



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN NOTARIS/PPAT DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN SISTEM KREDIT MELALUI PEMBIAYAAN BANK
(Studi Kasus pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)**

TESIS

ALGY BELAMY DESEANDRE

1006737996

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN NOTARIS/PPAT DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN SISTEM KREDIT MELALUI PEMBIAYAAN BANK
(Studi Kasus pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar
Magister Kenotariatan**

ALGY BELAMY DESEANDRE

1006737996

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesisi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Algy Belamy Deseandre
NPM : 1006737996
Tanda Tangan :



Tanggal : 1 Juni 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Algy Belamy Deseandre
NPM : 1006737996
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Peran Notaris/PPAT dalam Jual-beli Tanah dan Bangunan
Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank.
(Studi Kasus pada PT. Bank CIMB Niaga,Tbk. Cabang
Teluk Betung Bandar Lampung)

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 : Arikanti Natakusumah, SH. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH.,MH. (.....)

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, SH. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 4 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan karunianya sehingga penulisan tesis ini dapat selesai pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum, Universitas Indonesia. Namun tanpa adanya bantuan serta motivasi dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan bisa terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
2. Ibu Arikanti Natakusumah, SH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan Penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak/Ibu selaku Dewan Penguji.
4. Segenap Dosen Pengajar.
5. Staff Fakultas Hukum khususnya Program Studi Magister Kenotariatan atas bantuannya dalam pengurusan surat-surat.
6. Orang tua Penulis, M.Yusuf Rifda, SE., dan Noviyanti, serta adik kandung Penulis Sakia Gigih Mutia, atas dukungan moril, dan do'a di setiap sujudnya.
7. Esy Revi, S.Pd., pendamping tercinta Penulis yang telah memberikan dukungan motivasi dalam penulisan tesis ini.
8. Teman-teman seangkatan Penulis yang telah membantu selama kuliah.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis menerima saran dan kritik dari pembaca bilamana terdapat kesalahan dan kekeliruan didalam tesis ini. Akhir kata, Penulis harapkan bahwa penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Depok, Juni 2012

Penulis

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

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

Nama : Algy Belamy Deseandre
NPM : 1006737996
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

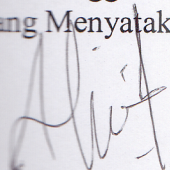
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Peran Nptaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank. (Studi kasus pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung).

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan 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 : 4 Juli 2012
Yang Menyatakan



(Algy Belamy Deseandre)

ABSTRAK

Nama : Algy Belamy Deseandre
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Sistem Kredit melalui Pembiayaan Bank. (Studi Kasus Pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan yang merupakan suatu kebutuhan primer. Pemenuhan kebutuhan primer tersebut, tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peranan Notaris dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan jual beli dengan pembiayaan Bank pada Bank CIMB Niaga di kota Bandar Lampung dan bagaimana pengawasan pihak Bank dalam proses pencairan dana. Dalam perkreditan, Notaris tidak boleh menolak membuat akta-akta yang diperlukan kecuali ada alasan-alasan yang mendasar. Dalam membuat akta perjanjian jual beli, Notaris harus memperhatikan peraturan dan norma yang berlaku. Peranan Notaris dalam proses jual beli diantaranya membuat akta pengikatan jual beli, penerbitan covernote untuk pihak Bank. Akta-akta tersebut akan menjadi alat bukti dalam proses peralihan hak atas objek jual beli. Perihal adanya kekeliruan identitas para penghadap yang tercantum dalam akta, Bank sengaja maupun tidak sengaja, maka terjadilah suatu kekeliruan atau penipuan, yang dapat menimbulkan tidak sahnya akta Notaris sebagai akta otentik.

Kata kunci :
Notaris, Kredit

ABSTRACT

Name : Algy Belamy Deseandre
Study Program : Master of Notarial Science
Title : Role of Notary / Land Deed Officer in the Sale and Purchase of Land and Building With Credit System through the Financing Bank. (Case Study in PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Teluk Betung Bandar Lampung Branch)

House represent primary requirement for most family, both for living in rural and also in urban which representing primary requirement. Accomplishment of primary requirement, cannot fulfill by everybody to buy cash. Therefore, needed an monetary institute to give fund aid in the form channeling of credit especially in House Ownership Credit (KPR). This study aims to determine how the role of Notaries in the deed relating to the sale and purchase with bank financing at Bank CIMB Niaga in the city of Bandar Lampung, and how the supervision of the Bank in the disbursement process. In lending, Notaries may not refuse to make the necessary certificates unless there are fundamental reasons. In making the deed of sale and purchase agreement, the Notary must pay attention to rules and norms. Notary role in the process of buying and selling them to make the deed binding sale and purchase, publishing covernote to the Bank. Acts will be evidence in the transition process right to purchase the object. Mistake concerning the identity of the penghadap listed in the deed, the Bank intentionally or unintentionally, then there was a mistake or fraud, which can cause it unlawful for an authentic deed notary deed.

Keywords :
Notary, Credit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Masalah	1
1.2.Pokok Permasalahan.....	4
1.3.Tujuan Penelitian.....	4
1.4.Kegunaan Penelitian.....	4
1.5.Metode Penelitian.....	5
1.6.Sistematikan Penelitian	8
BAB 2 PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN SISTEM KREDIT MELALUI PEMBIAYAAN BANK	
2.1. Tinjauan Umum Perjanjian.....	10
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	10
2.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	12
2.1.3. Asas-Asas Perjanjian.....	13
2.1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	14
2.1.5. Pengertian Kredit.....	17
2.2. Tinjauan Umum Kredit.....	18
2.2.1. Unsur-unsur Kredit.....	18
2.2.2. Fungsi Kredit	19
2.3. Perjanjian Kredit.....	20

2.3.1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	20
2.3.2. Berakhirnya Perjanjian Kredit	22
2.4. Jual Beli	23
2.4.1. Menurut Hukum Perdata	23
2.4.2. Menurut Hukum Adat.....	25
2.4.3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	27
2.4.4. Unsur-unsur Pokok dalam Jual Beli	30
2.4.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli	31
2.5. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34
2.6. Tinjauan tentang Akta	37
2.6.1. Pengertian Akta	37
2.6.2. Macam Akta	37
2.7. Wanprestasi dan Akibat Hukum.....	39
2.8. Pelaksanaan Waktu Pemberian Kredit dalam Perjanjian KPR di PT. Bank CIMB Niaga,Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung	40
2.9. Pengawasan Oleh Pihak Bank dalam Transaksi.....	46
2.10.Peranan Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli	50
2.10.1. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	50
2.10.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Secara Umum.....	53
2.10.3. Peranan Notaris/PPAT dalam memberikan Perlindungan Hukum.....	55
BAB 3 PENUTUP	61
3.1. Simpulan.....	61
3.2. Saran	62
DAFTAR REFERENSI.....	63

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa *bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana

yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan danatersebut ke bidang - bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

Selain pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (untuk selanjutnya disebut KPR) oleh perorangan secara langsung melalui perbankan ada pula perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak yang kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada konsumen. Pembelian rumah oleh konsumen melalui pengembang dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu konsumen membayar secara bertahap dengan jangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun langsung kepada pengembang;
2. Sistem KPR, yaitu dengan cara kredit yang pembayarannya dilakukan dalam jangka waktu sampai dengan 15 (lima belas) tahun.

