

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Saat ini, penambahan penduduk di Indonesia terus berkembang dengan pesat. Salah satu kebutuhan primer bagi masyarakat adalah memiliki tempat tinggal, yang juga telah mengakar dari Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya di singkat UUD 1945) yang menegaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.” Hal ini juga yang mendasari munculnya bisnis dibidang properti. Dalam bisnis properti, pihak developer/pengembang menyediakan properti dengan berbagai *type*, dari yang sederhana sampai yang luas sesuai dengan permintaan pasar, dan juga menyediakan fasilitas pembayaran yang dapat memudahkan konsumen, yaitu dengan pembayaran secara tunai maupun secara angsuran melalui bank. Berbagai latar belakang pekerjaan membuat setiap orang mempunyai kemampuan yang berbeda pula dalam menyediakan tempat tinggalnya.

Bagi masyarakat yang membutuhkan fasilitas angsuran dari Bank, lazimnya yaitu menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kebutuhan akan tempat tinggal di perumahan yang tinggi mempengaruhinya tercetusnya fasilitas KPR, namun sebaliknya

kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dengan sistem KPR yang memberikan angsuran yang ringan dan suku bunga rendah, diberikan kemudahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah agar mempunyai rumah. Dapat dikatakan bahwa KPR adalah penyaluran kredit kepada debitur yang diberikan oleh bank untuk keperluan membeli rumah dan/atau tanah untuk dimiliki, ditinggali atau pun dapat dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR juga merupakan salah satu jenis fasilitas kredit yang diberikan secara langsung kepada konsumen. Jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif oleh karena kredit ini langsung ditujukan kepada konsumen.

“Secara umum, untuk memberikan rasa aman dalam menyalurkan kredit, bank akan mensyaratkan adanya suatu benda jaminan. Jaminan tersebut menjadi sangat penting, karena dengan adanya jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak bank. Jaminan utang dapat meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap debiturnya. Hal ini berkaitan dengan harapan akan terbayarnya kembali kredit yang telah diberikan”.¹ “Tanah merupakan agunan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.”²

¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. hlm 8.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 24.

Masih terdapat resiko terjadinya wanprestasi oleh debitur walaupun telah ada persetujuan fasilitas kredit dari kreditur kepada debitur. Wanprestasi yang merupakan kelalaian dan kealpaan dari debitur dapat berupa 4 (empat) macam wanprestasi yaitu:³ “(a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, (b) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana dijanjikannya, (c) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat dan (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”. Wanprestasi yang umumnya terjadi berupa kredit macet dan biasanya akibat dari timbulnya masalah keuangan sehingga berdampak pada ketidakmampuan debitur dalam pelunasan kredit tepat waktu. “Penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang sering terjadi dalam dunia perbankan merupakan kredit macet, yang harus diantisipasi oleh semua pihak, terlebih lagi peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia berada pada bank”.⁴

Berkaitan dengan hal tersebut, kebanyakan masyarakat awam sebagai debitur akan berusaha mengatasi masalah kredit macet dengan melakukan penjualan atau peralihan obyek perjanjian kepada pihak ketiga tanpa melibatkan atau tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini pada akhirnya dapat menimbulkan masalah baru, karena pihak bank tidak mempunyai hubungan hukum dengan pembeli baru sebagai pihak ketiga sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama

³ R. Subekti, *Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

⁴ Frans Hendra Winarta, *Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum*, <http://www.mitranetra.or.id>, diakses tanggal 1 Oktober 2016.

bagi pihak ketiga tersebut. “Dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 dicantumkan bahwa: *Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*” Dengan adanya pengaturan perundang-undangan ini, maka para pihak seharusnya berhak untuk mendapatkan kepastian hukum.

Pada proses jual beli tersebut, pihak ketiga telah melunasi kredit kepada pihak bank yang jaminannya masih tercantum atas nama debitur lama. Pada saat penyerahan sertipikat hak atas tanah, yang berhak untuk menerima secara hukum adalah debitur lama yang namanya masih tercantum dalam sertipikat, sehingga terdapat resiko terjadinya permasalahan baru apabila debitur tersebut meninggal dunia, berpindah tempat, atau tidak diketahui lagi keberadaannya. Dengan begitu pihak ketiga akan mengalami kerugian. Mengenai peralihan obyek Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. “UU Hak Tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, termasuk yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Sesuai Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang berkenaan dengan penjaminan rumah susun beserta tanah tempat bangunan itu sendiri juga harus tunduk pada peraturan UU Hak Tanggungan”.⁵

⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 50.

Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang, memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” “Hak Tanggungan ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan agunan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Dengan demikian dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa masalah mengenai agunan dan kredit macet ini sangat penting dalam pelaksanaan pemberian kredit”.⁶

Resiko kerugian ini dapat diminimalisir dengan melakukan peralihan (*take over*) kredit. Selain daripada itu, persaingan yang tinggi antar bank sebagai kreditur maka ditemukanlah berbagai cara untuk meningkatkan pelayanan, seperti dengan menawarkan kemudahan prosedur untuk mengajukan kredit, memberikan fasilitas suku bunga yang rendah, dan lain sebagainya. Penawaran-penawaran tersebut mengarahkan nasabah untuk melakukan peralihan atau *take over* kredit.

