

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan disektor perumahan saat ini meningkat sangat pesat akibat meningkat dan bertambahnya jumlah penduduk khususnya di Indonesia. Kebutuhan akan rumah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal ialah salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun saat ini, banyak masyarakat yang belum mendapatkan tempat tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal dimanfaatkan oleh para developer/pengembang, sebagai salah satu bisnis yang menjanjikan dan terlebih lagi bagi masyarakat yang ekonominya menengah kebawah sangat membutuhkan tempat tinggal yang nyaman dengan harga terjangkau. Banyak dari mereka yang memilih tempat tinggal seperti rumah susun atau biasa di kenal dengan apartemen maupun perumahan-perumahan yang minimalis.

Saat ini, para pengembang (penjual) mendirikan perumahan dengan berbagai macam tipe dan harga yang ditawarkan juga berbeda-beda tergantung jenis tipe rumah yang diinginkan. Namun yang menjadi persoalannya ialah tidak banyak masyarakat yang berpenghasilan cukup, sehingga dapat membeli rumah tersebut secara kontan. Untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sulit membeli rumah secara kontan atau tunai, pemerintah menyediakan sebuah program agar dapat memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah tinggal yaitu

melalui program Kredit Pemilikan Rumah, yang dilakukan oleh lembaga keuangan yaitu Bank.<sup>1</sup>

Penyediaan dana perkreditan tersebut dilakukan melalui Bank. Menurut Thomas Suyatno, dkk, menyatakan Bank ialah sebuah badan yang dibentuk untuk tujuan memuaskan kebutuhan kredit masyarakat. Bank memiliki alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang didapatkan dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>2</sup> Pendapat lain dikemukakan oleh A. Abdurrahman, Bank ialah pranata finansial yang melakukan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam, yaitu memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang dan lainnya.<sup>3</sup>

Penyediaan dana perkreditan dapat dilakukan, oleh Bank pemerintah ataupun Bank swasta dengan persyaratan-persyaratan dan suku bunga yang beranekaragam. R. Subekti menyatakan, dalam pemberian kredit pada hakekatnya ialah suatu perjanjian pinjam-meminjam

---

<sup>1</sup> Handri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2003), hal. 94

<sup>2</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal. 1

<sup>3</sup> A. Abdurrahman. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1993), hal. 80

sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>4</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan selanjutnya disebut UU Perbankan:

“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”.<sup>5</sup>

Secara umum prosedur pemberian kredit oleh bank dilakukan yaitu dengan mengisi formulir pengajuan kredit yang disediakan Bank, melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh Bank seperti berkas-berkas identitas debitur, menyampaikan maksud serta tujuan dari kredit, besarnya kredit, jangka waktu serta melakukan wawancara dengan pihak Bank, membuat dan menandatangani akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris, setelah itu barulah Bank melakukan penyaluran kredit kepada debitur.<sup>6</sup> Untuk mengurangi resiko kerugian Bank dalam pemberian kredit, Bank akan terlebih dahulu meminta jaminan yang harus disediakan oleh debitur. Kredit dengan jaminan terdapat tiga macam yaitu berupa jaminan benda berwujud seperti tanah, bangunan, kendaraan mesin dan lain

---

<sup>4</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 13

<sup>5</sup> Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN, No. 182. TLN No. 3790, Pasal 1 angka 11

<sup>6</sup> Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 143-147

sebagainya, kedua jaminan benda tidak berwujud seperti sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, surat tagihan lainnya, dan ketiga jaminan orang yaitu seseorang yang memiliki kesanggupan dalam menanggung semua resiko yang akan terjadi apabila kredit tersebut macet. Untuk menganalisis permohonan kredit debitur, pihak Bank akan memberikan penilaian yang disebut sebagai prinsip-prinsip 5 C. Prinsip-prinsip tersebut yakni *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).

Fasilitas kredit yang ditawarkan Bank kepada masyarakat untuk dapat membeli rumah yaitu Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah untuk selanjutnya disebut KPR. KPR ialah fasilitas yang biasanya diberikan oleh Bank kepada nasabah atau masyarakat untuk membeli rumah melalui cara kredit kepada Bank. KPR dianggap dapat menguntungkan sebab dapat membantu masyarakat yang kekurangan uang sehingga tidak bisa memiliki rumah sendiri. Sehingga dapat membeli rumah dengan cara kredit di Bank namun persyaratan yang harus dipenuhi cukup berat yaitu harus membayar bunga pada Bank tersebut. Prinsip KPR ialah Bank membiayai terlebih dahulu biaya pembangunan rumah maupun pembelian rumah, kemudian uang untuk membayarkan kembali kepada pihak Bank, dilakukan oleh masyarakat atau nasabah dengan cara mencicil kredit tersebut pada Bank dengan waktu yang telah ditentukan oleh Bank.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung, Alumni, 1994), hal. 15-16

Fasilitas kredit ini menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin membeli tanah dan bangunan tetapi belum memiliki dana tunai. Walaupun KPR sangat menjanjikan, Bank tidak akan sembarangan dalam memilih nasabahnya untuk menyalurkan kreditnya. Bank biasanya sangat mengutamakan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) dalam melakukan analisis terhadap calon pembeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan pihak Bank.<sup>8</sup> Salah satu wujud prinsip tersebut, dalam prosesnya, Bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas KPR biasanya terlebih dahulu mengadakan studi kelayakan sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut sesuai dengan praktek perbankan yang lazim.

