

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM
PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI
(Studi di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

AMALIA SUBHANI
NPM: 1406200484



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 15 Maret 2019, Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

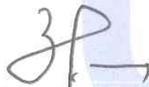
NAMA : AMALIA SUBHANI
NPM : 1406200484
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua



Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris



FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum.
2. NURHILMIYAH, S.H., M.H.
3. FAISAL, S.H., M.Hum.
4. FAJARUDDIN, S.H., M.H.



1. _____
2. _____
3. _____
4. _____



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : AMALIA SUBHANI
NPM : 1406200484
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)

PENDAFTARAN : Tanggal 09 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)
BAGIAN HUKUM PERDATA

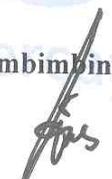
Diketahui
Dekan


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Pembimbing II


FAJARUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0125127303



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AMALIA SUBHANI
NPM : 1406200484
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH
DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERSUBSIDI (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor
Cabang Medan Pemuda)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 31 Desember 2018

Pembimbing I

FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Pembimbing II

FAJARUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0125127303

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amalia Subhani
NPM : 1406200484
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Februari 2019

Saya yang menyatakan



AMALIA SUBHANI



Siapa, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

**KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA**

Nama Mahasiswa : AMALIA SUBHANI
NPM : 1406200484
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH
DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERSUBSIDI (Studi di PT.BTN (PERSERO) TBK. KANTOR
CABANG MEDAN PEMUDA)

Pembimbing I : FAISAL, SH., M.Hum
Pembimbing II : FAJARUDDIN, SH., MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
4-9-2018	Substansi penulisan, abstrak, tanda baca, penomoran cara pengutipan, latar belakang, penggunaan bahasa asing, metode penelitian, dan Definisi Operasional		
10-9-2018	Tinjauan Pustaka, kutipan dan sumber		
17-9-2018	Pembahasan dan Hasil Wawancara dimasukkan ke pembahasan		
24-9-2018	Kesimpulan dan Saran		
2-9-2018	ACC Ke Pembimbing I		
15/10-18	Perbaiki materi, sumber kutipan,		
15/11-18	Hasil wawancara sesuaikan dengan data		
28/11-18	Rapikan tulisan, EYD		
31/12-18	ACC di perbanyak untuk diajukan.		

Diketahui Dekan

IDA HANIFAH, S.H., M.H

Pembimbing I

FAISAL, S.H., M.Hum

Pembimbing II

FAJARUDDIN, S.H., MH

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM JUAL-BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI DI PT.BTN (PERSERO) TBK, KANTOR CABANG MEDAN PEMUDA)

Amalia Subhani
1406200484

PT. Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT. BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. KPR tersebut mencakup kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal dengan tipe bangunan lebih dari 70m² (tujuh puluh meter persegi). Mengenai jual beli rumah yang masih dalam proses KPR sudah ada aturan yang mengaturnya, tetapi dalam prakteknya masih ada saja yang melanggar aturan tersebut. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum jual beli rumah yang masih dalam proses KPR bersubsidi, untuk mengetahui akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses KPR bersubsidi, serta untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur bila debitur baru wanprestasi pada KPR bersubsidi.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data primer dengan melakukan wawancara yang didukung oleh data sekunder dengan mengolah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan penelitian dipahami bahwa pengaturan hukum mengenai jual beli rumah yang masih dalam proses kredit di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang berlaku sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 55 ayat (1) dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pasal 17 Ayat 4. Akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses KPR bila debitur terbukti melanggar aturan maka suku bunga angsuran akan naik sebagai konsekuensinya dan debitur baru tidak bisa mengambil sertipikat jika tidak menyertakan surat kuasa pengambilan sertipikat yang disahkan oleh notaris. Perlindungan hukum terhadap kreditur jika debitur baru wanprestasi maka bank akan selalu berurusan dengan debitur pertama karena perjanjian yang mengikat, dan untuk kepastian hukum, perbankan diperkenankan meminta jaminan berupa sertipikat rumah yang dibeli debitur secara kredit, serta pihak kreditur dapat melakukan permintaan ganti kerugian terhadap debitur pertama bila terjadi hal yang membuat pihak kreditur merasa dirugikan namun setelah menyampaikan surat teguran atau peringatan.

Kata kunci: Akibat Hukum, Jual Beli, Kredit Pemilikan Rumah

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wbr.

Alhamdulillahirrobbil'alamin dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya dan tidak lupa juga Shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, keluarga serta sahabatnya yang telah menuntun kita umat Islam kejalan yang benar sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (STUDI DI PT.BTN (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG MEDAN PEMUDA).**

Alhamdulillahirrobbil'alamin dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr.Agussani, M.AP dan seluruh jajarannya atas kesempatan serta fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Ida Hanifah, SH., MH atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, SH.,M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, SH., MH.

Terima kasih yang tak terhingga juga diucapkan kepada Bapak Faisal, SH., M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Fajaruddin, SH., MH selaku Pembimbing II yang dengan penuh perhatian dan kesabaran memberikan dorongan dan bimbingan serta saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan pula terimakasih juga kepada seluruh Staff Pegawai dan Staff Legal Office PT.BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda Ibu Peranita Manihuruk, SH serta Staff Analis PT.BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda Bapak Teuku Fariz Hidayat serta Notaris serta Ibu Notaris dan Staff Pegawai Kantor Notaris Yanti Mala, SH yang telah bersedia diwawancarai dan memberikan data selama penelitian berlangsung demi kelancaran pelaksanaan penelitian.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada papa dan mama peneliti (Muhammad Subki dan Cut Zulfah Hanim) yang dengan penuh kasih sayang telah mengasuh, membimbing, mendoakan serta memberikan semangat serta segala upaya kepada peneliti, juga kepada kedua adik peneliti Muhammad Naufal Fahki Qowi dan Muhammad Zaidan Andiki, beserta seluruh keluarga peneliti yang menjadi penyemangat peneliti untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terkhusus untuk yang terlebih dahulu pergi meninggalkan peneliti sebelum peneliti menyelesaikan pendidikan Strata 1, terima kasih untuk yang

paling tersayang Alm. H. Syahrial Nasution, SH yang selalu mendukung dan selalu menjadi motivasi bagi peneliti sampai sekarang dan seterusnya.