Dalam menyediakan fasilitas KPR, pihak perbankan adalah selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan KPR adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

Jasa Notaris, sebagai Pejabat Umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam kegiatan usaha perbankan, salah satunya adalah dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan yang melibatkan nasabah dan bank,

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

guna menjamin kebenaran dari isi yang dituangkan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut, supaya secara publik kebenarannya tidak diragukan lagi.

Profesi Notaris sangat penting dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan, Notaris sebagai Pejabat Publik, dituntut profesionalitasnya yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan debitor dan kreditor dalam pembuatan akta perjanjian kredit, namun kenyataannya sikap profesionalitas tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan, yaitu efisiensi dalam prosedur perbankan dan keamanan dalam pemberian kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian baku dalam perjanjian kreditnya.

Beberapa kasus yang terjadi, pencairan dana yang telah turun dengan adanya penerbitan Cover Note dari Notaris/PPAT ke pihak bank, dan kemudian dana telah cair ke rekening debitur, yang dalam hal ini selaku pihak pembeli, tanpa diduga pihak pembeli tersebut melarikan diri bersama uang yang telah dicairkan oleh bank tersebut. Sehingga terjadi ketidak seimbangan hak antara pembeli dengan penjual, pada kasus ini pihak penjual lah yang menerima resiko itu dimana telah terjadi peralihan hak dari pembeli kepada penjual tetapi penjual sama sekali tidak menerima uang hasil penjualan atas tanah dan bangunan miliknya.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas penulis akan mengupas lebih lanjut, ditinjau dari sudut pandang yuridis. Oleh karena itu untuk mengkaji lebih dalam mengenai peran Notaris/PPAT dalam jual beli tanah dan bangunan melalui pembiayaan bank yang baru dapat dicairkan kreditnya setelah terjadi balik nama hak atas tanah dan bangunan dihadapan PPAT, penulis mengajukannya sebagai bahan tesis dengan judul :

“Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Sistem Kredit melalui Pembiayaan Bank (Studi Kasus pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)”.

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian dan latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur perjanjian KPR di Bank pada umumnya?
2. Bagaimana pengawasan dari Pihak Bank selaku kreditur apabila dana tersebut telah cair ke rekening debitur akan dapat di terima oleh pihak penjual?
3. Apakah peran Notaris/PPAT selaku pejabat umum dalam hal memberi keseimbangan hak antara pihak pembeli dan pihak penjual?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan waktu pemberian kredit dalam KPR di PT. Bank CIMB, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui proses pengawasan yang dilakukan pihak bank dalam menjamin bahwa dana yg dicairkan kepada debitur akan dapat diterima langsung oleh pihak penjual.
3. Untuk mengetahui peran Notaris/PPAT dalam memberikan keseimbangan hak antara kedua belah pihak.

1.4. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan dapat tercapai, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan ilmu hukum, khususnya hukum perikatan.

2. Kegunaan Praktis

Selain kegunaan teoritis,, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu:

- a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian KPR di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung;

- b. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pihak penjual dalam hal pengawasan yang dilakukan oleh pihak bank terkait dengan pencairan dana;
- c. Memberikan sumbangan pemikiran kepada penjual dan pembeli dalam hal penyuluhan hukum yang dilakukan Notaris/PPAT selaku pejabat umum.

1.5. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah².

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode Yuridis Normatif yang menggunakan penelitian lapangan dan laporan dengan wawancara.

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Sistem Kredit melalui Pembiayaan Bank. Sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada bagaimana Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Sistem Kredit melalui Pembiayaan Bank.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), Hal. 1

2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan pemberian jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan jual – beli melalui pembiayaan bank oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³

Berdasarkan hal tersebut, maka obyek penelitian dalam tesis ini adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung. Dengan demikian, maka sampel yang terpilih kemudian menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- (1) 1 (satu) bagian *Legal Credit Suport Administration (CSA) Security Document* PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

³ Soetrisno Hadi, Metodolog Reseach Jilid II, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

- (2) 1 (satu) bagian *Recovery Officer (RO)* dan 1 (satu) bagian *Sales Officer (SO)* PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.
- (3) 1 (satu) orang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Lampung yang menjadi rekanan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.
- (4) 1 (satu) orang nasabah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung yang mengajukan KPR.
- (5) 1 (satu) orang yang menjadi penjual dalam transaksi jual beli dengan pembiayaan oleh PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer :
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia;
 - b) Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- 2) Bahan Hukum Sekunder :
 - a) Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian kredit.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif - kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁴

⁴ Soejono Soekanto, Op. Cit. Hal. 10

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

1.6. Sistematika Penulisan

Bab I PENDAHULUAN, dibagi menjadi lima sub bab. Pertama, yaitu Latar Belakang dimana akan menceritakan uraian peristiwa yang menyebabkan penulis memilih topik penelitian dan mengapa hal itu dipersoalkan oleh penulis. Kedua, adalah Perumusan Masalah yang berisikan permasalahan hukum apa saja yang menjadi titik tolak penelitian. Ketiga, adalah Tujuan Penelitian, yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dikemukakan dalam perumusan masalah. Keempat, adalah Manfaat Penelitian. Kelima, adalah metode penelitian dan terakhir adalah sub bab Keenam berisikan Sistematika Penulisan.

Bab II HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN, dimana akan membahas mengenai permasalahan – permasalahan yang ada.

Bab III PENUTUP, yang berisi Simpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.

BAB 2
PERAN NOTARIS/PPAT DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DENGAN SISTEM KREDIT MELALUI PEMBIAYAAN BANK

2.1. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III dengan judul "Tentang Perikatan". Kata perikatan ini mempunyai arti yang lebih luas daripada perkataan perjanjian, sebab kata perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan hukum yang timbul dari perjanjian saja, tetapi juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari Undang-undang, tidak memerlukan adanya suatu persetujuan.⁵

Perjanjian berasal dari bahasa Belanda, menurut J. Satrio perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Begitu pula R Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau kedua orang itu saling berjanji untuk saling melaksanakan sesuatu hal.

Untuk adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya dalam arti sama kedudukannya untuk dapat dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah

⁵ Mgs. Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal. 17

dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila secara lisan sampai terjadi persengketaan, maka sebagai alat pembuktian akan lebih sulit, di samping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga itikad baik pihak-pihak diharapkan dalam perjanjian.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut :⁶

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum⁷. Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

⁶ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49.

⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 46

2.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari :

1. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbulah persetujuan.

3. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang – undang.

4. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

5. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat.

6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2.1.3. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian antara lain:

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

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

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

2. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁸

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas *Pacta Sun Servanda*

⁸ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.

2.1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Satu hal pokok yang harus diketahui agar perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat adalah syarat sahnya perjanjian. Mengenai syarat sahnya perjanjian Purwahid Patrik mengemukakan bahwa syarat sah tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dengan hanya disebutkan "sepakat" saja, tanpa dituntut adanya suatu bentuk (formalitas) tertentu, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa dengan telah tercapainya kesepakatan di antara kedua belah pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya.

Kesepakatan di antara para pihak diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut,

pada dasarnya kesepakatan dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan keadaan.

Mengenai pada saat-saat kapan terjadinya kesepakatan dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa teori, yaitu :

a. Teori kehendak (*wishteorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dinyatakan kehendak untuk mengadakan suatu perjanjian oleh pihak penerima (*acceptant*).

b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat dikirimkannya pernyataan kehendak oleh pihak penerima.

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pihak yang menawarkan (*offerte*) seharusnya telah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

d. Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat pernyataan kehendak penerima dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

e. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Teori ini mengajarkan bahwa kesepakatan telah terjadi pada saat sampainya pernyataan kehendak penerima pada pihak yang menawarkan dan ia telah mengetahuinya.⁹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Siapa sajakah yang termasuk kategori orang-orang yang tidak cakap, dapat dilihat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan bahwa orang yang dianggap tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

⁹ Mgs. Edy Putra The' aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal. 21

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
 - b. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
 - c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksudkan dalam persyaratan ketiga ini adalah obyek perjanjian. Obyek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum, seperti jalan umum, pelabuhan umum dan lain sebagainya tidaklah dapat dijadikan obyek suatu perjanjian.

Suatu hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian. Hal ini adalah konsekuensi logis dari perjanjian itu sendiri. Tanpa adanya suatu obyek, yang merupakan tujuan dari salah satu atau para pihak dalam perjanjian, maka perjanjian itu sendiri absurd adanya.

4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab dalam pernyataan keempat ini adalah berbeda dengan pengertian sebab dalam Ilmu Alam. Dalam ajaran causaliteit, sebab diartikan sebagai suatu hal yang menimbulkan akibat. Tanpa adanya sebab tidak mungkin timbul akibat. Berbeda halnya dengan pengertian sebab dalam persyaratan keempat tersebut, pengertian sebab di sini diartikan sebagai isi atau tujuan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku, hukum, kebiasaan, serta, tidak mengganggu ketertiban, kesusilaan, dan ketentraman dalam masyarakat.

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Adapun perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah perjanjian bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum

Perdata, yaitu dilarang oleh Undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

2.1.5. Pengertian Kredit

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan.¹⁰ Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

¹⁰ Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, 1993. hal. 217.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut :

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

Dari kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank semula, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Hal yang melatarbelakangi perubahan tersebut adalah mengingat kontra prestasi yang berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

2.2. Tinjauan Umum Kredit

2.2.1. Unsur-unsur Kredit

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
- b. Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
- c. Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.

- d. Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.¹¹

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya : penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa.

Sedangkan menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah :¹²

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).

2.2.2. Fungsi Kredit

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :¹³

¹¹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 25

¹² Muhammad Djumhana, *Op. cit.*, hal. 218.

¹³ Hasanuddin Rahman, *Op. cit.*, hal. 15.

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan usaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

2.3. Perjanjian Kredit

2.3.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

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

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada

hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.¹⁴

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

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.¹⁵

Mengenai pembakuan bentuk *draft* isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :¹⁶

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.

¹⁴ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni Bandung. 1986, hlm. 13.

¹⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

¹⁶ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 60.

- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur

Setelah melihat pendapat para sarjana tentang perjanjian kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar hukum eksistensi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Dilihat dari aspek konsensual dan obligatoir
 - a) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - b) Bagian Umum Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - c) Peraturan Pemerintah.
 - d) Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
- 2) Dilihat dari aspek riil
 - a) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - b) Peraturan Pemerintah.
 - c) Instruksi Pemerintah dan Surat Edaran Bank Indonesia.
 - d) Ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam model-model perjanjian kredit bank.

2.3.2. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-

meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:¹⁷

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

2.4. Jual Beli

2.4.1. Menurut Hukum Perdata

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

¹⁷ Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 156-157.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Setelah mengetahui terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan.¹⁸

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian, yaitu barang-barang hanyalah yang dapat diperdagangkan.

d. Suatu sebab yang halal

Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu Merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama stbld No. 27 Tahun 1834.¹⁹

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsesualisme* yang menjiwai hukum perjanjian perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang

¹⁸ Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.29.

¹⁹ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977), hal. 31.

barang dan harga, maka lahir lah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsesuil daripada jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

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

Untuk terjadinya perjanjian jual beli ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu :

- 1) Pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan tentram.
- 2) Kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang, sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain, bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.²⁰

2.4.2. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain/orang lain, yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.

²⁰ Sodaryo Soimin, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika 1994), hal. 94-95

Pengertian jual beli menurut hukum adat menurut Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.²¹

Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya, pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Sekiranya harga tanahnya menurut kenyataan belum dibayar penuh, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Apa yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada penjual yang menurut hukum tanah tidak ada hubungannya dengan jual beli yang dilakukan itu. Artinya jika kemudian tidak dibayar sesuai dengan apa yang diperjanjikan tidak dijadikan alasan untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Transaksi jual beli tanah menurut Ter Haar mempunyai 3 (tiga) sisi yaitu:

- a. Pemindahan atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa,
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali,
- c. Pemindahan hak atas dasar pembayaran tunai dengan perjanjian,²² Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain, yaitu:
 - 1) Jual lepas. Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, di mana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.
 - 2) Jual gadai. Jual gadai, merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut.
 - 3) Jual tahunan. merupakan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain, dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 333

²² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal.190.

tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu.

- 4) Jual gangsur. Pada jual gangsur ini, walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, dengan ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli

2.4.3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Setelah berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 juncto 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.²³ Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata, adalah menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan bersamaan/serentak, yaitu :

- a. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak).
- b. Pembayaran harganya.

dengan dipenuhinya poin a dan b di atas, maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang-piutang di luar perbuatan jual beli.

²³ Boedi Harsono, *Op. it.*, hal. 333.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu berupa :

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Jual beli tanah menurut hukumnya, wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta jual belinya. Obyek jual beli tidak hanya tanah hak sebagaimana disebutkan di atas melainkan dapat pula meliputi bangunan permanen yang didirikan di atasnya, atau tanaman keras (yang berumur panjang), apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan pemilik bangunan tersebut.
- c. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa obyek jual belinya meliputi tanah hak dan bangunan.

Ketiga syarat di atas merupakan penerapan asas pemisahan dalam praktek di kalangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta jual beli.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan, meliputi:

- a. Surat bukti kepemilikan obyek jual beli sertifikat hak atas tanah atau surat-surat lain, Untuk hak milik yaitu bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat.

