Tanggungan tersebut tetap melekat terhadap tanah dan bangunan (rumah) tersebut kecuali apabila terjadi penghapusan HT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT. Pasal 18 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa mengenai hapusnya Hak Tanggungan yaitu disebabkan karena hal-hal sebagai berikut:

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya HT tersebut dilakukan dengan melakukan pencoretan / roya terhadap Hak Tanggungan yang melekat pada tanah dan bangunan (rumah) pada sertipikat hak atas tanah tersebut.

---

<sup>44</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 185.

Pasal 7 UUHT memberikan jaminan khusus bagi kepentingan Pemegang Hak Tanggungan dimana walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.<sup>45</sup> Pasal 7 UUHT tersebut berbunyi bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.”

Apabila dikaji secara hukum pertanahan, muncul suatu pemikiran bahwa dalam pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah terdapat suatu penyimpangan hukum karena dalam pengalihan hak atas tanah berikutan bangunan di atasnya (rumah) dalam konsepsi hukum adat dilakukan dengan terang dan tunai. Terang maksudnya bahwa perbuatan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakannya perbuatan hukum pengalihan tersebut. Sedangkan tunai maksudnya bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan pejabat yang berwenang tersebut berarti selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Oleh karenanya pengalihan tersebut seharusnya hanya dapat dilakukan apabila sudah lunas pembayarannya kemudian baru dapat dilakukan pengalihan hak atas tanah, sementara dalam oper kredit dapat dikatakan belum terjadi pelunasan (belum memenuhi konsep tunai) dimana debitur lama mengalihkan hak atas tanah kepada debitur baru, dilakukan pengoperan dan pemindahan hak atas tanah, namun belum ada suatu sifat tunai, kecuali apabila oper kredit dilakukan dengan pelunasan seluruh sisa kredit terlebih dahulu maka tidak ada penyimpangan hukum. Praktek oper kredit ini dapat kita temui ada di masyarakat, karenanya dalam pengalihan atau oper kredit ini ada suatu penyimpangan hukum yang dilegalisasi dalam peristiwa hukum di masyarakat, apalagi apabila dilakukan tanpa sepengetahuan bank sementara dalam perjanjian kredit terdapat ketentuan bahwa selama kredit belum lunas maka tanpa sepengetahuan bank, debitur dilarang mengalihkan dengan cara apapun atas barang jaminan (rumah) kepada pihak lain. Sebaiknya cara oper kredit pemilikan tanah berikutan bangunan di atasnya (rumah) hanya dilakukan bila debitur melakukan wanprestasi supaya tidak digunakan secara spesifikasi.

---

<sup>45</sup> Indonesia (2), *op. cit.* Penjelasan Pasal 7.

### 2.5.2. Prosedur Pemilikan Rumah Secara Oper Kredit dan Kaitannya dengan Bank dan Notaris di dalamnya

Debitur yang tidak sanggup membayar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank memikirkan cara lain agar bank tidak mengambil alih kredit rumahnya. Prosedur pengalihan atau oper kredit rumah yang dibeli secara KPR dapat dilakukan dengan:

#### A. Oper Kredit langsung melalui Bank (alih debitur)

Pada proses ini dilakukan dengan cara alih debitur. Prosedurnya adalah:

1. Pihak debitur yang mengalihkan (penjual) dan pihak debitur penerima pengalihan (pembeli) menghubungi pihak bank dan mengajukan peralihan yang dimaksud, kemudian pihak penerima pengalihan (pembeli) mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama.<sup>46</sup>
2. Pihak bank akan melakukan analisa terhadap kemampuan *financial* pembeli untuk meneruskan angsuran pinjaman tersebut. Analisanya mirip dengan analisa pemberian kredit pada umumnya. Jadi ada kemungkinan permohonan pembeli akan ditolak oleh bank apabila hasil analisa bank menunjukkan pembeli tidak cukup mampu dan kredibel untuk meneruskan angsuran dimaksud.<sup>47</sup>
3. Apabila aplikasi pembeli disetujui, bank akan mengenakan biaya oper kredit dan biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya notaris dan asuransi. Pembeli kemudian akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama. Pembeli akan menandatangani Perjanjian Kredit baru atas nama pembeli, berikut Akta Jual Beli dan akta pengikatan jaminan.<sup>48</sup>

Proses ini merupakan proses yang paling terjamin secara hukum, selain itu rumah yang dibeli serta yang diteruskan angsurannya oleh pembeli dapat

---

<sup>46</sup> Mengacu pada: Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hal. 93.

<sup>47</sup> "Prosedur Over Kredit" <http://infokpr.com/info-kredit/43-info-kredit/53-prosedur-over-kredit>, Diunduh 16 Januari 2011.

<sup>48</sup> *Idem*.

dijual kembali kepada pihak lain sebagaimana pembeli membelinya. Namun perlu ditanyakan juga kepada bank mengenai segala hal mengenai kredit yang akan diteruskan, terutama perhitungan angsurannya apakah akan sama dengan angsuran lama, berapa suku bunganya, dan sebagainya.

Oper kredit langsung melalui bank (alih debitur) adalah oper kredit secara resmi. Kelebihan dari proses alih debitur melalui bank langsung tersebut adalah:<sup>49</sup>

- a. Sertipikat sudah dapat di balik nama ke atas nama pembeli, walaupun masih tetap dijaminkan ke bank dan baru dapat diambil setelah kredit dilunasi.
- b. Pembeli dapat mengangsur ke bank atas namanya sendiri.

Namun proses alih debitur melalui bank langsung juga terdapat kelemahannya yaitu:

- a. Proses pengajuan sebagai debitur di bank lebih rumit karena harus diteliti dan disurvei oleh analis kredit bank seperti mengajukan kredit pertama oleh debitur lama, sehingga memakan waktu lebih lama.
- b. Ada kemungkinan ditolak sebagai debitur pengganti oleh pihak bank;
- c. Biaya untuk alih debitur biasanya relatif lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing bank. Hal ini karena harus melalui proses jual beli, pembayaran pajak, dan apabila sudah dibebani dengan Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tersebut harus diroya terlebih dahulu, kemudian dipasang ulang setelah sertipikat terdaftar atas nama debitur yang baru.

#### **B. Oper Kredit di hadapan Notaris<sup>50</sup>**

Selain proses oper kredit melalui bank secara langsung dengan cara alih debitur, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitur secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta Notaris.

---

<sup>49</sup> Mengacu pada: Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hal. 93-97.

<sup>50</sup> *Idem.*, hal. 94-96.

Mekanismenya adalah sebagai berikut:

1. Penjual dan pembeli datang ke Notaris dengan membawa kelengkapan berkas pendukung.
2. Notaris membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut Surat Kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertipikat.
3. Penjual menandatangani surat pemberitahuan kepada bank perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud, yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertipikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertipikat yang berkenaan pada bank;
4. Setelah salinan akta selesai, penjual bersama-sama dengan pembeli menyampaikan kepada bank salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada poin 2 tersebut berikut surat yang dimaksud pada poin 3.

Kelebihan dari proses oper kredit dengan menggunakan akta Notaris adalah prosesnya lebih mudah dan cepat serta biaya relatif lebih murah. Sedangkan kelemahannya adalah:

- a. Sertipikat masih atas nama penjual dan masih dijaminkan di bank;
- b. Pembeli mengangsur ke bank atas nama penjual.
- c. Apabila peralihan hak ini tidak diberitahukan kepada bank (sebagaimana poin 4 di atas), kemungkinan terburuknya penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke bank dan mengambil asli sertipikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan. Oleh karena itu, dalam melaksanakan alih debitur dengan menggunakan akta Notaris wajib dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada pihak kreditur.

Walaupun terdapat beberapa kelemahan (yang bisa dijembatani), pengoperan kredit dengan menggunakan akta Notaris tetap saja jauh lebih aman dibandingkan oper kredit dengan hanya menggunakan surat pengalihan di bawah tangan, atau bahkan tanpa menggunakan surat apapun (hanya kwitansi). Dengan adanya akta Notaris tersebut dan bukti surat pemberitahuan, maka pada saat pelunasan nantinya, pihak pembeli dapat mengambil asli



sertipikat dengan membawa bukti berupa akta Notaris yang sudah ditandatangani sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Perlu diperhatikan bahwa oper kredit dengan menggunakan akta Notaris tersebut hanya bisa dilakukan 1 (satu) kali saja. Artinya hanya dari pemilik asal kepada pembeli pertama. Jika pembeli pertama akan mengoperkan lagi rumah tersebut, maka pembeli pertama tersebut harus dapat menghadirkan pemilik asal untuk dapat dibuatkan transaksi baru.

Data yang diperlukan untuk membuat Akta Pengoperan Hak atas rumah yang masih dalam proses kredit di bank:

- (1) Data Objek Jual Beli (tanah/bangunan)
  - a. Fotokopi Perjanjian Kredit dan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit.
  - b. Fotokopi sertipikat (yang ada stempel pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan pada bank bersangkutan).
  - c. Fotokopi surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
  - d. Fotokopi SPPT PBB lima tahun terakhir yang sudah dilengkapi dengan bukti lunasnya (Surat Tanda Terima Setoran/STTS).
  - e. *Print out* bukti pembayaran angsuran yang terakhir sebelum dilaksanakan oper kredit.
  - f. Asli buku tabungan yang digunakan untuk pembayaran angsuran.
- (2) Data penjual dan pembeli
  - a. Fotokopi KTP suami istri.
  - b. Fotokopi Kartu Keluarga.
  - c. Fotokopi Akta Nikah.