Peneliti juga mengucapkan terimakasih kepada seluruh alumni dan kader terbaik Partai Anak Kampus Umsu (PAKU), serta Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan semangat, pengalaman, pembelajaran serta motivasi yang sangat berharga semasa perkuliahan hingga sampai saat ini yang tidak akan pernah terlupakan dan tidak akan pernah didapatkan oleh semua mahasiswa/I lainnya. Kita akan selalu ada dan akan terus berlipat ganda. Begitu juga untuk keluarga besar Forum GenRe Sumatera Utara dan Perwakilan BKKBN Provinsi Sumatera Utara, teman-teman dan senior Purna Paskibraka Indonesia Kota Binjai, serta Ahda Surya Suara UMSU, terima kasih atas pengalaman dan pembelajaran serta motivasi yang sangat luar biasa selama ini. Peneliti merasa sangat beruntung tergabung dan dikelilingi orang-orang hebat serta orang-orang yang tiada henti terus menginspirasi orang banyak.

Tiada gedung yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada teman-teman kelas E-2, A-2/Perdata, serta kepada seluruh sahabat-sahabat seperjuangan peneliti semasa kuliah, yaitu: Dinda, Lita, Mina, Ami, Mae, May, Indah yang telah banyak berperan dalam penulisan skripsi. Teruntuk sahabat terbaikku Ghali, Hafis, Fandi, Arif, Wahyu, Djodi, Patih, Surya, dan Ray, mengenal serta memiliki sahabat seperti kalian adalah suatu keberuntungan bagiku. Terima kasih selalu menjadi yang paling setia mendengarkan keluh kesah dan tangisku serta tawaku, terima

kasih untuk semua kebahagiaan yang telah kalian berikan dan yang telah kita lewati bersama walaupun sekarang pertemuan kita terbatas oleh jarak dan waktu, semoga kelak impian dan harapan sederhana kita bisa terwujud. Kepada semua pihak yang selalu membangkitkan semangat dan membuat peneliti selalu tersenyum yang tidak dapat peneliti sebutkan satu-persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya. Setelah keluargaku, kalian semua adalah alasanku terus tersenyum dan harus bahagia.

Disadari bahwa keberhasilan dalam penyusunan skripsi ini tidaklah semata-mata hasil jeripayah dan usaha dari diri sendiri, tetapi dapat juga terlaksana berhak bantuan dan bimbingan serta semangat dari para pihak.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, tiada orang yang tak bersalah, kecuali *Ilhali Robbi*. Peneliti telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan skripsi ini. Namun peneliti menyadari skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapatkan balasan dari Allah SWT. Amin Sesungguhnya Allah SWT mengetahui niat baik hamba-hambanya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wbr

Medan, September 2018

Hormat Peneliti,

AMALIA SUBHANI

1406200484

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	12
2. Faedah Penelitian.....	12
B. Tujuan Penelitian	13
C. Metode Penelitian	14
1. Sifat Penelitian	14
2. Sumber Data.....	14
3. Alat Pengumpul Data.....	16
4. Analisis Data	16
D. Definisi Operasional.....	16
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian.....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	20
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	28
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Pengaturan hukum jual beli rumah yang masih dalam proses	

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.....	35
B. Akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses	
Kredit Pemilikan Rumah(KPR) Bersubsidi.....	54
C. Perlindungan hukum terhadap kreditur jika debitur baru	
wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi	65
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia berjalan seiringan dengan laju perkembangan pemukiman dan perumahan. Tidak dipungkiri bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan pokok manusia. Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.¹

Hal tersebut yang mendasari pengusaha untuk menjalankan bisnis properti. Bisnis properti dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan. Pengembang mempunyai peluang bisnis dengan menawarkan rumah dengan berbagai tipe, dari tipe rumah sangat sederhana sekali sampai tipe terbesar. Harga pun juga menyesuaikan, dari harga murah sampai harga termahal. Pengembang selain mempunyai tipe dan harga sesuai dengan permintaan pasar juga

¹ Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, halaman 1-2.

memberikan kemudahan kepada konsumen untuk dapat membeli rumah tersebut dengan cara tidak kontan. Sistem kredit dari bank merupakan fasilitas yang memberi kemudahan kepada konsumen. Selain memudahkan konsumen, pengembang pun juga terbantuan terhadap fasilitas yang diberikan oleh bank.

Hambatan dan kesulitan justru berkaitan dengan pengadaan modal, oleh karena itu peranan bank sangat dibutuhkan. Hubungan perbankan antara bank pelaksana dengan nasabah harus dilandasi dengan prinsip kemitraan (kesejajaran), yang dijabarkan lebih lanjut melalui prinsip kepercayaan (*fiduciary principle*), prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), dan prinsip kerahasiaan (*confidential principle*), serta prinsip mengenal nasabah (*know your customer principle*).²

Salah satu asas perbankan yaitu dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dalam kehidupan sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.³

Adanya prinsip kehati-hatian, maka bank dalam melakukan kegiatan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat diwajibkan untuk bertindak secara hati-hati, cermat, teliti dan bijaksana atau tidak ceroboh dengan meminimalisir kemungkinan yang akan terjadinya sebagai akibat

² Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 26.

³ Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 66.

dari kegiatan usaha menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat, yang kesemuanya itu pada gilirannya dalam rangka memberikan perlindungan terhadap dana dari masyarakat yang dipercayakan kepada lembaga perbankan.⁴

Sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang-bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas. Kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit.⁵

Pemberian kredit tersebut disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT. Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT. BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang menyediakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah KPR yang mencakup kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70m² (tujuh puluh meter persegi) yang diberikan bank kepada debitur perorangan dengan nilai kredit yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.⁶ Selain itu, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena kredit seperti ini

⁴ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, halaman 27.

⁵ Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 32.

⁶ Ikatan Bankir Indonesia 2018. *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, halaman 204.

digunakan langsung untuk dikonsumsi secara pribadi,⁷ maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif.

Pengertian kredit menurut Muchdarsyah Sinungan dalam buku Adrian adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu disertai dengan suatu kontrak prestasi berupa bunga.⁸

Prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.⁹ Perjanjian yang dimaksud disini adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, sedangkan perikatan lahir dari undang-undang dibuat tanpa kehendak dari para pihak yang bersangkutan,¹⁰ karena perikatan merupakan hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.¹¹ Jadi perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau merupakan suatu peristiwa.¹²

Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno,

⁷ Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 121.

⁸ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19-20.

⁹ Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 57.

¹⁰ Abdul Hakim Siagian. 2015. *Hukum Perdata*. Medan: USU Pers., halaman 135 .

¹¹ *Ibid.*, halaman 92-93.