Dan jika dipandang perlu dapat pula dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan (Kabupaten/Kota) setempat.

- b. Surat-surat tentang orangnya, yaitu data dari pihak penjual dan pembeli yang bisa berupa:
 - 1) KTP/Surat Ijin Mengemudi/Passport
 - 2) Kartu Keluarga
 - 3) Surat Nikah

4) Akta Kelahiran

- c. Surat tanda bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli dan bangunan, sebesar 5% setelah harga tanah dan bangunan dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak dari BPHTB.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Kepala Kecamatan, Notaris atau pejabat lainnya yang diangkat oleh Pemerintah;
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota Pemerintah Desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah, cukup dengan pernyataan penjual

yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu.

- f. Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

2.4.4. Unsur Pokok Dalam Jual Beli

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, maka lahirlah jual beli yang sah dan mengikat. Perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan sepakat tentang "keadaan benda dan barang tersebut", sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini merupakan asas konsensualisme dari jual beli yang dirumuskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengertian jual beli yang dianut oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Persetujuan/kata sepakat
- b. Kewajiban menyerahkan barang
- c. Kewajiban menyerahkan uang dari harga barang.

Apabila diteliti unsur-unsur tersebut sifatnya terbatas, sehingga berdasarkan unsur-unsur tersebut dapat dikatakan jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya mempunyai sifat *obligatoir* (mengikat), tidak juga

mempunyai *zakelijke werking*, artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya.

2.4.5. Hak Dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Hak dan kewajiban para pihak yang dimaksud sebenarnya adalah hak dan kewajiban si penjual yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban si pembeli. Perihal kewajiban yang utama terdapat pada Pasal 1474 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu ia mempunyai kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggung. Sedangkan dalam Pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah memberikan hak kepada pembeli untuk menanggukhan atau menunda pembayaran sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

a. Kewajiban pihak penjual

Dalam sistematika Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban si penjual diatur dalam Buku III, Bab Kelima, Bagian Kedua mulai dari Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bagi pihak penjual ada dua kewajiban, yaitu :

1) Kewajiban menyerahkan barangnya

Kewajiban penjual dalam penyerahan barang yang diartikan sebagai suatu penyerahan pemegangan barang secara nyata, sekaligus juga dengan hak milik atas barang-barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik, meliputi perbuatan yang menurut hukum diperlakukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengenal 3 (tiga) macam barang, yaitu : barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, sehingga menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing barang itu :

a) Barang bergerak

Untuk barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang itu. Dalam Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan : “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila. Kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”

b) Barang tetap (tak bergerak)

Untuk barang tetap (tak bergerak) penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “nama” melalui pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik, yaitu :

Pasal 616 :”Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.”

Pasal 620 : “dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga Pasal lalu, pengumuman tersebut di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari salinan akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke Kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau Keputusan itu agar penyimpan mencatat dari register yang bersangkutan”.

c) Barang tak bertubuh

Barang tak bertubuh penyerahan dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “cessie” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “penyerahan akan piutang–

piutang atas nam dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tiap-tiap piutang surat bawa, dilakukan dengan menyerahkan surat itu; penyerahan piutang karena surat tunjuk, dilakukan dengan menyerahkan surat disertai dengan endorsement’.

Sehingga berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, hak milik belum berpindah dengan perjanjian jual beli. Hak milik baru berpindah dengan *levering* atau penyerahan. Maka dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *levering* merupakan suatu perbuatan hukum guna memindahkan hak milik yang caranya tergantung dari macam barang yang dipindahkan, seperti diterangkan di atas.

2) Kewajiban menanggungnya

Kewajiban kedua dari penjual adalah menanggung, bahwa si pembeli tidak akan diganggu dalam menikmati barang yang ia sudah beli dan sudah di terimanya.

Menurut Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah :

- a) Kewajiban menanggung kenikmatan dan tentram
- b) Kewajiban menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

b. Kewajiban pihak pembeli

Sebenarnya hanya ada satu kewajiban si pembeli, yaitu untuk membayar harga barang yang dibelinya seperti yang disebutkan dalam Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana di tetapkan menurut perjanjian.

“Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam suatu Pasal Undang-undang namun sudah dengan sendirinya termaktub di dalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak maka

akan merubah perjanjian itu sendiri. Misalnya apabila harga itu berupa barang maka perjanjiannya adalah “tukar menukar” atau apabila harganya adalah jasa maka perjanjiannya adalah perjanjian kerja.

Dalam perjanjian “jual beli” sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dipihak lain ada uang. Tergantung macamnya uang tidak harus dalam bentuk rupiah karena terjadinya di Indonesia tetapi para pihak bisa menentukan lain.

Harga itu harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, namun diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan seorang pihak ketiga. Dalam hal yang demikian, maka jika pihak yang ketiga ini tidak mampu untuk perkiraan tersebut atau menentukannya, maka tidaklah terjadi suatu pembelian (lihat Pasal 1465 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Hal ini berarti, bahwa perjanjian jual beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan “syarat tangguh”, karena perjanjian baru akan jadi kalau harga itu sudah ditetapkan oleh orang tersebut.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan (*levering*) barangnya dilakukan (Pasal 1514 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2.5. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah akibat berbagai

persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang, seperti untuk membuat akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli dapat dibuat di hadapan Notaris.

1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli.

Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti²⁴ dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁵ Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono²⁶ yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal.75

²⁵ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

²⁶ Ibid, hal 56-57

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya.

Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan PPAT seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan PPAT.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT.

2.6. Tinjauan tentang akta

2.6.1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam Bahasa Belanda disebut “acte/akta” dan dalam Bahasa Inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai dua arti yaitu :

- a. Perbuatan (handeling)/perbuatan hukum (rechtshandeling); itulah pengertian yang luas, dan ;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Sedang menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.²⁷ A. Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²⁸ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁹

2.6.2. Macam Akta

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

- a. Akta Otentik

- 1) Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “ Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau

²⁷ R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1980), hal 9

²⁸ A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta : PT Intermasa, 1978), hal 29

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 1979), hal 106

dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- a) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

2) Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking.

2.7. Wanprestasi dan Akibat Hukum

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*”, dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.³⁰

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.³¹

Ada empat akibat wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang akan diadakan, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti kerugian akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- b. Debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

³⁰ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal. 483

³¹ Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 1992). Hal.45

- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

2.8. Pelaksanaan waktu pemberian kredit dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

Salah satu alternatif guna mendapatkan rumah yang di inginkan adalah melalui kredit bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa :

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

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.³²

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri.

³² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan KPR.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.³³

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitor walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit.