### **C. Oper Kredit di bawah tangan**

Dalam proses ini pembeli melakukan jual beli rumah dengan penjual hanya dengan bukti kwitansi saja. Selanjutnya pembeli mengangsur rumah itu sebagaimana yang dilakukan oleh penjual sebelumnya. Biayanya memang relatif murah karena hanya berupa biaya meterai untuk kwitansi. Namun langkah ini memiliki banyak kekurangan, antara lain:<sup>51</sup>

1. Rumah akan sulit diperjual belikan kembali sebelum terjadi pelunasan.

---

<sup>51</sup> "Prosedur Over Kredit", *lo.cit.*

2. Dokumen kurang memiliki kekuatan hukum jika terjadi permasalahan di kemudian hari.
3. Akan sulit mengambil sertipikat jika kredit berakhir. Pembeli harus meminta bantuan penjual untuk mengambilnya, dan kemudian melakukan balik nama atas sertipikat dimaksud. Tentunya ini bukan persoalan mudah, lebih-lebih jika penjual sudah tidak diketahui keberadaanya.

Ada cara lain dalam pengalihan hak milik atas tanah dan bangunan (rumah) yang masih dalam keadaan dikredit di bank yang tentunya masih dibebani dengan Hak Tanggungan yaitu **oper kredit dengan pelunasan sisa kredit yang diikuti dengan jual beli biasa**. Cara ini dilakukan oleh calon pembeli dengan cara melunasi seluruh sisa (*outstanding*) kredit yang ada pada bank bersangkutan. Kemudian, setelah sertipikat hak atas tanahnya bisa terlepas sebagai jaminan bank, maka dapat dilaksanakan jual beli biasa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Hal ini bisa dilakukan dengan dua tahap, yaitu:<sup>52</sup>

1. Langsung dilunasi pada bank yang bersangkutan dan dilaksanakan Akta Jual Beli bersamaan dengan pelunasan *outstanding* kredit. Proses ini dapat dilakukan dengan catatan bahwa pajak-pajak yang menjadi kewajiban para pihak sudah selesai dibayarkan dan Surat Roya dari bank sudah dapat diterima pada tanggal yang sama dengan tanggal pelunasan kredit tersebut. Agar dapat berjalan dengan lancar, dalam pelaksanaan proses ini diperlukan kerja sama yang sangat baik antara penjual, bank dan calon pembeli.
2. Dilakukan secara bertahap, yaitu melalui pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu, yang kemudian dilanjutkan dengan pelunasan di bank dan pelaksanaan penghapusan atas beban-beban di atas tanah tersebut. Setelah semuanya beres, baru dibuat Akta Jual Beli dan dilakukan balik nama atas tanah dan bangunan tersebut.

Dari hasil pembicaraan dengan pegawai/*customer service* Bank BTN cabang pembantu Sunter pada tanggal 18 Mei 2011, dapat diperhatikan beberapa hal berikut ini:

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal 97.

- a. pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah dapat dilakukan dengan melunasi terlebih dahulu kreditnya oleh penjual kepada bank sebelum melakukan tindakan hukum pengalihan. Tapi apabila tidak dilunasi maka pembeli yang akan bertindak menggantikan kedudukan penjual dalam hal ini juga mengajukan persyaratan yang sama seperti permohonan yang dilakukan penjual ketika mengajukan kredit di bank. Terdapat kemungkinan di tolak oleh pihak bank apabila pembeli (si penerima pengalihan) tidak memenuhi syarat atau ketentuan yang berlaku pada bank. Apabila memenuhi syarat atau ketentuan yang berlaku pada bank maka bank akan menyetujui permohonan tersebut dan pembeli sebagai debitur baru akan membuat Perjanjian Kredit baru dengan bank;
- b. apabila pengalihan atau oper kredit dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli dimana bank tidak mengetahui tentang hal tersebut maka bagi bank tetap hanya pemohon kredit yang tercatat yang dapat mengambil sertipikat yang ditahan bank ketika kredit lunas.
- c. Apabila bank tidak mengetahui adanya pengalihan tersebut kemudian si pembeli tidak membayar cicilan KPR maka akan beresiko bagi si yang namanya tercatat sebagai pemohon kredit karena namanya dapat di *blacklist*. Akibat dari *blacklist*-an tersebut adalah apabila mau mengajukan kredit di bank tidak akan diterima atau disetujui.
- d. Bila bank tidak mengetahui adanya pengalihan tersebut namun ternyata pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli juga diikuti dengan dibuatnya kuasa oleh pembeli kepada penjual untuk mengambil sertipikat setelah kredit lunas, maka dalam hal ini bank akan menerima.

Mengenai kuasa yang diberikan kepada pihak penerima pengalihan (pembeli) untuk mengambil sertipikat hak atas tanah yang dijamin ketika kredit lunas, bukanlah tidak dapat berakhir. Karena perlu diperhatikan bahwa umur dari kuasa tidak abadi, dimana berdasarkan Pasal 1813 KUHPdata menjelaskan tentang berakhir pemberian kuasa diantaranya yaitu dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh yang memberi kuasa, dengan meninggalnya, berada di bawah pengampuan atau pailitnya si yang memberi kuasa maupun penerima kuasa.

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas maka oper kredit secara garis besar dapat terjadi dengan sepengetahuan bank dan tanpa sepengetahuan bank.

1) Dengan sepengetahuan bank

Dalam hal ini bank mengetahui tentang adanya pengalihan atau oper kredit antara debitur si yang mengalihkan (penjual) dengan si penerima pengalihan (pembeli). Prosedur oper kredit yang masuk kategori dengan sepengetahuan bank adalah:

- a. oper kredit langsung melalui bank dengan cara alih debitur;
- b. oper kredit dengan akta notaris yang kemudian dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada bank.

2) Tanpa sepengetahuan bank

Dalam hal ini bank tidak mengetahui tentang adanya pengalihan atau oper kredit antara debitur si yang mengalihkan (penjual) dengan si penerima pengalihan (pembeli). Bagi bank, debitur si yang mengalihkan (penjual) merupakan pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang sertifikatnya sedang ditahan/disimpan oleh bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut. Prosedur oper kredit yang masuk kategori tanpa sepengetahuan bank ini adalah:

- a. oper kredit dengan akta notaris yang tidak dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada bank;
- b. oper kredit di bawah tangan.

Pertanyaan yang kemudian timbul adalah mengenai perlindungan hukum terhadap si pembeli yang memiliki itikad baik, membayar sisa angsuran sesuai dengan aturan namun ketika segala kewajiban pembayaran angsurannya telah lunas dan hendak mengambil sertifikat yang ditahan/disimpan oleh bank sebagai jaminan namun pembeli tersebut tidak diberi izin untuk mengambil sertifikat tersebut karena bank hanya mau menyerahkan sertifikat itu kepada debitur si yang mengalihkan (penjual) yang bank kenal sebagai pihak yang berwenang mengambil sertifikat. Untuk itu pada sub bab 2.6. penulisan ini akan dibahas mengenai perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah dan tanah yang masih dalam proses kredit (pembeli).

### 2.5.3 Perjanjian Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah

Dari apa yang diuraikan sebelumnya, perjanjian-perjanjian yang terjadi dalam pengalihan atau oper kredit terhadap hak atas tanah dan bangunan di atasnya (rumah) serta surat pendukung yang diperlukan, antara lain:

- (1) Oper kredit langsung melalui bank (alih debitur)
  - a. Perjanjian Kredit baru atas nama debitur baru (pembeli).
  - b. Akta Jual Beli atas rumah dan tanah yang masih dalam proses kredit.
  - c. Perjanjian pengikatan jaminan (APHT-SKMHT).
- (2) Oper kredit di hadapan Notaris
  - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berikut surat kuasa melunasi sisa angsuran dan kuasa mengambil sertipikat.
  - b. Surat Pemberitahuan kepada bank perihal peralihan hak atas tanah dan rumah yang masih dalam proses kredit.

Uraian mengenai hal tersebut di atas sebagai berikut:

- (1) Oper kredit langsung melalui bank (alih debitur)
  - a. Perjanjian Kredit baru atas nama debitur baru (pembeli)

Perjanjian Kredit baru ini dibuat karena adanya pembaharuan hutang. Isi dari Perjanjian Kredit ini, intinya sama seperti Perjanjian Kredit awal. Para pihak dalam Perjanjian Kredit baru ini adalah debitur baru dan kreditur (bank). Hak dan kewajiban para pihak yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, pada umumnya adalah sebagai berikut:

#### A. Hak dan Kewajiban Bank (Kreditur)

##### 1. Hak Bank

Pasal-Pasal 1759, 1760, 1761 dan 1762 KUHPerdara mengatur kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan. Pasal 1759 KUHPerdara mengatakan bahwa: "Orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam persetujuan".

Bank berhak secara sepihak dan tanpa terlebih dahulu memberitahukan atau menegur penerima kredit, untuk tidak

mengizinkan penggunaan kredit lebih lanjut oleh penerima kredit dan mengakhiri jangka waktu kredit bila.<sup>53</sup>

- Penerima kredit tidak atau belum mempergunakan kredit setelah lewat 3 (tiga) bulan sejak berlakunya perjanjian.
- Bunga yang tidak dibayar tepat waktu sebagaimana yang telah ditentukan, dalam hal ini lewatnya waktu saja tidak perlu diberikan teguran terlebih dahulu oleh bank kepada penerima kredit telah memberikan bukti yang cukup bahwa penerima kredit telah melalaikan kewajibannya.
- Bank berhak menolak penarikan kredit bila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pengurus perusahaan meninggal dunia, perusahaan pailit, timbul perpecahan dalam kepengurusan karena sebab apapun, timbul sengketa mengenai kepemilikan perusahaan. Penerima kredit karena sebab apapun juga tidak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya, diletakkan sita atas barang-barang yang menjadi jaminan kredit ini juga bila usaha perusahaannya atau jumlah kekayaannya mundur atau berkurang sedemikian rupa sehingga atau hal-hal lain semata-mata menurut pertimbangan bank, penerima kredit dikhawatirkan tidak dapat membayar kembali kreditnya atau dikhawatirkan kredit akan dipergunakan untuk tujuan lain-lain daripada yang telah ditentukan.
- Penerima kredit memberikan data yang tidak benar sehubungan dengan perjanjian ini.
- Penerima kredit melakukan perbuatan dan atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang semata-mata atas pertimbangan bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran kewajiban penerima kredit kepada bank.