¹² *Ibid.*, halaman 135.

“perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.”¹³

Perjanjian kredit elemen pembentuknya adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sah perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

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

Kreditur tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian (Pasal 1759 KUH Perdata). Sebaliknya, debitur yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata). Dalam hal ini, perjanjian kredit adalah perjanjian kredit ini (termasuk syarat dan ketentuan yang terlampir di dalamnya) yang ditandatangani antara bank dan debitur atas pemberian kredit oleh bank kepada debitur, dengan persyaratan yang telah diperjanjikan, yang mewajibkan debitur untuk melunasi kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai dengan biaya-biaya yang disepakati.¹⁴

Terkhusus bank milik negara yang telah menyediakan pendanaan bagi masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai tipe dan harga adalah PT.

¹³ *Ibid.*, halaman 137.

¹⁴ Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Debitur, Pasal 1 ayat (1) huruf p.

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda. Bank tersebut telah membuktikan dengan ikut memberikan kontribusi dalam pembangunan negara, turut mensejahterakan masyarakat dengan menyediakan kredit pemilikan rumah untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok dalam hidup seseorang, sehingga jutaan masyarakat Indonesia dapat memiliki rumah yang memadai dan layak agar kehidupannya menjadi lebih tentram dan sejahtera. Seperti Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Debitur.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan.¹⁵

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016, kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi harus memenuhi persyaratan diantaranya harus memiliki KTP, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, punya NPWP dan SPT, dan

¹⁵ Dody Arifiawan, "Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", *Tesis*, Program Pascasarjana, Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang. melalui <https://media.neliti.com>, diakses Minggu 29 April 2018.

berpenghasilan maksimal Rp.4.000.000,00 per bulan untuk rumah tapak dan Rp.7.000.000,00 juta per bulan untuk rumah susun.

Pembelian tanah melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), perjanjian jual beli rumah didasarkan pada perjanjian awal, yaitu Perjanjian Kredit berikut pengikatan jaminannya. Perjanjian Kredit yang dilakukan antara Bank dan Nasabah (Kreditur dan Debitur) dalam jangka waktu kredit yang lama, beresiko timbul masalah jika terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Debitur terhadap Kreditur, yang berakibat terjadinya wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian dan kealpaan) debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁶

Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami debitur, sehingga terjadi wanprestasi yang berakibat ketidakmampuan debitur membayar sebagaimana mestinya (kredit macet), kelalaian atau kealpaan debitur dapat menimbulkan sanksi dan hukuman. Berkaitan dengan hal tersebut, untuk mengatasi masalah keuangan debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang berakibat pada penyitaan objek perjanjian kredit oleh Bank, yang biasanya dilakukan oleh debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan objek perjanjian tersebut. Debitur mengalihkan atau melakukan over kredit atas tanah

¹⁶ Abdul Hakim Siagian. *Op.Cit.*, halaman 200-201.

beserta bangunan (rumah) di atasnya kepada pihak lain tanpa melibatkan pihak bank.

Masyarakat awam pada umumnya belum memahami tentang hal pengalihan atau over kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya, sehingga memunculkan masalah baru di lain pihak, terkait dengan cara pengalihan objek tersebut yang dilakukan para pihak. Akibat dari perbuatan wanprestasi atau kelalaian yang dilakukan dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak yang sungguh-sungguh melaksanakan perjanjian. Pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum dengan tuntutan ganti kerugian.¹⁷

Setiap perjanjian mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitur) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.¹⁸

Banyak nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (over kredit). Pengalihan kredit (over kredit) artinya mengalihkan kewajiban untuk melunasi kredit dari pihak satu ke pihak lainnya. Dalam praktik pengalihan kredit (over kredit) pemilikan rumah tersebut dilakukan karena debitur yang sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran, yang mana dalam praktik pengalihan kredit (over kredit) pemilikan

¹⁷ *Ibid.*, halaman 201.

¹⁸ Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 60.

rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.¹⁹

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

Pengalihan ini sering kali juga dilakukan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari bank yang bersangkutan dan dilakukan dengan perjanjian pengalihan kredit secara di bawah tangan antara para pihak. Padahal dalam prosedur formalnya pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut harus dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan dari pihak bank.²⁰

Perjanjian di bawah tangan untuk pengalihan kredit tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit. Selain

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH.

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

itu, objek serta pemilikan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit tersebut masih tetap tertulis atas nama pihak debitur yang mengalihkan.

Pasal 17 ayat 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 juga mengatur bahwa rumah KPR bersubsidi tidak boleh disewakan atau dialihkan kepemilikannya kecuali telah dihuni lebih dari 5 tahun bagi rumah tapak dan 20 tahun bagi rumah susun. Kebijakan ini diperbolehkan sesuai dengan aturan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014. Aturan baru ini mengubah Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 tahun 2014 yang sebelumnya melarang over kredit rumah subsidi bahkan dapat dikenakan sanksi.

Pengaruh hukum perjanjian terhadap perjanjian pengalihan kredit secara di bawah tangan sangatlah besar. Pengalihan hak kredit pemilikan rumah tersebut dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan, yang mana hanya dilakukan antara para pihak tanpa mengikut sertakan pihak lain yang seharusnya berhak, yaitu pihak pemberi kredit atau bank. Adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.²¹

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, peneliti mengangkat judul ini dikarenakan banyak kasus yang pernah terjadi salah satunya seperti pada Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 739/L/YM/IX/2017 antara RS selaku penjual (pihak

²¹ Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 113

pertama) dan VR selaku pembeli (pihak kedua). Bahwa pihak pertama mempunyai sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 114 m² (seratus empat belas meter persegi) type 36, terdaftar atas nama RS yang diperoleh pihak pertama berdasarkan Akta Jual Beli dan berdasarkan perjanjian kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda dengan RS, sesuai dengan Akta Surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, bahwa pihak pertama menyatakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek jual beli yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sedang dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau agunan PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda dan pihak kedua selaku pembeli mengetahui perihal itu.