Namun secara rasional demi terciptanya suatu persetujuan antara kedua belah pihak yang menginginkan adanya kegiatan yang saling menguntungkan dan demi terciptanya perekonomian masyarakat yang sehat maka pihak-pihak atau

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung, 1994, halaman 137.

lembaga pemberi kredit harus melakukan penelitian terhadap debitor selaku penerima kredit pada faktor-faktor yang harus dimiliki debitor sebelum menerima kredit, faktor-faktor tersebut lazim disebut dengan *The five C's of credit Analysis* sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitor tentang kesanggupan debitor agar dapat mengembalikan pinjamannya dalam suatu permohonan kredit.

Berdasarkan hasil penelitian, proses pemberian kredit di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, adalah melalui tahapan yang harus diselesaikan melalui kantor PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung.

Dalam memasarkan produknya, PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung mempunyai pedoman yang biasa disebut *target market and competitive environment*, yaitu :³⁴

1. Target Customer

Yaitu individu yang sedang mencari rumah baru atau bekas atau menjaminkan rumah yang ada untuk memperluas kebebasan finansialnya. Adapun kriterianya adalah :

- a. Harus berkewarganegaraan Indonesia
- b. Umur, minimum umur 21 tahun, maksimum umur pada saat kredit lunas 60 tahun, untuk 55 tahun masih dapat diberikan kredit dengan ketentuan masih memiliki penghasilan per bulan dan ada asuransi jiwa kredit yang masih dapat diterima oleh perusahaan asuransi
- c. Total pengalaman kerja
 - 1) *Fixed Income Earner (FIE)* : 2 tahun sebagai karyawan tetap
 - 2) *Professionals* : 3 tahun berturut-turut bergerak di bidang bisnis yang sama
- d. Tidak tercantum sebagai debitur yang menunggak baik di Bank CIMB Niaga maupun bank lain, diuktikan dengan hasil BI *cheking*.

2. Target Market untuk *type property*

³⁴ Arnold, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, tanggal 27 Februari 2012.

- a. Berada di lingkungan perumahan, baik rumah baru, bekas, ruko ataupun apartemen
- b. Untuk KPR indent atas Rumah dan Toko (Ruko) hanya dapat diproses dengan developer yang bekerjasama dengan Bank CIMB Niaga

Status kepemilikan rumah yang yang diterima sebagai jaminan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. adalah berupa :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Bangunan diatas Pengelolaan Lahan (HPL)
4. *Strata Title* (SHM atas Satuan Rumah Susun) untuk apartemen dengan ketentuan sertipikat harus sudah atas nama debitur.

Selanjutnya dalam memeberikan persetujuan KPR pihak bank juga harus memperhatikan *type property* yang tidak dapat di biayai (*unfavorable*), yaitu :³⁵

1. Daerah yang akan terkena pelebaran jalan
2. Jalur hijau
3. Tanah rawa
4. Tanah dalam perkara
5. Property untuk tujuan spekulatif
6. Dibawah tegangan tinggi
7. Dekat pemakaman atau tempat perabukan
8. Rumah tusuk sate
9. Tanah kosong dan villa

Untuk calon nasabah yang telah disetujui pengajuan kreditnya, maka calon debitur harus mempersiapkan dokumen diantaranya :

1. Nasabah (calon debitor) mengajukan permohonan kredit kepada bank yang dilampiri dengan syarat-syarat:
 - a. Form aplikasi asli
 - b. Copy KTP

³⁵ Dicky Wargadinata, Wawancara, Sales officer PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, , tanggal 27 Februari 2012.

- c. Copy Surat Nikah atau Surat Cerai
- d. Copy Kartu Keluarga
- e. Copy NPWP untuk pinjaman > IDR 50 juta
- f. Copy laporan bank 3 bulan terakhir
- g. Copy Sertipikat tanah
- h. Copy IMB
- i. Copy SPPT PBB tahun terakhir
- j. Slip gaji atau surat keterangan bekerja untuk pegawai atau karyawan

Jika persyaratan sudah lengkap, maka akan dilakukan proses pendaftaran kredit oleh petugas bagian dalam hal ini adalah *Consumer Credit Operation (CCO)* dengan melibatkan *Sales Officer (SO)* di kantor wilayah. Selanjutnya permohonan kredit tersebut diserahkan kepada petugas *Credit Support Administration (CSA)* yang bertanggung jawab penuh terhadap seluruh dokumen dalam penyelesaian.

Selanjutnya *CCO* dan *SO* mengadakan survey lapangan terhadap usaha nasabah (calon debitur), jaminan, dan karakter atau perilaku nasabah (calon debitur) apakah nasabah layak untuk diberikan fasilitas kredit atau tidak. Apabila dari hasil penilaian nasabah (calon debitur) layak untuk diberikan fasilitas kredit maka *Consumer Credit Officer (CCO)* akan melakukan analisis lebih lanjut yang meliputi :

- a. Analisis kualitatif, meliputi:
 1. Analisis watak, Analisis ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran akan kemauan membayar dari pemohon;
 2. Analisis Kemampuan yang bertujuan untuk mengukur tingkat kemampuan membayar dari pemohon;
 3. Analisis Manajemen, yaitu analisis tentang kemampuan debitur dalam mengelola usahanya;
 4. Analisis Produksi, yaitu analisis tentang kemampuan pemohon untuk memproduksi / berdagang;
 5. Analisis Pemasaran yang bertujuan untuk menilai kemampuan pemohon dalam memasarkan produknya;

6. Analisis Modal yang bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha pemohon untuk mendukung pembiayaan dengan modalnya sendiri. Semakin besar modal yang dimiliki berarti semakin besar porsi pembiayaan yang didukung oleh modal sendiri atau sebaliknya;
 7. Analisis Kondisi dan Prospek Usaha yaitu untuk mengetahui prospektif atau tidaknya suatu usaha yang hendak dibiayai;
 8. Analisis Anggaran.
- b. Analisis Kuantitatif, meliputi analisis mengenai harta kekayaan atau kondisi keuangan nasabah (calon debitur), hutang piutang, dan omset penjualan yang digambarkan dalam bentuk:
1. Neraca
 2. Rugi / laba
 3. Rasio-rasio keuangan.

Kemudian Sales Officer (SO) menganalisis obyek yang dijadikan jaminan kredit termasuk menaksir nilai jaminan. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menilai suatu jaminan adalah:

1. Jika obyek yang dijadikan jaminan berupa Sertifikat Hak milik atas tanah maka nilai obyek jaminan diperoleh dengan membandingkan nilai tanah berdasarkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang berlaku di pasaran (harga pasar) setempat.
2. Jika obyek jaminan berupa bangunan, maka sebagai pembanding untuk menentukan nilai jaminan adalah harga yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) yang dipakai pada perhitungan penetapan IMB sesuai dengan Perda setempat.

Setelah melakukan semua analisis, *Recovery Offer (RO)* menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitur) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitur untuk kemudian *Consumer Credit Officer (CCO)* mengadakan negosiasi dengan calon debitur mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga.