---

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1989), hal. 74.

## 2. Kewajiban Bank

Bila kredit pemilikan rumah lunas bank wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan barang jaminan tersebut kepada penerima kredit atau pihak lain yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti kepemilikan tersebut.

### B. Hak dan Kewajiban Debitur<sup>54</sup>

Pasal 1763 dan 1764 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban-kewajiban si peminjam. Kewajiban pokok peminjam adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdara). Pasal 1764 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban peminjam jika yang dipinjam itu barang.

#### 1. Hak Debitur

Menerima bukti-bukti kepemilikan barang jaminan dari pemberi kredit bank apabila kredit sudah lunas.

#### 2. Kewajiban Debitur

- a) Debitur wajib membayar kepada bank bunga sebesar yang telah diperjanjikan.
- b) Kewajiban membayar hutang pokok yaitu hutang yang disetujui pihak-pihak sebagai jumlah pinjaman yang diberikan bank kepada debitur.
- c) Barang-barang jaminan wajib diasuransikan kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk bank.
- d) Semua biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan perjanjian kredit menjadi beban debitur.
- e) Memberitahukan kepada bank bila terjadi perkara antara debitur dengan pihak lain.
- f) Timbulnya kerugian/kerusakan/musnahnya harta kekayaan dan/atau barang jaminan debitur.

---

<sup>54</sup> Isdiana Syafitri, *Analisis Pengalihan (Oper Kredit) Hak Pada Kredit Pemilikan Rumah: Studi di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Medan*, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2009), bab III.

- g) Debitur wajib memberitahu bank dalam hal debitur pindah alamat atau pindah pekerjaan atau dimutasikan ketempat lain.

Pada Perjanjian Kredit biasanya telah disebutkan:

”selama kredit belum lunas tanpa persetujuan tertulis dari bank, debitur dilarang memindahtangankan, menyewakan, meminjamkan dan/atau memberikan hak kepada pihak lain atas barang jaminan tersebut baik seluruh atau sebagian menjadi di bawah penguasaan pihak lain”.

Berdasarkan hal di atas, terdapat kejelasan bahwa bank tidak menyetujui pengalihan atau oper kredit tanpa persetujuan bank. Tetapi karena berbagai macam faktor menyebabkan orang memilih mengalihkan atau oper kredit tanpa persetujuan bank. Dalam keadaan tertentu, hal ini dapat merugikan pihak ketiga dan akan menimbulkan masalah dikemudian hari, apalagi bila bukti tertulisnya tidak lengkap.

- b. Akta Jual Beli atas rumah dan tanah yang masih dalam proses kredit

Akta Jual beli ini dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Untuk membuat Akta Jual Beli tersebut, orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah harus hadir dan menandatangani Akta Jual Beli dimaksud atau setidaknya memberi kuasa kepada seseorang untuk menjual tanah miliknya. Kuasa tersebut harus dibuat dalam bentuk akta Notaris atau minimal dilegalisasi oleh Notaris yang berwenang.<sup>55</sup> Dalam kasus ini, para pihak dalam Akta Jual Beli adalah pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama) yang namanya tercantum dalam sertifikat atau kuasanya sebagai penjual dengan pihak penerima pengalihan (debitur baru) sebagai pembeli.

- c. Perjanjian pengikatan jaminan (APHT-SKMHT)

Bentuk dari perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan (atas rumah dan tanah) telah ada form resminya terhadap APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang. Begitu juga dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) telah ada form resminya untuk yang dibuat di hadapan PPAT, sementara SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak ada form resminya, namun Notaris

---

<sup>55</sup> Irma, *op. cit.*, hal. 14.



dalam membuat SKMHT tersebut juga berpedoman pada form PPAT mengenai SKMHT. Dalam kasus ini, para pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jaminan adalah pihak-pihak dalam perjanjian pokok (Perjanjian Kredit) yaitu debitur baru dan kreditur (bank).

(2) Oper kredit di hadapan Notaris

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berikut surat kuasa melunasi sisa angsuran dan kuasa mengambil sertipikat

Dalam kasus ini, para pihak yang terlibat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pihak debitur si yang mengalihkan kredit (debitur lama) sebagai penjual dengan pihak penerima pengalihan sebagai calon pembeli. Surat kuasa melunasi sisa angsuran dan kuasa mengambil sertipikat di sini maksudnya untuk memberi kekuatan kepada calon pembeli ketika ia telah melunasi segala angsuran kredit maka ia diberi kuasa oleh penjual untuk mengambil sertipikat yang disimpan bank sebagai agunan kredit agar dapat dilakukan balik nama ke atas nama calon pembeli atau pihak yang ditunjuknya.

- b. Surat Pemberitahuan kepada bank perihal peralihan hak atas tanah dan rumah yang masih dalam proses kredit.

Surat Pemberitahuan kepada bank ini dibuat oleh debitur yang mengalihkan kredit dengan tujuan pemberitahuan mengenai telah adanya peralihan hak atas tanah dan rumah yang masih dalam proses kredit kepada pihak lain.

## **2.6. Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Pengalihan atau Oper Kredit Pemilikan Rumah yang Masih Dalam Proses Kredit**

### **2.6.1. Kasus**

Potensi terjadinya permasalahan hukum dalam proses pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah dan tanah tentu ada. Kasus-kasus yang bermunculan berkaitan dengan pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang masih dibebani dengan Hak Tanggungan diantaranya pada waktu pengambilan sertipikat tanah dan bangunan (rumah) yang disimpan oleh bank sebagai jaminan. Misalnya:

- seseorang membeli sebuah rumah melalui fasilitas kredit berupa KPR, namun dipertengahan masa kredit dia menjual rumah tersebut kepada pihak lain (pembeli). Perjanjian pun disepakati yaitu pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual dan meneruskan KPR atas rumah tersebut. Pembeli pun meneruskan pembayaran angsuran KPR atas rumah tersebut selama sepuluh tahun. Pada saat pembayaran terakhir/pelunasan, pembeli pun meminta asli sertipikat rumah tersebut kepada bank. Namun pihak bank menolak memberikan asli sertipikat tersebut. Pihak bank hanya akan memberikan asli sertipikat rumah tersebut kepada yang namanya tercatat pada bank (si penjual). Sementara pembeli sudah tidak mengetahui keberadaan si penjual sekarang.
- contoh lain, seseorang membeli rumah dengan cara oper kredit dari bank secara dibawah tangan dengan tidak melapor atau memberitahukan kepada bank tentang adanya transaksi pengalihan tersebut. Orang tersebut yaitu si pembeli melanjutkan angsuran dengan masih menggunakan nama pihak penjual (debitur bank). Selang waktu kemudian si pembeli jatuh sakit dan meninggal dunia. Angsuran bank diteruskan oleh saudara-saudara pembeli dengan harapan peninggalan tersebut tidak hilang disita. Setelah angsuran telah lunas maka timbul masalah ketika mengambil sertipikat yang disimpan bank sebagai jaminan tersebut karena pihak bank hanya mengenal pihak penjual (debitur bank) yang namanya tercatat dan diketahui oleh bank.

Dalam contoh kasus tersebut di atas, sebenarnya telah terjadi pengalihan hutang debitur lama kepada debitur baru yaitu dari si penjual kepada si pembeli yang mengakibatkan hapusnya perikatan lama antara si penjual dengan pihak bank dan timbul perikatan baru antara si pembeli dengan bank. Namun karena dalam kasus tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan bank dan tidak terdapat pembaharuan hutang (novasi subyektif pasif) yaitu tidak ada pembebasan hutang dari bank kepada penjual maka bank masih menganggap bahwa si penjual lah yang terikat terhadap angsuran kredit dan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit sehingga ketika angsuran kredit dibayar maka itu adalah dilakukan oleh

atau atas nama penjual dan ketika angsuran telah lunas maka kewajiban bank mengembalikan asli setipikat kepada penjual.