Pihak pertama dan pihak kedua saling setuju dan semufakat membuat perjanjian yang telah disepakati bersama. Pihak kedua telah membayar lunas harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak pertama sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan untuk selanjutnya pihak kedua meneruskan sisa kredit pihak pertama pada PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda. Hal tersebut tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 739/L/YM/IX/2017. Mengenai jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini tidak diketahui oleh bank yang mengakibatkan peralihan pembayaran angsuran kredit. Kasus seperti ini banyak terjadi di berbagai macam bank. Hanya saja untuk penelitian ini peneliti memilih

PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda karena peneliti bekerja disalah satu kantor notaris yang bekerja sama dengan bank ini dan peneliti mengetahui kasus seperti ini pernah terjadi serta PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda adalah bank yang penyelenggara fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik dan terdorong untuk membahas dan mengangkat judul: **Akibat Hukum Jual Beli Rumah Yang Masih Dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda).**

1. Rumusan Masalah

Maka adapun rumusan masalah dari penelitian ini antara lain:

- a. Bagaimana pengaturan hukum jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi?
- b. Bagaimana akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur jika debitur baru wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan peneliti dari hasil-hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi banyak pihak. Faedah penelitian yang dipaparkan dalam pembahasan diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah pemikiran atau memberikan solusi serta menambah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum bagi para pihak lainnya atau peneliti khususnya mengenai Akibat Hukum Jual Beli Yang Masih Dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi (Studi di PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda).

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan acuan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk penegak hukum, dan masyarakat untuk mengetahui akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi, tata cara dalam peralihan kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses kredit serta perlindungan hukum bagi kreditur yang debiturnya melakukan wanprestasi.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akad jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.
2. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur jika debitur baru wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.

C. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini dilakukan upaya dalam pengumpulan data yang baik dan layak, agar mendapat hasil yang maksimal. Maka untuk itu sangat perlu dipergunakan metode penelitian yang meliputi antara lain sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam penulisan, dalam menyelesaikan skripsi ini adalah bersifat deskriptif analisis, dengan mengumpulkan bahan kajian dari berbagai sumber daftar pustaka, dan disertai dengan kutipan-kutipan pendapat para pakar/ahli dibidang dan bahan primer hukum perdata yang penulis kutip dari buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah ini, selanjutnya metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini adalah menggunakan pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris).²² Yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data berdasarkan yang terjadi di PT.BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda yang berkenaan dengan permasalahan penelitian.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh peneliti adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu di PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Pemuda dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, yaitu berupa:

- a. Bahan hukum primer, berupa bahan hukum yang meliputi peraturan Perundangan-undangan yang berhubungan dengan materi penelitian ini, yaitu

²² Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 6.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Peraturan Menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesische Reglement* (HIR) dan *Reglement Voor De Buitengewesten* (RBg), dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan Debitur.

- b. Bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus dan bahan lain seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, internet dan lain sebagainya yang memberikan penjelasan tentang bahan primer dan bahan sekunder diatas.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui wawancara dengan Ibu Peranita Manihuruk, SH selaku Legal Office dan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis di PT.BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda, serta Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai Kantor Notaris Yanti Mala, SH dan studi dokumentasi.

4. Analisis Data

Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis dan pemecahan masalah. Untuk mengelolah data yang ada, peneliti ini menggunakan analisis kualitatif.

D. Defenisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang hubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti.²³ Berdasarkan judul proposal maka dapat dituliskan defenisi operasional sebagai berikut:

1. Akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau

²³ *Ibid.*, halaman 5.

akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum yang tidak hanya mengikat apa yang disepakati para pihak, tetapi juga berdasarkan sifat kontrak, undang-undang, kebiasaan, kelayakan, dan kepatutan.²⁴ Dalam hal penelitian ini akibat hukum yang terjadi adalah adanya peralihan jual beli rumah yang masih dalam proses kredit yang dilakukan dengan transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Pada kenyataannya dalam kehidupan sehari-hari, pengertian dari jual beli adalah penukaran barang dengan uang. Sedangkan penukaran barang dengan barang tidak lazim disebut jual beli, melainkan disebut barter. Jual beli disini adalah jual beli rumah dengan menggunakan jasa pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pihak Bank.
3. Proses merupakan runtutan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu.²⁵ Proses dalam bahasa sehari-hari ialah suatu mekanisme agar tercapainya sesuatu. Proses yang dimaksud disini adalah masih dalam tahap pembayaran secara cicil untuk menyelesaikan angsuran pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) hingga ke tahap lunas.

²⁴ Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, halaman 227.

²⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, melalui <https://kbbi.web.id>, diakses Jum'at, 30 April 2018, pukul 13.40 Wib.

4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit yang disalurkan oleh Bank tertentu kepada nasabahnya untuk pembelian atau pembangunan rumah.²⁶

²⁶ Salim, HS (II). 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo, halaman 88.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁷

Akibat hukum juga merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap hukum ataupun akibat-akibat yang lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan dianggap sebagai akibat hukum. Singkatnya akibat hukum dapat diartikan akibat dari suatu tindakan hukum. Akibat hukum inilah yang kemudian melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi subjek hukum. Contoh mengenai akibat hukum, yaitu: Adanya suatu hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual adalah akibat dari perbuatan hukum jual beli antara kedua belah pihak. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum

²⁷ Uajy. "Pengertian Akibat Hukum", melalui <http://e-journal.uajy.ac.id>, diakses Senin, 30 April 2018, pukul 14:45 Wib.

yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.²⁸

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah akibat yang timbul dari hubungan hukum yang memberikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak.²⁹ Segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan akibat hukum terhadap debitur yang tidak aktif dalam perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian jual beli

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah: “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu

²⁸ Bayu Manggala, “Peristiwa Hukum Dan Akibat Hukum”, melalui <http://sosialhukum.blogspot.com>, diakses Senin, 30 April 2018, pukul 15:00 Wib.

²⁹ J.T.C. Simorangkir, dkk. 2010. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 6.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Sesuai dengan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdara di atas, maka ada tiga makna pokok dari jual beli yaitu:

- a. Kesepakatan mengenai jenis dan bentuk benda yang dijual;
- b. Kesepakatan mengenai harga benda yang dijual; dan
- c. Penyerahan benda, yaitu mengalihkan hak kepemilikan atas kebendaan yang telah dijual.³⁰

Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sehubungan dengan ke empat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut di atas terdapat penjelasan lebih lanjut terkait dengan konsekuensi tidak terpenuhinya masing-masing syarat dimaksud. Pertama syarat kesepakatan dan kecakapan, merupakan syarat subjektif karena berkenaan dengan diri orang atau subjek yang diperbolehkan merupakan syarat objektif.³¹

³⁰ NPS Law Office, “Pengertian Jual Beli Secara Umum”, melalui <http://www.npslawoffice.com>, diakses Selasa, 1 Mei 2018, pukul 21:00 Wib.