“*Take over* atau pengambilalihan kredit merupakan suatu peristiwa yang terjadi apabila pihak ketiga (kreditur baru) membayar

⁶ Adrian Sutedi. *Ibid.* hlm. 17.

hutang debitur kepada kreditur dengan harapan untuk menggantikan kedudukan kreditur dengan cara pihak ketiga memberikan pinjaman kredit dengan fasilitas kredit tertentu kepada debitur yang digunakan untuk melunasi sisa kredit yang sebelumnya sudah diterima oleh debitur dari kreditur dengan perjanjian tertentu, sehingga posisi kreditur digantikan oleh pihak ketiga tersebut (sebagai kreditur baru).”⁷

Guna untuk menjamin perlindungan secara hukum dan kepastian hukum bagi pihak kreditur maupun debitur, diperlukan suatu alat bukti yang tertulis yang mempunyai sifat autentik terhadap peristiwa maupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh bank serta debiturnya. Menurut peraturannya, akta yang sifatnya autentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) hanya akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh peraturan undang-undang dan yang dibuat dihadapan atau dibuat oleh Pejabat Umum dalam wilayah kewenangannya. Pejabat umum yang dimaksud ini adalah Notaris yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik, serta kewenangan lainnya sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang, yang tujuannya adalah untuk memberikan ketertiban, kepastian, dan perlindungan hukum kepada masyarakat.⁸

Lembaga hukum perjanjian kredit mengacu pada pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bagian dari asas

⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Ketiga)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 1.

⁸ Abdul Wahid, dkk, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, (Tangerang: Nirman Media, 2017), hlm. 114.

kebebasan berkontrak, sekaligus sebagai dokumen yang difungsikan untuk menjamin legalitas dari suatu perbuatan hukum antara kreditur dan debitur yang berkaitan dengan utang piutang disebut sebagai perjanjian kredit. “Perjanjian kredit dapat dibuat secara autentik dihadapan Notaris atau secara di bawah tangan. Yang mempunyai sifat pembuktian yang sempurna, baik dalam bentuk maupun isinya dapat mendukung terpenuhinya prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan yaitu adalah perjanjian kredit yang dibuat dalam akta autentik”.⁹ Perjanjian kredit adalah sebagai perjanjian pokok, sedangkan akta pembebanan jaminannya adalah sebagai perjanjian aksesoir, dalam hal ini yaitu Akta Membebaskan Hak Tanggungan (APHT) yang juga dibuat oleh Notaris untuk diproses Hak Tanggungan.

Pelaksanaan *take over* tersebut berdampak pada kepastian hukum, yang mana obyek Hak Atas Tanah yang akan dialihkan masih diagunkan kepada kreditur dan masih menjadi jaminan di bank asal/bank sebelumnya (masih terpasang Hak Tanggungan atas nama bank asal), belum dinyatakan lunas fasilitas kreditnya, dan belum terjadi pelepasan Hak Tanggungan atas nama bank asal tersebut, sehingga memerlukan proses yang nantinya berkaitan juga dengan Kantor Pertanahan.

Peralihan kredit atas objek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga tanpa meminta persetujuan secara tertulis dari bank asalnya selaku pemegang Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan sangat

⁹ Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, & Cessie*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 10.

beresiko, sehingga harus dilakukan berdasarkan prosedur agar terdapat legalitas terhadap peralihan kredit tersebut. Diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini, maka dapat memberikan kepastian hukum dalam proses *take over* sehingga dapat meminimalisir resiko serta mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari. Oleh karena itu, Penulis melakukan penelitian dengan judul “Legalitas Proses Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Pemasangan Hak Tanggungan”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana legalitas proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang telah dipasang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi kreditur baru dalam proses jual beli dan peralihan Kredit Pemilikan Rumah?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui legalitas proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang telah dipasang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum bagi kreditur baru dalam proses jual beli dan peralihan Kredit Pemilikan Rumah.

1.4. Manfaat Penelitian

Penulisan dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat akademis, agar dapat memberikan masukan terhadap ilmu hukum di bidang Kenotariatan serta memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan akademik, khususnya mengenai legalitas proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang telah diagunkan.
2. Manfaat praktis, agar hasil penelitian dapat menjadi referensi untuk menyelesaikan persoalan dan memberikan saran mengenai proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang telah diagunkan.

1.5. Sistematika Penulisan

Tesis ini ditulis berdasarkan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah yang menjadi alasan Penulis membuat penelitian ini, kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah untuk dilakukan penelitian oleh Penulis, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Penulis memaparkan landasaan teori yang terkait dengan topik penelitian, berdasarkan literatur, yaitu Undang-Undang, buku, jurnal, dan lain sebagainya, yaitu mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang kredit, dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, dan pendekatan dalam penelitian yang dilakukan.

BAB IV: PEMBAHASAN

Dalam Bab ini, Penulis membahas hasil penelitian yang mengacu pada rumusan masalah yang akan dijawab, yaitu mengenai proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang telah diagunkan dan Bagaimana kepastian hukum bagi kreditur.

BAB V: PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dari hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah serta saran kepada pihak-pihak yang terkait.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi daftar referensi yang berkaitan dengan penulisan tesis ini.