### **2.6.2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penerima Pengalihan Kredit Yang Beritikad Baik**

Permasalahan yang timbul adalah mengenai hak dari si pihak penerima pengalihan kredit (pembeli) yang telah beritikad baik, melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas sesuai dengan kesepakatan. Solusi yang dapat dilakukan oleh pembeli adalah berkonsultasi terlebih dahulu kepada pihak bank tentang adanya peralihan kredit tersebut dengan membawa bukti-bukti pelunasan dan dokumen oper kredit tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena pada umumnya bank hanya mengacu pada Perjanjian Kredit yang telah baku mengenai ketika terjadi peralihan kredit kepada pihak ketiga yaitu umumnya klausul perjanjian kredit tersebut menyatakan bahwa debitur harus memberitahukan kepada kreditur (bank) untuk persetujuan.<sup>56</sup>

Keberadaan pihak penjual yang tidak diketahui mengakibatkan posisi pembeli semakin sulit, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan si pembeli memperoleh haknya. Demi kepastian hukum, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan ketidakhadiran pihak penjual tersebut kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR tersebut). Ketidakhadiran dapat diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kegunaan dari upaya hukum tersebut adalah untuk menegaskan tentang ketidakhadiran si pihak penjual.<sup>57</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 470 KUHPerdara yang menyatakan:

Jika terjadi orang tatkala ia meninggalkan tempat tinggalnya telah mengangkat seorang kuasa guna mewakili mengurus harta kekayaannya, atau telah mengatur pengurusan harta kekayaan itu, dan apabila sepuluh tahun telah lewat setelah berangkatannya, atau setelah kabar terakhir tentang masih hidupnya, sedangkan dalam waktu sepuluh tahun itu pernah terdapat tanda-tanda tentang masih hidup atau telah meninggalnya, maka si yang

---

<sup>56</sup> Badan konsultasi Bantuan Hukum UMM, "Konsultasi Pengambilan Sertifikat" <http://bkbhumm.blogspot.com/2009/01/konsultasi-pengambilan-sertifikat.html>, Diunduh 14 November 2010.

<sup>57</sup> *Ibid.*

demikian tak hadir itu, atas permintaan para yang berkepentingan, boleh dipanggil, dan boleh dinyatakan bahwa orang itu telah meninggal dunia, dengan cara dan menurut ketentuan-ketentuan dalam tiga ayat yang lalu. Tenggang waktu selama sepuluh tahun itu diharuskan, pun sekiranya kuasa yang diangkat atau aturan yang diadakan oleh si yang tak hadir lebih dahulu telah berakhir.

Putusan ketidakhadiran dari pengadilan tersebut dapat digunakan sebagai dokumen pelengkap untuk diajukan kepada pihak bank. Putusan tersebut diharapkan akan menjadi bahan pertimbangan yang kuat ketika pengajuan pengambilan sertipikat di bank.

### **2.6.3 Analisa Putusan Pengadilan**

**Pertama:** Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 95/PDT.G/2003/PN.CBN (terlampir dalam penulisan ini). Pembahasan tentang putusan tersebut sebagai berikut:

#### 1) Kasus Posisi

Kasus posisi putusan tersebut secara singkat adalah

- Tiur sebagai Penggugat dan Rusdi sebagai Tergugat yang berdasarkan Akta Perjanjian Pengoperan dan Pemindahan Hak tanggal 23 April 1994, telah setuju melakukan pengalihan hutang atas fasilitas kredit pemilikan rumah pada BTN dengan kesepakatan bahwa Penggugat membayar ganti rugi uang muka KPR BTN kepada Tergugat dan membayar angsuran kredit tersebut setiap bulannya kepada BTN (Turut Tergugat) sampai lunas.
- Kewajiban pembayaran tersebut telah dilakukan oleh Penggugat hingga tuntas, oleh karenanya Penggugat berniat untuk mengambil sertipikat dan dokumen lainnya yang berkenaan dengan rumah yang Penggugat beli dan seharusnya sudah menjadi hak Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat belum bersedia menyerahkannya, dengan alasan karena Perjanjian Kredit KPR tersebut dibuat antara Tergugat dan Turut Tergugat dan dokumen kredit harus diserahkan kepada pihak yang berwenang dalam perjanjian kredit.

- Penggugat telah berupaya berulang kali mencari alamat tempat tinggal Tergugat namun tidak berhasil. Oleh karena ketidak hadirannya Tergugat, sehingga Turut Tergugat tidak dapat menyerahkan sertipikat tersebut maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menyerahkan sertipikat yang berkenaan tersebut dan Penggugat dalam gugatannya meminta pengadilan memutuskan beberapa hal, diantaranya sebagai berikut :
  - a. Menyatakan sah menurut hukum, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah KPR BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat, perjanjian pengoperan dan pemindahan hak antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah dan bangunan KPR;
  - b. Menyatakan sah pembayaran bukti kwitansi dari penjual dan pembeli;
  - c. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan KPR BTN yang dimaksud dan berhak pula untuk melakukan balik nama sertipikat tersebut atas nama Penggugat;
  - d. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus kepemilikan tanah dan bangunan tersebut ke BPN Kabupaten Bogor menjadi atas nama Penggugat;
  - e. Memerintahkan kepada BTN Kabupaten Bogor untuk memberikan surat-surat kepemilikan rumah dan bangunan dan membalik nama kepemilikan tersebut;

## 2) Alat Bukti

Dalam perkara tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat diantaranya seperti:

- fotokopi kwitansi dari pembayaran uang muka dan angsuran-angsuran yang telah dibayar;
- fotokopi surat dari Penggugat kepada Turut Tergugat perihal permohonan agar tidak menyerahkan dokumen surat-surat tanah kepada Tergugat sehubungan dengan telah terjadi oper pembayaran;
- dokumen-dokumen/surat-surat pendukung lainnya.

3) Putusan Pengadilan Negeri Cibinong

Dalam persidangan, Pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap walaupun telah dipanggil secara sah dan patut masing-masing dan ketidakhadiran tersebut ternyata tanpa adanya alasan atau halangan yang sah, sedangkan panggilan terhadap mereka tersebut telah dilaksanakan secara patut sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga putusan tersebut diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat. Putusan Pengadilan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir.
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek.
3. Menyatakan sah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan Jual Beli/Oper Kredit antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang dimaksud.
4. Menyatakan sah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat sebagaimana bukti kwitansi.
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang dimaksud
6. Memerintahkan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Bogor untuk memberikan segala surat-surat/dokumen serta sertipikat tanah berikut bangunan rumah yang dimaksud kepada Penggugat selaku pembeli untuk mengurus balik nama sertipikat dan segala surat-surat/dokumen atas rumah KPR-BTN tersebut dari nama Tergugat/Penjual kepada nama Penggugat/Pembeli.

4) Analisa

Dari Perkara tersebut dapat diambil poin-poin sebagai berikut:

1. dalam kasus ini dapat dikatakan pengalihan / oper kredit yang dilakukan adalah tanpa sepengetahuan bank. Pengalihan / oper kredit dalam kasus ini dilakukan dengan Akta Perjanjian Pengoperan dan Pemindahan Hak. Atas dasar dari akta tersebut diperjanjikanlah tentang pengalihan hak

atas tanah beserta bangunan di atasnya (rumah) yang masih dalam masa kredit pada bank (oper kredit) dimana disepakati bahwa Penggugat (si penerima pengalihan) membayar sejumlah uang kepada Tergugat (si yang mengalihkan) dan melanjutkan sisa angsuran hingga lunas kepada bank. Dalam perkara ini bank tidak memberikan pembebasan hutang terhadap Tergugat (si yang mengalihkan), sehingga bank masih menganggap bahwa Tergugat (si yang mengalihkan) merupakan pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dan segala angsuran yang dibayar adalah mengatasnamakan si yang mengalihkan tersebut sehingga dialah yang mempunyai hak untuk mengambil sertipikat yang dijamin ketika angsuran kredit telah lunas.

2. karena pihak bank belum bersedia menyerahkan sertipikat yang dijamin tersebut, dengan alasan karena Perjanjian Kredit KPR tersebut dibuat antara Tergugat dan Turut Tergugat dan adanya aturan bahwa dokumen kredit harus diserahkan kepada pihak yang berwenang dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan permasalahan ini solusinya melalui proses pengadilan dimana si penerima pengalihan hak memohon kepada pengadilan agar memerintahkan kepada bank untuk menyerahkan sertipikat tersebut kepadanya atas dasar telah dilakukannya pengalihan / oper kredit.
3. Putusan pengadilan ini dapat dijadikan alasan atau landasan yang kuat untuk meminta bank menyerahkan sertipikat tersebut. Ketika si penerima pengalihan datang kembali meminta sertipikat tersebut kepada bank dapat dilampirkan putusan ini, sehingga akan menjadi suatu alat paksaan bagi bank dalam menyerahkan sertipikat tersebut. Bank pun di sini jadi ikut terlindungi secara hukum pada waktu menyerahkan sertipikat tersebut kepada pihak penerima pengalihan karena adanya penetapan pengadilan yang dapat digunakan sebagai dasar peralihan.

**Kedua:** Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 337/Pdt.G/2009/PN.Bdg tentang Ingkar Janji (gambaran umum kronologis hasil putusan perkara ini,

terlampir dalam penulisan ini<sup>58</sup>). Dari gambaran umum kronologis putusan perkara tersebut, secara singkat dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Kasus Posisi

Yang digugat oleh Penggugat (penerima pengalihan / oper kredit) kepada Tergugat I (yang mengalihkan kredit) diantaranya adalah meminta agar Pengadilan Negeri Bandung memutuskan bahwa:

- a. Putusan ini adalah merupakan kuasa Khusus dari Tergugat I kepada Penggugat untuk proses balik nama baik atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bandung berikut Pengambilan sertipikat ke Bank BTN;
- b. Menyatakan sah dan berharga surat perjanjian Jual Beli / Oper Kredit tertanggal 17 September 1983 atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya (rumah) antara Penggugat dan Tergugat I dan kwitansi-kwitansi penerimaan sejumlah uang oleh Tergugat I;
- c. Menyatakan sah dan berharga mengenai bukti setoran / cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun terakhir 1998 yaitu bukti surat / kwitansi oper kredit dan surat / kwitansi setoran;
- d. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik terakhir hak kepemilikan KPR BTN yang pembeli sebelumnya dari Bank BTN (Tergugat II) berdasarkan bukti-bukti /kwitansi setoran/ cicilan kredit ke Bank BTN yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun 1998 serta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II;
- e. Menyatakan Penggugat sah dan berharga atas terjadinya jual beli / oper kredit rumah KPR BTN tertanggal 17 September 1983 antara Tergugat I dan Penggugat;
- f. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertipikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat;
- g. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membantu proses balik nama dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan / atau yang ditunjuk oleh Penggugat kepada siapa seharusnya dibalik nama;

---

<sup>58</sup> Pengadilan Negeri Bandung, <http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/936>, Diunduh 06 Juni 2011.