³¹ Abdul Hakim Siagian, *Op.Cit.*, halaman 163.

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:

- a. *Non-eksistensi*, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak.
- b. *Vernietigbaar*, atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) (syarat Pasal 1320 BW angka 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan, dan
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objekt tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (syarat Pasal 1320 BW angka 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.³²

Perjanjian jual beli yang dilaksanakan secara otomatis akan memuat kontrak yang mengikat kedua belah pihak yang melalukan perjanjian jual beli tersebut. Kontrak-kontrak yang telah diatur dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam-pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian.³³

Pengertian kontrak menurut Friedman dalam Salim adalah perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan jenis perjanjian

³² *Ibid.*, halaman 163-164.

³³ Salim, HS (I). 2003. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 2.

tertentu.³⁴ Artinya hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.³⁵

Sesuai pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata.

Perjanjian jual beli 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 (Pasal 1458 KUH Perdata). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUH Perdata, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya.

³⁴ *Ibid*, halaman 3.

³⁵ *Ibid*.

Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja. Jual beli yang bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUH Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan penyerahan yuridis menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata.

2. Unsur-unsur dalam jual beli

Terdapat 2 (dua) unsur penting dalam jual beli, yaitu:

a. Barang/benda yang diperjual belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli.³⁶

Pembelian dapat dilakukan dengan memakai metode sebagai berikut:

a. Pembelian rumah dengan sistem lunas yaitu pembeli membeli rumah yang membayar harga rumah secara lunas kepada penyelenggara perumahan.

³⁶ Unila, "Unsur-unsur Jual Beli", melalui <http://digilib.unila.ac.id> diakses Rabu, 2 Mei 2018, pukul 22:45 Wib.

Harga rumah yang dibayar oleh pembeli rumah merupakan hasil kesepakatan dalam musyawarah dengan penyelenggara pembangunan perumahan. Pembelian rumah dengan sistem jual beli hak atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah antara penyelenggara pembangunan perumahan dan pembeli rumah.³⁷

- b. Pembelian rumah dengan sistem kredit yaitu pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani Hak Tanggungan. Rumah tersebut berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. Rumah yang diperjualbelikan dengan sistem kredit berdiri atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atas tanah Negara.³⁸
- c. Pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli yaitu penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.³⁹

3. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli

- a. Hak penjual dan pembeli

³⁷ Urip Santoso., *Op.Cit.*, halaman 216.

³⁸ *Ibid.*, halaman 230-231.

³⁹ *Ibid.*, halaman 238.

Penjual berhak menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli.⁴⁰ Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Artinya pembeli berhak menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis.⁴¹

b. Kewajiban penjual dan pembeli

Kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut:

- 1) Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut;
- 2) Menyerahkan barang;

Penyerahan adalah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang, yaitu:

- a) Penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut;
- b) Barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang;
- c) Barang tak bertubuh dengan cara cessi.

Sedangkan biaya dan tempat penyerahan ditentukan sebagai berikut:

- a) Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, kecuali diperjanjikan; dan;
- b) Tempat penyerahan dilakukan di tempat di mana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain.

⁴⁰ Salim, HS (I)., *Op.Cit.*, halaman 55.

⁴¹ *Ibid.*, halaman 56

Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada si penjual.

3) Kewajiban menanggung pembeli;

Kewajiban menanggung dimaksudkan agar penguasaan harta benda secara aman dan tentram, dan adanya cacat barang-barang tersebut secara sembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan (Pasal 1473 KUH Perdata).

4) Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan;

5) Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali diperjanjikan;

6) Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli;

7) Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut;

8) Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.⁴²

⁴² *Ibid.*, halaman 55.

Kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian dimana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian. Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran.⁴³

c. Berakhirnya Jual beli

Jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila:

- 1) Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- 3) Para pihak atau undang -undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- 4) Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- 5) Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- 6) Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- 7) Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.⁴⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

⁴³ *Ibid.*, halaman 57.

⁴⁴ Umy, "Hak Penjual dan Pembeli", melalui <http://repository.umy.ac.id>, diakses Rabu, 2 Mei 2018, pukul 23:00 Wib.

Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.

Menurut Pasal 1319 KUH Perdata, persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. 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”.

Dalam Undang-Undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

“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”.

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat. Secara umum, ada 2 jenis KPR yaitu:

- a. KPR subsidi yaitu, suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini.
- b. KPR non subsidi yaitu, suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁴⁵

2. Persyaratan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

⁴⁵ Elib, "Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", melalui <http://elib.unikom.ac.id>, diakses Kamis, 3 Mei 2018, pukul 10:00 Wib.

Secara umum persyaratan dan ketentuan pengambilan KPR di setiap bank hampir sama, yaitu:

- a. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah;
- b. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo.
Khusus peserta ASABRI yang mendapatkan rekomendasi dari YKPP, usia pemohon sampai dengan 80 tahun pada saat kredit jatuh tempo;
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah, dikecualikan 2 kali untuk TNI/Polri/PNS yang pindah tugas;
- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
 1. Rp. 6.500.000,- untuk pembelian Rumah Tapak dan Pembangunan Rumah Swadaya
 2. Rp.8.500.000,- untuk Rumah Sejahtera Susun;
- e. Mempunyai tabungan di dalam sistem bank dengan ketentuan batasan saldo dengan periode paling sedikit 6 (enam) bulan terakhir;
- f. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
- g. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku;
- h. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian Pekerjaan Umum dan Pembangunan Rumah;
- i. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah;⁴⁶

⁴⁶ Bank BTN, "Syarat dan Ketentuan Produk BTN", melalui <https://www.btn.co.id>, diakses Kamis, 29 November 2018, pukul 13:50 Wib.

3. Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pelaksanaan KPR terdapat dua hubungan hukum yaitu antara Debitur dengan Developer dan antara Debitur dengan Bank sebagai Kreditur, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pemberian tanda jadi kepada developer perumahan;
- b. Pembayaran uang muka dengan besaran antara 10% - 20% dari total harga kepada pengembang, hal ini dikarenakan Bank pada umumnya hanya memberikan kredit sebesar 80% dari total harga rumah;
- c. Pada umumnya karena rumah yang akan dibeli sedang dalam pembangunan atau belum siap dipindah tangankan oleh Developer, maka dibuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) antara pembeli dengan Developer;
- d. Setelah mendapat persetujuan Kredit dan persyaratan telah lengkap dapat dilakukan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank pemberi Kredit di hadapan Notaris;
- e. Setelah Rumah siap dipindahtangankan akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Debitur dan Developer dihadapan Notaris;
- f. Penandatanganan Akta Jual Beli diikuti dengan Pembebanan Hak Tanggungan atas rumah objek kredit, oleh karena itu ditandatangani juga Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk rumah yang belum bersertifikat atau

sudah bersertifikat tapi belum atas nama Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan;

- g. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah ditandatanganinya APHT;
- h. Oleh Kantor Pertanahan pada tujuh hari setelah berkas diterima lengkap akan dikeluarkan Buku Tanah Hak Tanggungan yang menandai lahirnya Hak Tanggungan;
- i. Sebagai bukti Hak Tanggungan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan;
- j. Pada umumnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan akan diserahkan dan disimpan ke Bank sampai berakhirnya Hak Tanggungan karena pelunasan Kredit atau sebab lain;
- k. Seiring dengan penyelesaian pembebanan Hak Tanggungan, Debitur mulai melaksanakan pembayaran cicilan ke Bank dan Bank akan menyalurkan dana ke Developer.⁴⁷

Pengertian hak tanggungan yang disebutkan di atas adalah barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang

⁴⁷ LibUI, "Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", melalui <http://lib.ui.ac.id>, diakses Jumat, 4 Mei 2018, pukul 15:00 Wib.

Berkaitan Dengan Tanah disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”⁴⁸.

⁴⁸ Salim, HS (III). 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 290-291.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Jual Beli Rumah yang Masih dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Masyarakat Indonesia memiliki banyak kebutuhan, rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Setiap manusia hingga perusahaan setiap harinya selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Kebutuhan yang dimaksud dapat digolongkan berbagai macam, yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

Memiliki tempat tinggal adalah kebutuhan tersier setiap manusia. Kebutuhan tersier merupakan kebutuhan yang tingkatnya lebih tinggi cenderung kearah kemewahan dan biayanya juga mahal, seperti rumah, mobil, kebun, taman bermain, dan kolam ikan.⁴⁹ Memiliki tempat tinggal yang layak sesuai dengan kebutuhan adalah hak setiap manusia. Masyarakat dapat memiliki rumah yang diinginkan tersebut dengan melakukan jual beli.

Jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

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

⁴⁹ Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, halaman 2.

dibayar lunas (Pasal 1458 KUH Perdata). Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁵⁰

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi diatas adalah:

1. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.⁵¹

Berbagai cara pembayaran dalam jual-beli sangat beragam salah satunya dengan sistem kredit. Sistem kredit yang dimaksudpun merupakan fasilitas yang diberikan oleh Bank yang dapat mempermudah konsumen dan pengembang atau penjual. Pengembang atau penjual adalah orang atau badan hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual rumah yang menjadi objek kredit dan/atau agunan berdasarkan perjanjian kredit.⁵²

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Mengacu pada ketentuan pasal 19 ayat 22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau

⁵⁰ Salim, HS (I). *Op. Cit.*, halaman 49.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.Pasal 1 huruf o.

memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.⁵³

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit bank adalah kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur.⁵⁴ Sehingga jika berbicara mengenai kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung didalam pemberian suatu fasilitas kredit, yaitu sebagai berikut:

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan. Oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan etikat baik nasabah terhadap bank.

2. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

⁵³ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. 2017. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta: Grasindo, halaman 108-109.

⁵⁴ Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 58.

3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah, maupun resiko yang tidak sengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsure kesengajaan lainnya, sehingga nasabah nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

5. Balas jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Disamping balas jasa juga dalam bentuk bunga bank juga

membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank.⁵⁵

Bank hanya memberikan kredit apabila calon nasabah sudah melengkapi dokumen-dokumen untuk memenuhi persyaratan umum guna pihak bank melakukan peninjauan terhadap terlebih dahulu sebelum memberikan kredit seperti fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotocopy Kartu Keluarga (KK), fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), fotocopy akta nikah, pas foto warna 3x4. Beberapa persyaratan khusus juga harus dipenuhi apabila calon nasabah merupakan karyawan atau pegawai yaitu seperti surat keterangan kerja, slip gaji, denah lokasi dan foto tempat kerja. Beberapa persyaratan khusus yang harus dipenuhi jika calon nasabah merupakan wiraswasta yaitu seperti Surat Keterangan Usaha dan rincian usaha dari lurah, serta juga denah lokasi usaha dan foto usaha.⁵⁶

Pengenalan calon nasabah atau calon debitur bisa dilakukan dengan mempelajari informasi-informasi yang didapatkan oleh pelaku jasa keuangan dari nasabah, yaitu dokumen kelengkapan baik berupa dokumen identitas perorangan dan/atau badan hukum maupun dokumen lainnya. Adakalanya, seorang calon debitur memberi informasi yang tidak benar dan/atau informasi yang tidak lengkap kepada pelaku jasa keuangan.⁵⁷

Biasanya kriteria-kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan

⁵⁵ Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 114-115.

⁵⁶ Brosur Perumahan Bersubsidi Program Satu Juta Rumah Jokowi.

⁵⁷ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta., *Op.Cit*, halaman 66.

dilakukan dengan analisis 5C dan 7P. Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1. *Character* (Watak/Kepribadian/Karakter) merupakan salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian kredit. Bank sebagai pemberi kredit harus yakin bahwa calon peminjam termasuk orang yang bertingkah laku baik, dalam arti selalu memegang teguh janjinya, selalu berusaha dan bersedia melunasi utang-utangnya pada waktu yang telah ditetapkan.
2. *Capacity* (Kemampuan/Kapasitas) yaitu pihak bank harus mengetahui dengan pasti sampai dimana kemampuan menjalankan usaha calon peminjam. Kemampuan ini sangat penting artinya mengingat bahwa kemampuan inilah yang menentukan besar kecilnya pendapatan atau penghasilan suatu perusahaan dimasa yang akan datang.
3. *Capital* (Modal) ini menyangkut berapa banyak dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh calon peminjam. Jumlah kapital yang dimiliki ini penting untuk diketahui oleh bank untuk menilai tingkat *debt to equity ratio* (DER) yang selanjutnya berkaitan dengan tingkat rentabilitas dan solvabilitas serta jangka waktu pembayaran kembali kredit yang akan diterima.
4. *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian) perlu diperhatikan dalam pertimbangan pemberian kredit terutama dalam hubungannya dengan sektor usaha calon peminjam. Bank harus mengetahui keadaan ekonomi pada saat

usaha calon tersebut yang berpengaruh dan berkaitan langsung dengan usaha calon debitur dan bagaimana prospeknya di masa mendatang.