Apabila telah dicapai kesepakatan, maka langkah selanjutnya debitor mengasuransikan diri dengan asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran, setelah diperoleh polis asuransi, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran (*Offering Letter*) oleh nasabah. *Recovery Officer (RO)* merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian Credit Suport Administration (CSA) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang.

2.9. Pengawasan Oleh Pihak Bank dalam Transaksi

Pembuatan dan penandatanganan perjanjian KPR dilaksanakan dibawah tangan diteruskan dengan dibuatnya akta Jual Beli di hadapan PPAT disertai dengan pengikatan jaminan oleh Notaris/ PPAT dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan kuasa pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Realisasi kredit yaitu setelah dokumen-dokumen kredit lengkap maka segera petugas *Loan Transaction Service (LTS)* bertanggung jawab mengadministrasikan, menjalankan dan memelihara dana pinjaman nasabah dan memantau semua pembayaran kepada pihak ketiga, termasuk *notary fee*.

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian KPR, debitor tidak mempunyai rumah atau tanah. Adapun perjanjian kredit tersebut dilakukan untuk memperoleh rumah atau tanah, yang nantinya rumah tersebut menjadi jaminan kredit yang diajukan debitor. Dengan demikian pada saat debitor mengajukan kredit dan menanda-tangani perjanjian KPR, debitor belum mempunyai jaminan apapun.

Berdasarkan hasil penelitian, praktek pemberian KPR pada Bank CIMB Niaga Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian KPR setelah mendapat Surat Keterangan (*covernote*) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak penjual.

Covernote yang dimaksud berisi bahwa objek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian KPR telah beralih kepada debitor dan sedang dalam proses balik nama pada kantor pertanahan setempat. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank

selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian KPR dengan calon debitur yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya.³⁶

Sementara itu Bank CIMB Niaga juga mewajibkan nasabah penerima fasilitas KPR tersebut dengan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminan berupa kwitansi pembayaran uang muka minimal sebesar 30 % dari harga jual beli yang telah disepakati.

Kredit yang dicairkan tersebut untuk selanjutnya di transfer kepada pihak ketiga, dalam hal ini pihak penjual oleh bank berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari debitur kepada bank. Selain surat kuasa untuk mentransfer dari debitur, pihak penjual pun dapat mengajukan surat penjaminan dari Bank yang berisikan bahwa dana kredit yang telah dicairkan tersebut dipastikan diterima oleh pihak penjual, sehingga dalam hal ini pihak penjual mendapatkan kekuatan hukum yang seimbang dengan debitur dan mendapatkan rasa aman tanpa harus takut bahwa dana yang cair tersebut tidak sampai ke tangan penjual.

Apabila dilihat dari bukti tertulis (sertipikat) yang menyatakan bahwa tanah obyek Jual Beli dan selanjutnya menjadi jaminan kredit telah beralih kepada pihak debitur, maka sebetulnya obyek tanah tersebut belum beralih ke atas nama debitur. Hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan perjanjian KPR sertipikat hak atas tanah yang akan menjadi jaminan tersebut masih dalam proses balik nama ke atas nama pembeli selaku debitur pada kantor pertanahan setempat.

Namun demikian, menurut penulis apabila mengacu pada falsafah dasar dari proses Jual Beli yang menganut sistem hukum adat, maka pada setelah ditandatanganinya akta Jual Beli oleh penjual dan pembeli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun secara tertulis (sertipikat) belum tercatat.

Hal ini dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum Adat bahwa jual beli dilaksanakan secara langsung dan tunai. Oleh karena menurut ketentuan Pasal 5

³⁶ Arnold, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, tanggal 27 Februari 2012.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan socialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Selanjutnya setelah perjanjian KPR ditanda-tangani, maka dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan oleh debitor kepada pihak bank selaku kreditor. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengkatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), termasuk perjanjian KPR yang jaminannya berupa hak atas tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang

menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.³⁷

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bapak Arnold, Legal CSA PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung menyatakan bahwa perjanjian PJB yang dibuat antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk dengan nasabah telah diatur secara tegas dan jelas tentang wanprestasi dan akibat hukumnya jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Dan selama ini untuk nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran sebagaimana yang disepakati maka pihak PT. Bank CIMB Niaga, Tbk sesuai dengan isi perjanjian PJB antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk dengan nasabah dapat melakukan, denda bahkan melakukan pemutusan kontrak secara sepihak.³⁸

³⁷ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, Hal. 52

³⁸ Arnold, *Wawancara*, Legal CSA Security Documen PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. Cabang Teluk Betung Bandar Lampung, tanggal 27 Februari 2012.

2.10. Peran Notaris/PPAT dalam Transaksi Jual Beli

2.10.1. Kewenangan Dan kewajiban Notaris

Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu, artinya tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum dapat membuat akta-akta tertentu, yakni ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan, kewenangan tersebut menyangkut:

1. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat, artinya notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang, di dalam Pasal 20 ayat (1) PJN, misalnya ditentukan bahwa notaris tidak diperbolehkan membuat akta bagi notaris sendiri, isteri/suaminya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah penyalahgunaan jabatan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, artinya bagi setiap notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu berwenang untuk memnuat akta otentik, akta yang dibuat di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut. Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Bandingkan dengan Pasal 15 UUJN yang lebih komprehensif mengatur tentang kewenangan notaris, sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang

pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus,
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus,
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan,
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta,
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,
- g. membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam Pasal 1868 KUH Perdata hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum, juga tidak menjelaskan tempat dimana pejabat umum yang dimaksud berwenang demikian, sampai dimana batas-batas kewenangannya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa PJN adalah nerupakan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUH Perdata. Notaris adalah yang dimaksud sebagai pejabat umum tersebut.

Terhadap definisi yang diberikan oleh Pasal 1 UUJN pada hakikatnya masih ditambahkan “yang dilengkapi dengan kekuasaan umum” (*Met Openbaar Gezag Bekleed*), oleh karena Grosse dari akta notaris yang memuat kewajiban untuk melunasi suatu jumlah uang, yang pada bagian kepala akta memuat perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan kepada putusan hakim.

Sedangkan mengenai kewajiban notaris, disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1), bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk:

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang membuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat lebih dari satu minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
9. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud pada angka 8 di atas atau daftar nihil yang berkenaan dengan surat wasiat ke Daftar Wasiat Departemen yang bersangkutan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
10. Mencatat dalam Repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
11. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

12. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
13. Menerima magang calon notaris.

2.10.2. Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Sebagai Pejabat Umum

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.³⁹

Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam penjelasan Umum angka 7, bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut merupakan akta otentik.

Dalam penjelasan umum dikemukakan, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) (LNRU 1998-58; TLN 3746)

³⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 469

Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 37 - 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama), Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah, adalah pembuatan akta-akta tertentu sebagai yang disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan, dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan.

Maka kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karenanya menurut rumusan Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 2, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian, terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara.

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga Notaris maupun Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan yang bersangkutan, misalnya Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, pembuatan akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungann (SKMHT) oleh Notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.