- h. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II dan siapa saja yang terkait dengan putusan ini harus tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan ini;
  - i. Menetapkan agar segala peralihan hak baik itu transaksi jual beli maupun balik nama atau bentuk apapun peralihan hak KPR BTN ini diatasmakan ke nama Penggugat dengan memakai nama jelas dan lengkapnya berikut segala akibat hukumnya;
  - j. Memerintahkan kepada Tergugat II agar supaya peralihan hak untuk KPN BTN termaksud dapat dibaliknamakan dari nama Tergugat I secara langsung ke atas nama Penggugat dengan segala akibat hukumnya tanpa kecuali.
- 2) Amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung
- Pengadilan Negeri Bandung memutuskan, secara umum:
- 1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap kepersidangan tidak hadir;
  - 2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
  - 3. Menyatakan putusan ini adalah merupakan kuasa khusus dari Tergugat I kepada Penggugat untuk proses balik nama baik atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bandung berikut pengambilan sertipikat ke Bank BTN;
  - 4. Menyatakan sah dan berharga surat Perjanjian Jual Beli / Oper Kredit tertanggal 17 September 1983 sebidang tanah berikut bangunan diatasnya antara Penggugat dan Tergugat I dan kwitansi-kwitansi penerimaan sejumlah uang oleh Tergugat I;
  - 5. Menyatakan sah dan berharga mengenai bukti setoran / cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun terakhir 1998 yaitu bukti surat / kwitansi oper kredit dan surat / kwitansi setoran;
  - 6. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik terakhir hak kepemilikan KPR BTN ini yang pembeli sebelumnya dari Bank BTN (Tergugat II) berdasarkan bukti-bukti /kwitansi setoran/ cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai

dengan tahun 1998 serta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II;

7. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertipikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat;
8. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membantu proses balik nama dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan / atau yang ditunjuk oleh Penggugat kepada siapa seharusnya dibaliknamakan;
9. Menetapkan agar segala peralihan hak baik itu transaksi jual beli maupun balik nama atau bentuk apapun peralihan hak KPR BTN ini diatasmakan ke nama Penggugat dengan memakai nama jelas dan lengkapnya berikut segala akibat hukumnya;
10. Memerintahkan kepada Tergugat II agar supaya peralihan hak untuk KPN BTN termaksud dapat dibaliknamakan dari nama Tergugat I secara langsung ke atas nama Penggugat dengan segala akibat hukumnya tanpa kecuali.

### 3) Analisa

Dari Perkara tersebut dapat diambil poin-poin sebagai berikut:

Pada intinya putusan ini sama tujuannya dengan contoh putusan pertama yaitu Putusan Pengadilan Negeri Cibinong sebelumnya, dimana proses pengadilan diambil atau ditempuh oleh Penggugat agar dapat mengambil sertipikat yang disimpan bank sebagai jaminan untuk dapat dibaliknamakan menjadi nama Penggugat. Jalur hukum ini diambil Penggugat untuk mendapat perlindungan hukum atas haknya. Dari putusan pengadilan ini yang memerintahkan bank untuk penyerahan sertipikat kepada Penggugat dapat dijadikan dasar hukum untuk meminta bank menyerahkan sertipikat tersebut.

**Ketiga:** Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 402/Pdt.G/2009/PN.Bdg tentang Jual Beli (gambaran umum kronologis hasil putusan perkara terlampir dalam penulisan ini<sup>59</sup>). Dalam perkara ini gugatan Penggugat antara lain untuk menyatakan sah Jual Beli / Oper Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap rumah KPR, memberi kuasa kepada Penggugat untuk

---

<sup>59</sup> Pengadilan Negeri Bandung, <http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/1041#>, Diunduh 14 November 2010.

mengambil Sertipikat dan surat-surat yang berhubungan dengan rumah tersebut dari pihak bank (Turut Tergugat), memerintahkan / memberi kuasa kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandung atau siapa saja yang berhubungan dalam proses untuk membaliknamakan dalam sertipikat terhadap rumah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat. Dalam proses perkara ini terdapat penunjukan mediator sehingga pada akhirnya gugatan dicabut oleh Penggugat dan pengadilan menetapkan dalam putusannya diantaranya adalah menyatakan perkara ini dicabut dan memerintahkan kepada panitera Pengadilan Negeri Bandung untuk mencoret register perkara tersebut. Jadi bila kita lihat dari kasus ini, maka dapat dilakukan mediasi antara para pihak.

Dari Putusan-putusan tersebut di atas maka dapat diambil kesimpulan bahwa demi kepastian hukum, pembeli dapat melakukan upaya hukum ke pengadilan untuk menyatakan pensahan oper kredit, kuasa mengambil sertipikat untuk balik nama di BPN. Selain itu tidak tertutup kemungkinan mediasi dalam proses pengadilan selama para pihak sepakat.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

Dari apa yang telah diuraikan/dijelaskan sebelumnya dalam Bab I sampai dengan Bab II pada tesis ini, maka kesimpulan yang dapat ditarik dari uraian tersebut adalah sebagai berikut:

A. Praktek atas pengalihan atau oper kredit atas pemilikan tanah berikut bangunan di atasnya (rumah) yang masih dibebani Hak Tanggungan

1. Bahwa dalam oper kredit yang berganti adalah debiturnya dan berdasarkan KUHPerduta, terhadap setiap pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru dapat dilakukan melalui cara delegasi (pemindahan) atau dengan cara pembaharuan utang (Novasi Subyektif Pasif) dengan konsekuensi yuridis yang berbeda untuk masing-masing cara, yaitu:
  - a. untuk pengalihan utang melalui delegasi, debitur lama tetap mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap pelunasan hutang yang telah dialihkan tersebut dan terhadap perjanjian ikutan / *accessoir*-nya tidak berakhir apabila pengalihan hutang tersebut tidak mengakibatkan adanya suatu pembaharuan utang yang dapat mengakibatkan perikatan / perjanjian pokok (Perjanjian Kredit) menjadi hapus.
  - b. untuk pengalihan hutang melalui Novasi Subyektif Pasif, pengalihan hutang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut, sehingga mengakibatkan Perjanjian Kredit awal (perjanjian pokok) akan menjadi hapus dan digantikan dengan Perjanjian Kredit baru, sehingga perjanjian ikutan / *accessoir*-nya juga menjadi hapus dan perlu dibuatkan suatu perjanjian ikutan / *accessoir* baru.
2. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Oleh karenanya dalam oper kredit pemilikan rumah, Hak Tanggungan tetap melekat pada tanah berikut bangunan di atasnya (rumah) yang dialihkan tersebut kecuali jika telah dilakukan pencoretan / roya terhadap Hak Tanggungan tersebut.

3. Praktek oper kredit pemilikan tanah dan bangunan di atasnya (rumah) sebenarnya ada suatu penyimpangan hukum yang dilegalisasikan dalam peristiwa hukum di masyarakat, terutama dalam kaitannya dengan hukum pertanahan mengenai sifat terang dan tunai serta mengenai klausul tentang perlunya sepengetahuan bank.
  4. Pengalihan atau oper kredit rumah dapat terjadi dengan sepengetahuan bank dan tanpa sepengetahuan bank yaitu dapat dilakukan dengan cara oper kredit langsung melalui bank (alih debitur), oper kredit di hadapan Notaris dan oper kredit di bawah tangan. Kelemahan dan kelebihan dari cara-cara tersebut berbeda-beda masing-masingnya. Selain itu, ada cara lain yaitu oper kredit dengan pelunasan sisa kredit yang diikuti dengan jual beli biasa.
- B. Perlindungan hukum terhadap penerima pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang beritikad baik

Mengenai perlindungan terhadap penerima pengalihan atau oper kredit pemilikan rumah yang telah beritikad baik, telah melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas, namun tidak dapat mengambil asli sertipikat yang dipegang bank sebagai jaminan karena dianggap tidak berwenang oleh bank dan bank hanya mau menyerahkan kepada debitur lama, sementara debitur lama tidak diketahui keberadaannya maka upaya hukum yaitu dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan ketidakhadiran pihak penjual tersebut kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR tersebut). Contohnya seperti tindakan yang dilakukan oleh debitur baru dalam putusan pengadilan negeri yang dibahas dalam penulisan tesis ini.

### **3.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan atau pun dari penjelasan yang telah diuraikan, maka saran yang diberikan adalah sebaiknya cara oper kredit pemilikan tanah berikut bangunan di atasnya (rumah) hanya dilakukan bila debitur melakukan wanprestasi dan dalam melaksanakan pengalihan tersebut dilakukan dengan sepengetahuan bank, supaya tidak digunakan secara spesifikasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku



- Badruzaman, Mariam Darius. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Alumni, 1989.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Peraturan Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Jenis Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hoetomo. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Mitra Pelajar, 2005.
- Kansil, C.S.T. dan Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata : Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2000.
- Lexindo Consulting dan Ali Budiardjo, Nugroho, Reksodiputro Consellers at Law, *Pedoman Penasehat Hukum Perusahaan: Pedoman Pengurus Perseroan Tertutup Maupun Terbuka Dilengkapi 150 Format Dokumen Perusahaan Siap Pakai Disusun oleh Para Praktisi Berpengalaman*. Jakarta: CV Lexindo Consulting Press, 2006).
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Pamungkasih, Rini. *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*. Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009.
- Purnamasari, Irma Devita. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa PT. Mizan Pustaka, 2010.