5. *Collateral* (Jaminan atau Agunan) yaitu harta benda yang milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai agunan andaikata terjadi ketidak mampuan debitur tersebut untuk menyelesaikan utangnya sesuai dengan perjanjian kredit.⁵⁸

Selanjutnya, penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis tujuh P kredit dengan unsur penelitian sebagai berikut:

1. *Personality* yaitu menilai nasabah dari kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tingkah nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikan.
2. *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Nasabah yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
3. *Purpose* yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lain-lain.
4. *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau

⁵⁸ H. Rachmat Firdaus. 2017. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Jakarta: Alfabeta, halaman 83-86.

sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, akan tetapi juga nasabah.

5. *Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.
6. *Profitability* yaitu untuk menganalisis bagaimana kemampuan dalam nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau semakin mengikat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
7. *Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.⁵⁹

Berdasarkan data dan informasi yang telah diverifikasi kebenarannya, untuk meminimalkan resiko pemberian kredit, dilakukan proses analisis kredit terhadap permohonan dari setiap debitur.⁶⁰ Apabila permohonan kredit telah disetujui oleh Bank, maka nasabah akan mendapatkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dari bank guna untuk melanjutkan proses selanjutnya yaitu akad kredit. Akad Kredit adalah pelaksanaan penandatanganan

⁵⁹ Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 138-139.

⁶⁰ Ikatan Bankir Indonesia. *Op.Cit.*, halaman 65.

Perjanjian Kredit dan/atau akta-akta lainnya.⁶¹ Akta merupakan surat yang ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa atau perbuatan hukum dan digunakan sebagai pembuktian.⁶² Surat berupa akta harus ditandatangani dimaksudkan untuk mengetahui pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang menandatangani surat atau akta tersebut.

Akad kredit dapat dilaksanakan apabila nasabah sudah menyelesaikan persyaratan yang dimintakan oleh developer dan notaris seperti membayar biaya proses kredit, biaya akad notaris, akta jual beli dan biaya balik nama serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penandatanganan Perjanjian Kredit dan akta-akta lainnya, biasanya bisa dilaksanakan di Bank ataupun di Kantor developer perumahan terkait. Penandatanganan dilakukan dengan menandatangani Perjanjian Kredit dengan Bank terlebih dahulu lalu dilanjutkan dengan menandatangani akta-akta dari notaris. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 Ayat 1, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Penandatanganan akta-akta tersebut juga ditandatangani oleh pejabat bank yang berwenang dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan developer.

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15, notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan,

⁶¹ Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Pasal 1 huruf b.

⁶² Sjaifurrachman.2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, halaman 99.

perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau oranglain yang di tetapkan oleh undang-undang.⁶³

Mengenai akta autentik ini, yang perlu diketahui adalah kekuatan pembuktiannya. Menurut R. Subekti dalam HR. Daeng, disebutkan ada tiga macam kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu:

1. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal);
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat);
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian luar).⁶⁴

Notaris membuat akta autentik yang akan ditandatangani oleh debitur, pejabat bank yang berwenang dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan developer tersebut berdasarkan data yang diperoleh oleh pihak developer dan

⁶³ HR Daeng Naja. 2011. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 62.

⁶⁴ *Ibid.*, halaman 63.

pihak bank disebut minuta akta. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 8, Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris.

Bank selaku pihak yang memberikan kredit berhak memiliki akta yang telah ditandatangani oleh ketiga pihak tersebut sebagai dokumen bank. Bentuk akta yang akan dimiliki bank yaitu salinan akta. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 9, Salinan akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan akta tercantum frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya".

Setelah penandatanganan perjanjian kredit dan akta, debitur hanya memperoleh fotocopy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dan fotocopy perjanjian kredit dari bank dapat diambil lebih dan kurang selama satu minggu setelah akad kredit berlangsung. Perjanjian kredit tersebut akan digunakan pada saat pengambilan fotocopy sertifikat yang sudah balik nama atas nama debitur pada waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank yang biasanya 1 sampai 1 ½ tahun sesudah akad kredit dan untuk pengambilan sertifikat asli dapat dilakukan setelah kredit lunas.

Selanjutnya debitur dapat melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran angsuran kreditnya sampai selesai sesuai dengan jangka waktu kredit yang telah ditetapkan oleh bank dalam Surat Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit

ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh debitur sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit.⁶⁵

Pembayaran angsuran kredit dapat dilakukan dengan cara debitur melakukan penyetoran uang tunai kedalam buku tabungan sebagai rekening pembayaran yang akan digunakan sebagai media pembayaran angsuran tersebut. Sesuai kesepakatan yang sudah ditandatangani dalam Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pasal 6 Ayat 1 mengenai Pembayaran dan Angsuran yaitu debitur bersedia dan setuju untuk melakukan pembayaran secara angsuran ke Rekening Pembayaran sebagaimana dimaksud pada bagian I huruf m sampai dengan seluruh hutang debitur lunas. Pembayaran angsuran pun beragam sesuai dengan tipe rumah, luas tanah, harga jual, uang muka, pelunasan uang muka, plafon Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan suku bunga angsuran.

Seiring berjalannya waktu, tidak selamanya kredit yang diberikan oleh bank akan berjalan dengan lancar sesuai dengan yang diharapkan didalam perjanjian kredit. Kondisi lingkungan dapat mempengaruhi kelancaran dan kewajiban debitur kepada bank sehingga kredit yang disalurkan kepada debitur berpotensi atau menyebabkan kegagalan. Kondisi lingkungan eksternal yang dapat mempengaruhi kegagalan dalam pemberian kredit, yaitu perubahan kondisi ekonomi dan kebijakan/peraturan.⁶⁶ Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada bank yang menyebabkan kredit bermasalah.

⁶⁵ Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi). PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Pasal 1 Huruf c.

⁶⁶ Ikatan Bankir Indonesia. *Op. Cit.*, halaman 92.

Tindakan yang dapat dilakukan oleh bank dalam penyelamatan kredit bermasalah antara lain sebagai berikut :

1. *Rescheduling* (penjadwalan ulang) yaitu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit.
2. *Reconditioning* (persyaratan ulang) ialah perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya.
3. *Restructuring* yaitu upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.
4. *Managemen Assistancy* yaitu bantuan konsultasi dan manajemen profesional yang diberikan bank pada nasabah yang masih mampu.
5. *Debt to Equity Swap* merupakan suatu kesepakatan untuk menukar utang dengan saham (*equity*) di suatu perusahaan.
6. Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH) merupakan penyelesaian tunggakan kewajiban debitur secara angsuran, yang didudukkan dalam suatu Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang.⁶⁷

⁶⁷ *Ibid.*, halaman 95-100.