Secara umum syarat dan ketentuan dalam pengajuan KPR di Bank yaitu pemohon merupakan Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia, berusia minimal 21 tahun, memiliki pekerjaan atau penghasilan yang tetap. Saat mengisi formulir pengajuan kredit di Bank, Bank akan meminta beberapa dokumen pribadi seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta dokumen lainnya yang dipersyaratkan oleh Bank. Dalam pemberian fasilitas KPR oleh bank (kreditur) kepada konsumen (debitur), agunan atau jaminan yang diperlukan untuk KPR tersebut adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri (dalam hal ini tanah dan bangunan). Jaminan ini dimaksudkan agar kredit tersebut dapat dilunasi

---

<sup>8</sup> Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hal. 21.

oleh debitur yang bersangkutan. Sebagai jaminan, Bank akan membebani sertipikat rumah dimaksud dengan HT dan sertipikat asli disimpan oleh Bank. Jika sudah lunas, Bank akan mengembalikan sertipikat rumah tersebut berikut surat lunasnya. Oleh karena itu, Bank akan meminta sertipikat tanah asli, surat ijin mendirikan bangunan dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir dan apabila pemohon membeli *property* baru dari *developer* biasanya dana akan langsung dicairkan ke rekening *developer* dan otomatis dokumen *property* tersebut akan diberikan pada pihak Bank sebagai jaminan. Dan kemudian sertipikat tersebut di ikat dengan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT yang itu pejabat umum yang berwenang untuk membuat sebagian akta-akta pertanahan.

Pada Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank tidak selamanya berjalan dengan baik. Sering terjadi permasalahan, apabila debitur tidak sanggup lagi membayar angsuran kredit. Salah satu jalan yang biasanya dilakukan oleh debitur untuk menghindari penyitaan jaminan kredit oleh Bank yaitu melakukan pengalihan jaminan kredit. Mekanisme pengalihan jaminan kredit yakni pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga sebagai penerima pengalihan jaminan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (Hak Tanggungan) di Bank. Pertanyaan yang akan muncul berikutnya dengan adanya pengalihan jaminan kredit tersebut adalah mengenai bagaimana status Hak Tanggungan yang dibebani terhadap tanah dan rumah yang dialihkan tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan dalam buku Bapak Boedi Harsono,

menyebutkan bahwa HT juga tetap membebani obyek HT di tangan siapapun benda tersebut berada.<sup>9</sup>

Prosedur pengalihan jaminan kredit, harus dilakukan dengan prosedur yang benar dan dengan sepengetahuan Bank. Apabila dilakukan tidak melalui prosedur yang tepat dan benar maka perbuatan debitur dapat juga dikatakan Wanprestasi karena telah melanggar ketentuan dalam akta perjanjian kredit dan akta Hak Tanggungan. Dan Bank dapat mengajukan gugatan terhadap perbuatan debitur tersebut.

Saat ini, yang sering menjadi permasalahan dalam hukum yaitu pengalihan jaminan kredit yang dilakukan oleh debitur lama dan pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank dan dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT, sehingga setelah kredit dilunasi oleh debitur baru, Bank tidak memberikan sertifikat yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut karena Bank masih menganggap bahwa debitur yang lamalah yang mempunyai hak atas sertifikat tersebut.

Pengalihan jaminan kredit yang dilakukan tidak resmi yaitu seperti proses pengalihan jaminan kredit yang dilakukan secara bawah tangan, hal ini biasanya terjadi karena kesepakatan antara penjual dan pembeli tanpa diketahui oleh Bank sehingga tidak melibatkan pihak Bank. Dalam prakteknya hal ini sering terjadi setelah adanya sepakat pembeli dan

---

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

penjual yakni pembeli dapat menempati rumah tersebut setelah ia membayar sejumlah uang kepada penjual sebagai biaya pengalihan jaminan kredit, setelah itu sisa cicilan KPR di Bank akan dibayar oleh pembeli. Pengalihan jaminan kredit dilakukan oleh penjual dan pembeli tidak dengan etiked baik sehingga biasanya pihak Bank tidak tahu bahwa tanah dan rumah tersebut sudah berpindah tangan.