Ristanto, Slamet. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008.

Satrio, J. Cessie, *Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*. cet. 2. Bandung: Penerbit Alumni, 1999.

Subekti, *Hukum Perjanjian*. cet. 21. Jakarta: PT. Intermasa, 2005.

Suharno, *Analisa Kredit (Dilengkapi Dengan Contoh Kasus)*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Syafitri, Isdiana. *Analisis Pengalihan (Oper Kredit) Hak Pada Kredit Pemilikan Rumah: Studi di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Medan*. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2009.

Tan, Thong Kie. *Buku I : Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. cet. 2. Jakarta : PT. Midas Surya Grafindo, 2000.

## **II. Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia (1). *Undang-Undang Tentang Pokok Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

\_\_\_\_\_ (2). *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang No. 5, LN No. 5 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 12 Tahun 1975.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. cet. 40. Jakarta : Pradnya Paramita, 2009.

## **III. Artikel**

”Membeli Rumah Dengan Cara Oper Kredit” *Kompas*. (14 September 2005).

#### **IV. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 95/PDT.G/2003/PN.CBN Tanggal 09 September 2003

#### **V. Internet**

Badan konsultasi Bantuan Hukum UMM. "Konsultasi Pengambilan Sertifikat" <http://bkbhumm.blogspot.com/2009/01/konsultasi-pengambilan-sertifikat.html>. Diunduh 14 November 2010.

Devita, Irma. "Sebelum Beli Rumah Secara Oper Kredit, Pelajari Dulu Untung Ruginya" <http://irmadevita.com/2007/sebelum-beli-rumah-secara-oper-kredit-pelajari-dulu-untung-ruginya>. Diunduh 14 November 2010.

"Informasi Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)" <http://infokpr.com/kpr-kredit-rumah/40-kpr/46-informasi-umum-kredit-pemilikan-rumah-kpr>. Diunduh 16 Januari 2011.

Pengadilan Negeri Bandung. <http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/936>. Diunduh 06 Juni 2011.

Pengadilan Negeri Bandung. <http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/1041#>. Diunduh 14 November 2010.

"Prosedur Over Kredit" <http://infokpr.com/info-kredit/43-info-kredit/53-prosedur-over-kredit>. Diunduh 16 Januari 2011.

Susetyo, Achmad dan Agung Wicaksono A.K. "Kajian Yuridis Pengalihan Utang dari Debitur Lama kepada Debitur Baru (Delegasi vs Novasi subyektif Pasif)" <http://kasusperbankanwordpress.com/2009/05/04/pengalihan-utang-debitur-lama-kepada-debitur-baru/>. Diunduh 14 November 2010.



P U T U S A N  
NOMOR : 95/PDT.G/2003/PN.CBN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara : -----

**Dra. TIUR GULTOM**, Pekerjaan Guru, beralamat di Komplek BTN Jalan Bacan Blok B II/9 Cimanggis, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ; -----

----- L A W A N : -----

1. **RUSDI MALIQ**, dulu bertempat tinggal di Komplek BTN AD Blok N.4 No.39 sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya baik di dalam Negeri maupun di luar hukum Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ; -----

2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG BOGOR**, berkedudukan di Jalan Pengadilan Negeri No. 13-15 Kelurahan Pabaton Kecamatan Bogor Tengah Kotamadya Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara ; -----

Setelah mendengar keterangan Penggugat ; -----

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan ke persidangan oleh Penggugat ; -----

----- TENTANG DUDUK PERKARANYA : -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan bertanggal 10 Juli 2003 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 10 Juli 2003 dengan No. perkara : 95/PDT.G/2003/PN.CBN, yang isinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 30 Desember 1992 Tertgugat telah membuat suatu perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR BTN) type 21/60 m2 dengan turut Tergugat .....

Tergugat atas sebuah rumah yang terletak di Perumahan blok N4 No.39 Bojong Pura Bojong Gede Bogor, dengan maksimal Kredit sebesar Rp. 6.370.000,- (Enam juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) ; -----

2. Bahwa dalam perjanjian kredit KPR BTN tersebut, Tergugat sebagai debitur berkewajiban untuk membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 93.950,- (sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) sampai dengan kredit dinyatakan lunas/terpenuhi ; -----
3. Bahwa sesuai dengan Akte Perjanjian Pengoperan dan Pemindahan Hak tanggal 23 April 1994, antara Tergugat dengan Penggugat telah membuat perjanjian pengalihan hutang yang diawali dengan penggantian uang muka KPR BTN atau sebesar Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) dengan kesepakatan angsuran setiap bulannya kepada Turut Tergugat (BTN) menjadi tanggung jawab Penggugat untuk meneruskannya ; -----
4. Bahwa sejak dibuat dan ditandatangani surat perjanjian dan tanda terima uang muka tersebut di atas, Penggugat juga telah menempati rumah tinggalnya baik di wilayah hukum Republik Indonesia ; -----
5. Bahwa Penggugat telah berupaya berulang kali mencari alamat tempat tinggal namun tidak berhasil ; -----
6. Bahwa sejak dibuatnya perjanjian Tergugat dengan Penggugat, semua kewajiban untuk membayar angsuran kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 93.950,- (sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) setiap bulannya selalu dibayar dengan baik, bahkan Penggugat selaku pembeli over telah dapat melunasi seluruh hutang kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 257.576,- (dua atus lima puluh tujuh lima ratus tujuh puluh enam rupiah) sebagaimana tercantum dalam surat bukti pelunasan yang telah diberikan oleh Turut Tergugat tertanggal 12 Maret 2003 atas nama RUSDI MALIQI dengan No. Debitur 0001501020315117 ; -----

7. Bahwa .....

7. Bahwa setelah seluruh kewajiban membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR BTN) kepada Turut Tergugat telah terpenuhi oleh Penggugat, Penggugat berniat untuk mengambil sertipikat dan dokumen lainnya yang berkenaan dengan rumah yang Penggugat beli dan seharusnya sudah menjadi hak Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat belum bersedia menyerahkannya, dengan alasan karena perjanjian kredit KPR BTN tersebut dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan dokumen kredit harus diserahkan kepada pihak yang berwenang dalam perjanjian kredit, untuk menyelesaikan permasalahan ini harus melalui proses Pengadilan ; -----
8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mematuhi isi perjanjian tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian tidak dapat menerima sertipikat rumah yang telah dibeli dan tidak dapat membalik namakan sertipikat rumah tersebut ; -----
9. Bahwa akibat ketidak hadiran sehingga Bank BTN Bogor tidak dapat menyerahkan sertipikat tersebut, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan sertipikat rumah type 21/60 m2 atas nama Rusdi Maliq debitur 0001501020315117 yang terletak di Perumahan Bojong Pura Blok N4 No.39 Kabupaten Bogor, kepada Dra Tiur Gultom (Penggugat) ; -----
- Maka Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Hakim Ketua Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut : -----
1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
  2. Menyatakan syah menurut hukum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah KPR BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat, perjanjian pengoperan dan pemindahan hak antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah dan bangunan KPR BTN type 21/60 m2 yang terletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor ; -----

3. Menyatakan .....

3. Menyatakan syah pembayaran bukti kwitansi dari penjual dan pembeli ; -----
  4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang syah atas tanah dan bangunan KPR BTN type 21/60 m2 yang terletak di Perumahan Bojong Pura blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor, dan berhak pula untuk melakukan balik nama sertipikat tersebut atas nama Penggugat ; -----
  5. Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus kepemilikan tanah dan bangunan di atas ke BPN Kabupaten Bogor menjadi atas nama Penggugat ; -----
  6. Memerintahkan kepada BTN Kabupaten Bogor untuk memberikan surat-surat kepemilikan rumah dan bangunan dan membalik nama kepemilikan atas Dra. TIUR GULTOM ; -----
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; -----
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut masing-masing berdasarkan surat panggilan : -----

1. Tergugat tertanggal 4 Agustus 2003 dan Turut Tergugat tertanggal 01 Agustus 2003, masing-masing untuk menghadap ke persidangan tanggal 6 Agustus 2003 ; -----
2. Tergugat tertanggal 07 Agustus 2003 dan Turut Tergugat tertanggal 08 Agustus 2003, masing-masing untuk menghadap ke persidangan tanggal 12 Agustus 2003 ; -----
3. Tergugat tertanggal 14 Agustus 2003 dan Turut Tergugat tertanggal 19 Agustus 2003, masing-masing untuk sidang tanggal 29 Agustus 2003 ; -----

Menimbang, bahwa ketidak hadirannya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut ternyata tanpa adanya alasan ataupun halangan yang sah, sedangkan panggilan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah dilaksanakan secara patut sesuai dengan ketentuan .....

ketentuan Undang-Undang (sebagaimana dalam bukti Relaas panggilan sidang dalam perkara ini) ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, maka gugatan Penggugat akan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat ; ----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis memulai pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut : -----

1. Foto Copy Kwitansi No.005066 Tanda Pembayaran Angsuran Uang Muka ke 1 dan Administrasi Unit Rumah Perumahan Bojong Gede Type 21/60 Blok N-4 No.39 tertanggal 30 Desember 1992, diberi tanda P-1 ; -----
2. Foto Copy Kwitansi No.005355 Tanda Pembayaran Angsuran Uang Muka ke II & III Unit Rumah Perumahan Bojong Gede Type 21/60 Blok N-4 No.39 tertanggal 22 Januari 1993, diberi tanda P-2 ; -----
3. Foto Copy Kwitansi No.006032 Tanda Pembayaran Pelunasan Uang Muka Unit Rumah Perumahan Bojong Gede Type 21/60 Blok N-4 No.39 tertanggal 01 April 1993, diberi tanda P-3 ; -----
4. Foto Copy Kwitansi Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah dari Bapak Rusdi Maliq tertanggal 23 April 1994, diberi tanda P-4 ; -----
5. Foto Copy Kwitansi Pelunasan dari Pembelian Rumah di Blok N-4 No.39 tertanggal 26 April 1994, diberi tanda P-5 ; -----
6. Foto Copy Surat dari Dra. Tiur Gultom yang ditujukan kepada Pimpinan BTN Bogor perihal permohonan agar tidak menyerahkan dokumen surat-surat tanah kepada Rusdi Maliq sehubungan dengan telah terjadi over pembayaran, tertanggal 12 Maret 2003, diberi tanda P-6 ; -----
7. Foto Copy .....