2.10.3. Peranan Notaris/PPAT dalam memberikan Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Jual Beli

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :

- a. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- b. debitur terlambat memenuhi perikatan;
- c. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut.

Budi Kristiyanto, SH., Notaris/PPAT menyatakan bahwa dalam prakteknya memang ada beberapa perjanjian jual beli seperti ini yang berakhir dengan kaburnya debitur dikarenakan lalainya pengawasan dari pihak Bank maupun kurangnya kontrol dari Notaris/PPAT.⁴⁰

Selaku Pejabat Umum, dalam hal ini selain berperan dalam membuat akta jual beli, penerbitan *covernote* kepada Bank, Notaris/PPAT berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum kepada klien nya, pihak pembeli dan yang paling utama kepada pihak penjual.

Penyuluhan hukum yang diberikan merupakan saran, dan akibat hukum yang akan muncul saat transaksi dengan pembiayaan Bank, tentunya yang akan dirugikan bila terjadi itikad tidak baik adalah pihak pembeli. Dalam hal ini, notaris dapat memberikan masukan dan gambaran mengenai transaksi yang

⁴⁰ Wawancara dengan Budi Kristiyanto,SH., Notaris di Bandar Lampung yang bertempat di Kantor notaris Budi Kristiyanto,SH., pada tanggal 3 Maret 2012

akan dilakukan. Masukan dapat berupa pengarahan untuk membuat surat permohonan kepada pihak Bank untuk dapat membuat Surat Jaminan mengenai dana yang dicairkan dapat diterima dengan baik oleh pihak penjual.

Dengan demikian, melalui penyuluhan hukum tersebut diharapkan pihak penjual bisa mendapatkan pengetahuan dan rasa aman dalam melakukan transaksi dengan pembiayaan Bank, sehingga diperoleh rasa aman di masing-masing pihak, baik pihak pembeli, penjual, maupun Notaris/PPAT yang bersangkutan.

Pada saat proses transaksi telah berlangsung, dan penandatanganan Akta Jual Beli telah dilakukan, maka Notaris/PPAT menerbitkan *covernote* kepada pihak Bank sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam proses ini, Notaris/PPAT bersama-sama dengan pihak penjual memantau dan memberikan pengawalan atas dana yang akan di cairkan oleh pihak Bank tersebut. Karena, dalam proses ini lah bisa terjadi hal-hal yang tidak diinginkan penjual, seperti debitur yang kabur setelah menerima dana dari Bank.

Apabila hal tersebut sampai terjadi, maka yang sangat di rugikan adalah pihak penjual, dimana hak telah beralih kepada pembeli akan tetapi penjual tidak mendapatkan sejumlah uang dari hasil penjualan Tanah/bangunan miliknya.

Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Namun tentunya tidak demikian terhadap perjanjian PJB yang dibuat sebagai akta dibawah tangan. Karena seperti yang telah dijelaskan kekuatan pembuktian akta dibawah baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang

ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Sebagai akta dibawah tangan maka perlu ada beberapa perlindungan yang diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian PJB yaitu :

1. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri.

Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan denda dan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

2. Perlindungan terhadap calon pembeli

Dalam pelaksanaan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sedangkan tujuan dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah apabila semua persyaratan telah tidak dapat ditarik kembali adalah apabila semua persyaratan telah terpenuhi

untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya dengan berdasarkan kuasa yang diberikan oleh pihak penjual yang dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Jadi dasar dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah karena ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya.

Maksudnya karena kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama sehingga bisa saja ketika semua persyaratan dipenuhi tentang jual beli hak atas tanah telah dipenuhi oleh pembeli ternyata penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya misalnya karena berhalangan dan sebagainya. Keadaan ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang diperjualbelikan tersebut, padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris.

Dengan kata lain berdasarkan surat kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

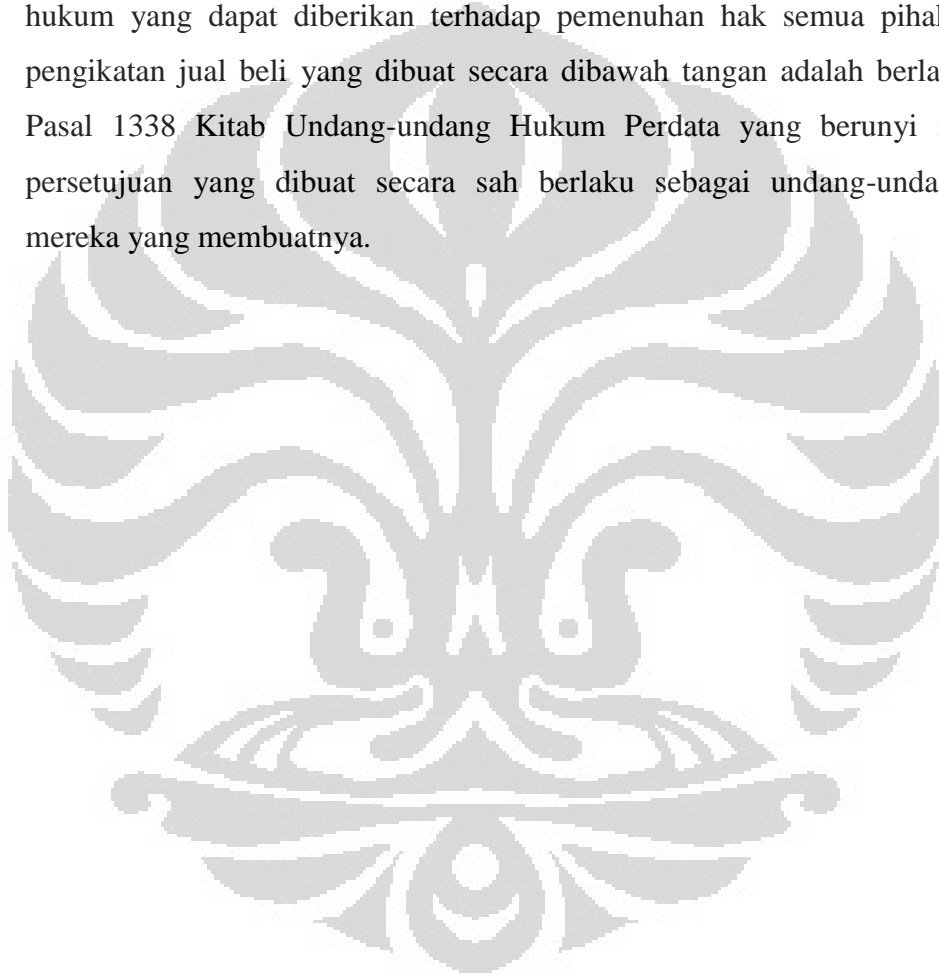
Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri penandatanganan tersebut. Namun “perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali” disini bukanlah kuasa mutlak yang dimaksud dan yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Karena sebagaimana yang diketahui kuasa mutlak yang dimaksud dan yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dilarang karena banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak tersebut sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh oknum-oknum untuk mencari keuntungan seperti : menebar isu bahwa pihak pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.