Salah satu contoh kasus mengenai pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR), yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT yaitu kasus yang diambil dari putusan Nomor: 269/Pdt.G/2019/PN.Tng) dimana tergugat Tuan X mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Z tahun 1996 atas sebidang tanah dan bangunan di Perumahan PWS jl. Jambu 11 Blok AJ. IF. I NO. 3 seharga RP. 40.800.000 diangsur RP. 657.100 selama 180 bulan sejak 19 agustus 1996. Lalu pada bulan Mei 2004 Tergugat Tuan X dan penggugat Tuan Y melakukan perjanjian pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara dibawah tangan. Penggugat Tuan Y membayar RP. 20.000.000 kepada Tergugat Tuan X dan melanjutkan cicilan KPR di Bank Z. Dan tanggal 30 Oktober 2012 Kredit KPR lunas. Setelah kredit lunas, Bank Z tidak menyerahkan Sertifikat tanah tersebut kepada penggugat Tuan Y, sehingga pada tanggal 19 Maret 2019 penggugat Tuan Y mengajukan gugatan kepada Tergugat Tuan X dan Turut Tergugat Bank Z. Namun pada saat persidangan Tergugat Tuan X tidak pernah hadir sehingga hakim memutuskan Verstek dan mengabulkan gugatan Penggugat Tuan Y yaitu menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Tuan Y dan Menghukum Tergugat Tuan X dan



Turut Tergugat Bank Z untuk membayar biaya-biaya sebesar RP. 4.191.000 secara tanggung renteng.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pengalihan jaminan kredit tidak dilakukan dengan prosedur yang tepat maka akan menimbulkan kerugian bagi Bank maupun pihak ketiga. Oleh karena itu dalam tesis ini akan dibahas lebih dalam mengenai bagaimana proses pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR), dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT serta akibat hukumnya dan perlindungan hukum bagi pembeli jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT. Dari uraian diatas, maka akan dibuat penulisan dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Proses Pengalihan Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Tanpa Akta Notaris/PPAT”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi masalah ialah:

1. Bagaimana Proses Pengalihan Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Tanpa Akta Notaris/PPAT, Apa Akibat Hukumnya?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Tanpa Akta Notaris/PPAT?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

- a. Tujuan penelitian

Untuk memecahkan persoalan hukum terkait dengan pengalihan kredit yaitu:

- 1) Untuk mengetahui bagaimana proses pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT, apa akibat hukumnya.
- 2) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT.

b. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Akademis

Dengan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi penelitian selanjutnya demi mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang perbankan mengenai proses pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT.

2) Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Dapat memperluas wawasan dan pemahaman mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT.

b) Bagi Pembaca

Untuk menambah informasi dan pengetahuan bagi pembaca mengenai praktek pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan ini terdiri dari 5 (lima) bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Secara sistematika dijelaskan sebagai berikut :

##### **Bab I Pendahuluan**

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

##### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Pada BAB II ini isinya mengenai tinjauan pustaka, hal-hal yang diuraikan dalam penelitian sebagai berikut :

- a. Berkaitan dengan tinjauan pustaka pertama dijelaskan mengenai tinjauan umum perjanjian yaitu pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, hapusnya suatu perjanjian, wanprestasi dan akibat hukumnya.
- b. Tinjauan Pustaka kedua dijelaskan mengenai tinjauan umum kredit Bank yaitu mengenai pengertian kredit, unsur-unsur kredit, fungsi kredit, jenis kredit, dan bentuk perjanjian kredit.
- c. Tinjauan pustaka ketiga dijelaskan mengenai jaminan kredit yang meliputi pengertian jaminan kredit, dan hak tanggungan.
- d. Tinjauan Pustaka keempat menjelaskan Pengalihan Jaminan Kredit yang meliputi Prosedur Pengalihan Jaminan Kredit Hak Tanggungan.
- e. Tinjauan pustaka kelima menjelaskan mengenai Peranan

Notaris/PPAT yang meliputi Peranan Notaris/PPAT Dalam Pengalihan Jaminan Hak Tanggungan.

### **Bab III Metode Penelitian**

Pada Bab III akan dibahas mengenai Jenis penelitian, jenis data yang digunakan dalam penelitian, cara perolehan data dalam penelitian, pendekatan dan Analisa yang digunakan dalam penelitian.

### **Bab IV Hasil Penelitian dan Analisa**

Pada Bab IV akan di bahas hal-hal yang berkaitan dengan hasil penelitian yang diuraikan, mengacu pada pokok permasalahan dalam penulisan ini yaitu mengenai permasalahan yang muncul yaitu bagaimana pengalihan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT, apa akibat hukumnya dan perlindungan hukum bagi pembeli jaminan kredit pemilikan rumah (KRP) yang dilakukan tanpa akta Notaris/PPAT.

### **Bab V Kesimpulan dan Saran**

Pada BAB IV yang merupakan bab terakhir atau bab penutup dari penulisan ini, berisi mengenai Kesimpulan dari hasil penelitian yang mengacu pada pencapaian tujuan penulisan dan Saran yang berguna.