7. Foto Copy Formulir Penyetoran uang sebesar Rp. 257.576,- (dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah) atas nama Rusdi Maliq dari Bank BTN Bogor, tertanggal 12 Maret 2003, diberi tanda P-7 ; -----

8. Foto Copy Formulir Penyetoran Premi Asuransi sebesar Rp. 55.980,- (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah) atas nama Rusdi Maliq tertanggal 12 Maret 2003, diberi tanda P-8 ; -----

9. Foto Copy Rincian Pelunasan Dipercepat dari Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bogor atas nama Rusdi Maliq tertanggal 12 Maret 2003, diberi tanda P-9 ; -  
Yang seluruhnya bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat ke persidangan tidak mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan untuk singkatnya putusan, maka dianggap termuat dalam putusan ini ; -----

----- TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan di muka bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah 3 (tiga) kali berturut-turut dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan, atau menghadiri sidang-sidang yang memeriksa gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pernah pula mengirimkan wakilnya, maka oleh karena itu sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku, perkara ini diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek) ; ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengemukakan dalai-dalilnya sebagaimana dalam surat gugatan di atas ; -----

Menimbang, .....

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yaitu P-1 sampai dengan P-9 ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan ke persidangan oleh Penggugat, menunjukkan bahwa Rusdi Maliq (Tergugat) adalah orang yang pertama kali memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara atas rumah Type 21/60 yang terletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Depok melalui Developer PT Adhi Kapura Ekakarya ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 dan P-5 tentang pembayaran pelunasan uang muka antara Penggugat ( selaku pembeli ) dengan Tergugat ( selaku penjual ) telah terjadi over alih kredit atas rumah tersebut di atas sesuai harga yang disepakati oleh pihak penjual (Tergugat) dengan pihak pembeli (Penggugat) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka kepemilikan atas sebuah rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor beralih dari Rusdi Maliq (Tergugat) kepada Dra.Tiur Gultom (Penggugat) -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-7, P-8 dan P-9, adalah merupakan pembayaran angsuran kredit rumah tersebut di atas kepada Bank Tabungan Negara Cabang Bogor yaitu perincian pelunasan KPR dipercepat yang semuanya telah dilakukan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit Kepemilikan KPR BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan telah terjadi pula perjanjian pengoperan dan pemindahan hak yaitu antara Rusdi Maliq (Tergugat) dengan Dra. Tiur Gultom (Penggugat) atas tanah berikut bangunan rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor, dengan demikian maka petitum ke 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-4 dan P-5 dimana pihak Penggugat selaku .....

selaku pembeli telah melakukan pembayaran kepada pihak Tergugat selaku penjual, pembayaran mana dibuatkan tanda bukti pembayaran yang ditanda tangani oleh pihak penjual (Tergugat) dengan diberi materai yang cukup, sehingga merupakan pembayaran yang sah, dengan demikian petitum ke 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa ternyata Penggugat telah memenuhi semua persyaratan Jual Beli yang dibuat antara Rusdi Maliq (Tergugat) dengan Dra.Tiur Gultom (Penggugat) dan pada faktanya bahwa tanah berikut bangunan rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor, kenyataan sekarang telah ditempati dan dikuasai oleh Dra. Tiur Gultom (Penggugat) dengan demikian kepemilikan rumah tersebut sudah menjadi hak Penggugat, maka Penggugat berhak pula mengurus untuk membaliknama sertipikat kepemilikan rumah KPR BTN menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian maka petitum ke 4 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat selaku pemilik yang sah dari rumah KPR BTN tersebut di atas, maka kepadanya diberikan izin untuk mengurus kepemilikan tanah dan bangunan di atas ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi atas nama Penggugat dan memerintahkan pula kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor untuk memberikan surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan dan membalik namakan kepemilikan menjadi atas nama Dra. Tiur Gultom, dengan demikian petitum ke 5 dan ke 6 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karenanya petitum ke 7 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ; -----

Mengingat ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

----- **M E N G A D I L I** : -----

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut .....



- patut untuk datang menghadap di persidangan **tidak hadir** ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan Verstek ; -----
  3. Menyatakan sah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan Jual Beli/Over Kredit antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor ; -----
  4. Menyatakan sah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat sebagaimana bukti kwitansi ; -----
  5. Menyatakan bahwa Penggugat (Dra.Tiur Gultom) adalah satu-satunya pemilik yang syah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor ; -----
  6. Memerintahkan kepada PT. BANK TABUNGAN NEGRA (Persero) Cabang Bogor untuk memberikan segala surat-surat/dokumen serta sertipikat tanah berikut bangunan rumah Type 21/60 m2 yang teletak di Perumahan Bojong Pura Blok N-4 No.39 Bojong Gede Kabupaten Bogor, kepada Penggugat selaku pembeli untuk mengurus balik nama sertipikat dan segala surat-surat/dokumen atas rumah KPR-BTN tersebut dari nama Rusdi Maliq (Tergugat/Penjual) kepada nama Dra. Tiur Gultom (Penggugat/Pembeli) ; -----
  7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 319.000,- (tiga ratus sembilan belas ribu rupiah) ; -----
- 

Demikianlah .....

Demikianlah telah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari SELASA, tanggal 09 SEPTEMBER 2003, oleh Kami N A W A W I N, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, MARSUDIN NAINGGOLAN, SH.MH. dan FLORENSANI KENDENAN, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari SELASA tanggal 23 SEPTEMBER 2003 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut di atas, dibantu oleh ASEP A SUNDANA, SH sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat. -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. MARSUDIN NAINGGOLAN, SH.MH.

N A W A W I N, SH

2. FLORENSANI KENDENAN, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI :

ASEP A SUNDANA, SH

Rincian Biaya :

- |                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 1. Administrasi | Rp. 50.000,-         |
| 2. Redaksi      | Rp. 3.000,-          |
| 3. Materai      | Rp. 6.000,-          |
| 4. Panggilan    | <u>Rp. 260.000,-</u> |

Jumlah Rp. 319.000,-

**Hasil Putusan Perkara** (Gambaran Umum Kronologis Hasil Putusan Perkara Pengadilan Negeri Bandung No. 337/Pdt.G/2009/PN.Bdg)

Nomor Perkara Pengadilan Negeri : **337/Pdt.G/2009/PN.Bdg**

Nama Pembanding : **Waridjan dalam hal ini diwakili kuasanya R.Z Wahab, SH dkk sebagai Penggugat Lawan Maya Deni dkk sebagai Para Tergugat**

Jenis Perkara : **Perdata**

Status Terakhir : **Diputus**

Catatan : **Jenis Perkara : Ingkar Janji**

Status - Terdaftar

Tanggal Pendaftaran : **Rabu, 07 Oktober 2009**

Catatan : **-Petitum-**

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya**
- 2. Menyatakan sah dan berharga sita Revindicatoir terhadap Obyek sengketa yang setempat dikenal dengan Perumnas Cijerah II Gang Rakun Asih IV Blok 19 Nomor 84 Gempol Sari Type 21 dengan luas tanah kurang lebih 87m2 KPR BTN Kota Bandung**
- 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji**
- 4. Putusan ini adalah merupakan kuasa Khusus dari Tergugat I kepada Penggugat untuk proses balik nama baik atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bandung berikut Pengambilan sertifikat ke Bank BTN**
- 5. Menyatakan sah dan berharga surat perjanjian Jual Beli / Oper Kredit tertanggal 17 September 1983 sebidang tanah berikut bangunan diatasnya antara Penggugat dan Tergugat I dan kwitansi-kwitansi penerimaan sejumlah uang oleh Tergugat I**
- 6. Menyatakan sah dan berharga mengenai bukti setoran / cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun terakhir 1998 yaitu bukti surat / kwitansi Oper Kredit dan Surat / Kwitansi setoran**

- 7. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik terakhir hak kepemilikan KPR BTN Perumnas Cijerah II Gang Rukun Asih IV Blok 19 Nomor 84 Gempol sari Type 21 dengan luas tanah kurang lebih 87m2 KPR BTN ini yang pembeli sebelumnya dari BTN (Tergugat II) berdasarkan bukti-bukti /Kwitansi Setoran/ Cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun 1998 serta perjanjian kredit Pemilikan Rumah Nomor 2455/A/Cjr-II/Bdg/83 yang dibuat tergugat I dengan Tergugat II**
- 8. Menyatakan Penggugat sah dan berharga atas terjadinya jual beli / oper kredit rumah KPR BTN tertanggal 17 September 1983 antara tergugat I dan Penggugat**
- 9. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat**
- 10. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membantu proses balik nama dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan / atau yang ditunjuk oleh Penggugat kepada siapa seharusnya dibalik nama**
- 11. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II dan siapa saja yang terkait dengan putusan ini harus tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan ini**
- 12. Menetapkan agar segala peralihan hak baik itu transaksi jual beli maupun balik nama atau bentuk apapun peralihan hak KPR BTN Perumnas Cijerah II Gang Rukan Asih IV Blok 19 Nomor 84 kelurahan Gempol sari Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung ini di atas namakan Penggugat dengan memakai nama jelas dan lengkap Waridjan tempat tanggal lahir kebumen 07-06-1953 berikut segala akibat hukumnya**
- 13. Memerintahkan kepada Tergugat II agar supaya peralihan hak untuk KPR BTN termaksud dapat dibalikhentikan dari Ny Ayu Mayu secara langsung ke Penggugat atas nama Waridjan dengan segala akibat hukumnya tanpa kecuali**