Persyaratan lain yang biasanya juga dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli.

Tujuannya apabila semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi maka pihak pembeli berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dapat langsung melakukan peralihan hak tanpa perlu menunggu lagi sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli yang dibuat secara dibawah tangan adalah berlandaskan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.



BAB 3

PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Prosedur pengajuan KPR di Bank ini mempunyai beberapa persyaratan, dimana seluruh dari persyaratan itu harus di penuhi oleh pihak yang akan mengajukan kredit agar proses pengajuan KPR dapat di terima oleh pihak Bank melalui beberapa tahapan-tahapan sesuai aturan dari Bank itu sendiri, antara lain :
 - a. *Target Customer*
 - e. Harus berkewarganegaraan Indonesia
 - f. Umur, minimum umur 21 tahun, maksimim umur pada saat kredit lunas 60 tahun, untuk 55 tahun masih dapat diberikan kredit dengan ketentuan masih memiliki penghasilan per bulan dan ada asuransi jiwa kredit yang masih dapat diterima oleh perusahaan asuransi
 - g. Total pengalaman kerja
 - b. *Target Market* untuk *type property*
 - c. Berada di lingkungan perumahan, baik rumah baru, bekas, ruko ataupun apartemen
 - d. Untuk KPR indent atas Rumah dan Toko (Ruko) hanya dapat diproses dengan developer yang bekerjasama dengan Bank CIMB Niag
2. Bentuk pengawasan dari pihak Bank dalam proses jual beli melalui pembiayaan Bank adalah dengan membuat dan menerbitkan Surat Jaminan yang berisikan bahwa dana yang akan dicairkan Bank dipastikan masuk dan diterima kedalam rekening pihak penjual.
3. Peran Notaris/PPAT dalam hal ini adalah membuat akta jual beli atas tanah/bangunan yang menjadi objek jual beli, memberikan penyuluhan kepada

masing-masing pihak akan akibat yang akan timbul dalam proses jual beli dengan pembiayaan Bank, dan menerbitkan *covernote* sebagai bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Selain itu, Notaris/PPAT pun berperan dalam proses balik nama dan membuat SKMHT sebagai jaminan hak tanggungan bagi Bank.

3.2. Saran

1. Pengawasan pihak Bank sebaiknya sesuai prosedur yang berlaku dan tetap melakukan survey walaupun nasabah tersebut telah mendapatkan plafond kredit dari Bank sejak lama, sehingga tidak terjadi kerugian bagi para pihak di kemudian hari.
2. Dalam hal kewajiban Notaris/PPAT, sebaiknya pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, dapat lebih di teliti lagi mengenai kredit yang di ajukan debitur apakah nilai nya sama dengan harga Objek jual beli yang tertera di dalam akta, sehingga tidak jadi kesimpang siuran mengenai jumlah kredit yang di ajukan debitur kepada Bank dengan nilai transaksi.

DAFTAR REFERENSI

A. BUKU

- Badzrulzaman, Miriam Barus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni, 1993.
- Djumhana, Mohammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, 1993.
- Hadi, Soetrisno, *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Meliiala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta : Liberty, 1985.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Saleh, K.Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta, 1994.
- Soimin, Sodaryo, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika 1994.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI, 1982.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Soemitro, Rony Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

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

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

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

The Aman, Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta : Liberty, 1989.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

_____. *Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang pokok-pokok perbankan*. Surabaya : Pustaka Tinta Mas,1998.

_____. *Peraturan Pemerintah nomor 36 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Djambatan,2002.

_____. *Undang-undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : CV Karya Gemilang, 2009.



No.114/J2HECB/NAT/II/12

Jakarta, 28 Februari 2012

Kepada Yth.,

Kec. Kedaton
Bandar Lampung 35141

Dengan hormat,

Bersama ini kami menerangkan bahwa:

Nama : [Redacted]
Alamat : [Redacted]

Telah mendapatkan Fasilitas Pinjaman Investasi untuk mendukung transaksi jual beli SHM No.835 atas nama [Redacted] seluas 808 m2 yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani Nomor 57, Kelurahan Pelita, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).

Atas kondisi diatas Bank CIMB Niaga akan mencairkan fasilitas kredit tersebut sepanjang syarat & ketentuan yang ada telah dipenuhi dengan baik dan selanjutnya kami akan transfer sesuai instruksi [Redacted] ke rekening ahli waris penjual sbb :

Atas Nama : [Redacted]
Nomor rekening : 032-01-35060-12-1
Bank Penerima : CIMB Niaga Cabang Teluk Betung, Bandar Lampung
Nominal : Rp 5.000.000.000 (lima milyar Rupiah)

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana perlunya, tanpa adanya tanggung jawab apapun dari PT Bank CIMB Niaga, Tbk maupun pejabatnya.

Hormat kami,
PT Bank CIMB Niaga, Tbk


[Redacted]
Business Manager Sudirman

Cc. - [Redacted]

ALL PERSONS ARE INFORMED THAT THIS IS A STRICTLY CONFIDENTIAL RESPONSE TO A REQUEST IT IS NOT GUARANTEED AND MAY BE INCOMPLETE. ANY STATEMENT ON THE PART OF THIS BANK OR ANY OF ITS OFFICERS, AS TO THE RESPONSIBILITY OR STANDING OF ANY PERSON, FIRM OR CORPORATION, OR AS TO THE VALUE OF ANY SECURITIES, IS GIVEN AS A MERELY MATTER OF COURTESY AND WHICH NO RESPONSIBILITY OR LIABILITY IS ASSUMED BY THE BANK OR ANY OF ITS OFFICERS. NO SOLICITATION OR OUR PART WITH RESPECT TO THE SALE OR PURCHASE OF ANY SECURITIES IS INTENDED OR TO BE IMPLIED.

DIBERITAKAN BAWA INI ADALAH JAWABAN YANG BAHASIA TERHADAP SUATU PERMINTAAN SETIAP PENYATAAN DARI PIHAK BANK INI ATAU PIHAK SETIAP PEJABATNYA MENGENAI TANGGUNG JAWAB ATAU KEADAAN TAP ORANG, PERUSAHAAN, ATAU MEREKA NI: DARI BERTAP EFEK MANUPUN, TIDAK DILAKUKAN REVISI DAN BUKANNYA TIDAK BERKAITAN DENGAN HANYA SESEORANG PERDAPAT DITURUNKAN KEJAWABAN JAWABAN TIDAK BERKAITAN DENGAN HANYA SESEORANG PERDAPAT ATAU BERTAP KEJAWABAN TIDAK BERKAITAN DENGAN HANYA SESEORANG PERDAPAT. HARI MENAWAR PERUSAHAAN ATAU PEJABAT DARI SETIAP PIHAK.

CREDIT REPORT TBS
5, 197, 18