**14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Verset maupun kasasi**

**15. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini  
Atau : Memberi keputusan lain yang sesuai dengan hukum dan keadilan (Ex aequo Et Bono)**

Status - Sudah Ditetapkan Majelis

Tanggal Penetapan Majelis

Nama Majelis

Nama Panitera Pengganti

Catatan

: **Jumat, 16 Oktober 2009**

: **Hakim Ketua : Asban Panjaitan, SH  
Hakim Anggota : Yance Bombing, SH  
Hakim Anggota : Agus Suwargi, SH**

: **Rayendra Sonetati, SH**

: **26-10-2009 (penetapan hari sidang)  
05-11-2009 (sidang pertama)  
12-11-2009 (Panggil Tergugat)  
19-11-2009 (Bukti)  
26-11-2009 (Saksi)  
03-12-2009 (Kesimpulan)  
10-12-2009 (Putusan)  
17-12-2009 (Putusan)**

Status - Sudah Diputus

Tanggal Putusan

Amar Putusan

: **Kamis, 17 Desember 2009**

: **-Mengadili-**

- 1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan tidak hadir**
- 2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek**
- 3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji**
- 4. Menyatakan putusan ini adalah merupakan kuasa khusus dari Tergugat I kepada Penggugat untuk proses balik nama baik atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Bandung berikut pengambilan sertifikat ke Bank BTN**

- 5. Menyatakan sah dan berharga surat perjanjian Jual Beli / Oper Kredit tertanggal 17 September 1983 sebidang tanah berikut bangunan di atasnya antara Penggugat dan Tergugat I dan kwitansi-kwitansi penerimaan sejumlah uang oleh Tergugat I**
- 6. Menyatakan sah dan berharga mengenai bukti setoran / cicilan kredit ke Bank BTN, yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun terakhir 1998 yaitu bukti surat / Kwitansi Oper Kredit dan Surat / Kwitansi setoran**
- 7. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik terakhir hak kepemilikan KPR BTN Perumnas Cijerah II Gang Rukun Asih IV Blok 19 Nomor 84 Gempol sari Type 21 dengan luas tanah kurang lebih 87m2 KPR BTN ini yang pembeli sebelumnya dari BTN (tergugat II) berdasarkan bukti-bukti /Kwitansi Setoran/ Cicilan kredit ke Bank BTN ,yang telah dilakukan oleh Penggugat dari mulai tahun 1983 sampai dengan tahun 1998 serta perjanjian kredit Pemilikan Rumah Nomor 2455/A/Cjr-II/Bdg/83 yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat II**
- 8. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat atas nama Tergugat I kepada Penggugat**
- 9. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk membantu proses balik nama dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan / atau yang ditunjuk oleh Penggugat kepada siapa seharusnya dibaliknamakan**
- 10. Menetapkan agar segala peralihan hak baik itu transaksi jual beli maupun balik nama atau bentuk apapun peralihan hak KPR BTN Perumnas Cijerah II Gang Rukan Asih IV Blok 19 Nomor 84 kelurahan Gempol sari Kecamatan Bandung Kulon Kota Bandung ini di atasnamakan Penggugat dengan memakai nama jelas dan lengkap Waridjan tempat tanggal lahir kebumen 07-06-1953 berikut segala akibat hukumnya**

**11.Memerintahkan kepada Tergugat II agar supaya peralihan hak untuk KPR BTN termaksud dapat dibalikmakan dari Ny Ayu Mayu secara langsung ke Penggugat atas nama Waridjan dengan segala akibat hukumnya tanpa kecuali**

**12.Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 791.000 (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)**

**13.Menolak gugatan selebihnya**

Tanggal Minutasi Perkara : **Kamis, 04 Pebruari 2010**

Catatan :

Status - Perlawanan (Verzet)

Tanggal Pendaftaran Perlawanan : -

Tanggal Putusan Perlawanan : -

Amar Putusan Perlawanan :

Notes Perlawanan :

Status - Banding

Tanggal Permohonan Banding : -  
Terdakwa

Tanggal Permohonan Banding : -  
JPU

Tanggal Pemberitahuan : -  
Permohonan Banding

Tanggal Penerimaan Memory : -  
Banding

Tanggal Penyerahan Memory : -  
Banding

Tanggal Penerimaan Kontra : -  
Memory Banding

Tanggal Pemeriksaan Berkas : -

Nomor Pengiriman Berkas Ke PT :

Tanggal Pengiriman Berkas Ke PT : -

Tanggal Penerimaan Kembali : -  
Berkas Banding

Tanggal Putusan Banding : -



Nomor Putusan Banding :  
Amar Putusan Banding :  
Tanggal Pemberitahuan Putusan Banding : -  
Catatan :

Status - Kasasi

Tanggal Permohonan Kasasi : -  
Tanggal Pemberitahuan Permohonan Kasasi : -  
Tanggal Penerimaan Kembali Berkas Kasasi : -  
Tanggal Putusan Kasasi : -  
Nomor Putusan Kasasi :  
Amar Putusan Kasasi :  
Catatan :  
Tanggal Pemberitahuan Putus Kasasi : -

Status - Peninjauan Kembali (PK)

Tanggal Permohonan PK : -  
Tanggal Pemberitahuan PK : -  
Tanggal Penerimaan Jawaban PK : -  
Tanggal Surat Pengiriman Berkas PK : -  
Nomor Surat Pengiriman Berkas PK :  
Tanggal Penerimaan Kembali Berkas PK : -  
Tanggal Putusan PK : -  
Nomor Putusan PK :  
Amar Putusan PK :  
Catatan :  
Tanggal Penyampaian Salinan Putusan : -  
Tanggal Putusan PK : -

<http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/936>

**Hasil Putusan Perkara** (Gambaran Umum Kronologis Hasil Putusan Perkara Pengadilan Negeri Bandung No. 402/Pdt.G/2009/PN.Bdg)

Nomor Perkara Pengadilan Negeri : **402/Pdt.G/2009/PN.Bdg**  
Nama Pembanding : **Tutty Hermawati dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Dany Kusnadi, SH sebagai penggugat Lawan Pratomo Susilo Budi (Tommy) dkk sebagai Para Tergugat**  
Jenis Perkara : **Perdata**  
Status Terakhir : **Diputus**  
Catatan : **Jenis Perkara : Jual-Beli**  
  
Status - Terdaftar  
Tanggal Pendaftaran : **Senin, 07 Desember 2009**  
Catatan : **-Petitum-**

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;**
- 2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;**
- 3. Menyatakan sah Jual Beli / Oper Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap Rumah KPR BTN Tipe R 18, Nomor Undian 22 / 18 / 44 Tahap III, yang terletak atau dikenal dengan Jl Cikajang VI No. 44 sekarang No 79 Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani Kota Bandung;**
- 4. Memberi kuasa Kepada Penggugat untuk mengambil Sertifikat dan surat-surat yang berhubungan dengan rumah tersebut dari pihak PT. BTN Cabang Bandung (Turut Tergugat);**
- 5. Memerintahkan / memberi kuasa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung atau siapa saja yang berhubungan dalam proses untuk membaliknamakan dalam sertifikat terhadap rumah tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;**
- 6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan dalam perkara ini;**
- 7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.**

Status - Sudah Ditetapkan Majelis  
Tanggal Penetapan Majelis : **Senin, 14 Desember 2009**  
Nama Majelis : **Hakim Ketua : Hj Nur Aslam Bustaman, SH.,  
M.Hum**  
**Hakim Anggota : Jeferson Tarigan, SH**  
**Hakim Anggota : Imam Syafii, SH., MH**  
Nama Panitera Pengganti : **Eli Norita, SH**  
Catatan : **17-12-2009 (penetapan hari sidang)**

**04-01-2010 (sidang pertama)**

**09-02-2010 (Penunjukan mediator, mediator  
Agus Jumardo, SH)**

**30-03-2010 (Baca Gugatan)**

**06-04-2010 (Bukti Penggugat)**

**13-04-2010 (Untuk Bukti Tambahan)**

**20-04-2010 (Untuk Bukti Tambahan)**

**04-05-2010 (Gugatan Dicabut)**

Status - Sudah Diputus  
Tanggal Putusan : **Selasa, 04 Mei 2010**  
Amar Putusan : **-Menetapkan-**

- 1. Mengabulkan permohonan Penggugat untuk mencabut gugatannya**
- 2. Menyatakan perkara ini dicabut**
- 3. Memerintahkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Bandung untuk mencoret dari register perkara No. 402/Pdt/G/2009/PN.Bdg tersebut**
- 4. Memerintahkan kepada Panitera pada Pengadilan Negeri Bandung untuk menyampaikan sehelai salinan penetapan ini kepada Tergugat**
- 5. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp 711.000**

Tanggal Minutasi Perkara : **Rabu, 14 April 2010**

<http://pn-bandung.go.id/status-perkara-pengadilan-negeri/perkara-perdata/1041#>