Tindakan penyelamatan kredit kadang kala tidak cukup membantu nasabah untuk pulih menjalankan kewajibannya yaitu terus tetap membayar kewajibannya maupun mencegah kemungkinan timbulnya kerugian lebih lanjut bagi bank terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur.⁶⁸

Upaya yang dilakukan bank dimana setelah dilakukan identifikasi, evaluasi dan tindakan penyelamatan, bank meyakini bahwa debitur sudah tidak mempunyai prospek dalam melaksanakan kewajiban terkait dengan fasilitas kredit yang telah diterimanya maupun dalam perbaikan kolektibilitas kreditnya, serta untuk mengamankan/meminimalkan bank dari risiko/kerugian yang semakin besar, melalui upaya pelunasan kembali atas fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur.⁶⁹

Upaya pelunasan atau penyelesaian kredit bermasalah ini bertujuan untuk mendapatkan pengembalian atau pelunasan kewajiban debitur dengan harapan dapat meminimalkan bank dari resiko kerugian yang semakin besar, yaitu dapat dilakukan melalui:

1. Setoran dari debitur
2. Penjualan barang agunan
3. *Take over* fasilitas kredit debitur oleh kreditur lain (bank lain atau investor)
4. Eksekusi hak tanggungan melalui balai lelang
5. Litigasi (penyelesaian melalui pengadilan).⁷⁰

Kondisi lingkungan bisa saja membuat debitur tidak sanggup lagi untuk melakukan pembayaran angsuran tahap selanjutnya yang menyebabkan tunggakan

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 100.

⁶⁹ *Ibid.*, halaman 100-101.

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 101.

akan angsuran. Tidak sedikit debitur yang mengalami kegagalan dalam kredit yang akhirnya membuat debitur mengambil tindakan untuk tidak melanjutkan pembayaran angsuran melainkan mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Masing-masing pihak kreditur atau debitur menurut hukum dimungkinkan untuk mengalihkan kedudukan kepada pihak lain. Misalnya kreditur mengalihkan kepada kreditur lain atau debitur mengalihkan kepada debitur lainnya.⁷¹ Hanya saja biasanya bank memiliki aturan-aturan atau persyaratan agar pengalihan tersebut dapat dilakukan.

Supaya tidak menimbulkan perselisihan maka kemungkinan terjadinya perubahan perjanjian dan kemungkinan adanya pengalihan perlu diatur dalam perjanjian dan dapat dirumuskan:

1. Perubahan atau penambahan dari ketentuan perjanjian ini hanya dapat dilakukan setelah ada kesepakatan dan dilakukan secara tertulis yang ditandatangani kreditur dan debitur.
2. Debitur tidak berhak mengalihkan atau mengoperkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagian maupun seluruh berdasarkan perjanjian kredit ini kepada debitur lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur.
3. Kreditur dapat mengalihkan atau mengoperkan sebagian atau seluruh hak-hak dan kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian kredit kepada kreditur lain dengan pemberitahuan tertulis lebih dulu kepada debitur.⁷²

Bank memperbolehkan debitur melakukan pengalihan kredit guna agar mencegah kemungkinan kerugian yang berlanjut pada kreditur. Hanya saja untuk

⁷¹ Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, halaman 125.

⁷² *Ibid.*, halaman 125-126.

melakukan pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut bank menggunakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam Pasal 55 ayat (1) yaitu: Orang perserorangan yang memiliki rumah umum dengan kemudahan yang diberikan pemerintah atau pemerintah daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan atas rumah kepada pihak lain dalam hal:

1. Pewarisan
2. Penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun; atau
3. Pindah tempat tinggal karena tingkat ekonomi sosial yang lebih baik.

Demikian pula menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, seperti yang tertera dalam Pasal 17 Angka 4 bahwa rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:

1. Pewarisan
2. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak
3. Telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun
4. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi, dan
5. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Khusus untuk pengalihan yang dilakukan dengan dasar alasan penghunian mencapai jangka waktu paling sedikit lima tahun (yaitu tempo penghunian minimum pada rumah umum sejak diperolehnya kemudahan dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah) dan/atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi lebih baik, hanya dapat dilakukan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.⁷³ Hal tersebut terdapat dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Pasal 17 Angka 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Sudah dijelaskan dalam peraturan tersebut pengalihan tidak dilarang akan tetapi dapat dilakukan ketika rumah telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun. Akan tetapi kebanyakan debitur tidak memahami mengenai peraturan tersebut sehingga debitur melanggar peraturan ini. Setiap akan melakukan akad kredit, pihak bank yang diberikan wewenang untuk menangani proses akad kredit tersebut selalu memberitahukan bahwasanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini tidak boleh dialihkan jika kurang dari 5 (lima) tahun masa angsuran.⁷⁴

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu:

1. Pengalihan melalui persetujuan bank

⁷³ Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. *Op. Cit.*, halaman 126

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH.

Tidak ada pelarangan bagi debitur yang ingin melakukan pengalihan terhadap rumah yang sertifikatnya masih sebagai jaminan bank, tetapi tidak boleh kurang dari 5 tahun masa angsuran dan melalui persetujuan bank. Pengalihan kredit melalui persetujuan bank ini juga harus melewati beberapa tahap sebelum akhirnya dilakukan akad kredit kembali. Prosedur yang harus dilakukan ataupun dilewati yaitu:

- a. Debitur harus menyatakan ketidakmampuannya untuk melanjutkan pembayaran sisa angsuran dengan melakukan pelaporan kepada pihak bank;
- b. Debitur mendatangkan pihak yang akan melanjutkan kreditnya agar bisa dianalisis oleh bank dengan melengkapi persyaratan awal seperti akan mengajukan kredit pada awalnya;
- c. Jika debitur baru memenuhi kriteria dan dinyatakan layak untuk melanjutkan pembayaran sisa angsuran kredit dengan melakukan akad kredit kembali, debitur baru harus melakukan permohonan pengajuan kredit kembali kepada bank;
- d. Melakukan kembali akad kredit dengan debitur baru dan selanjutnya pembayaran sisa kredit akan berjalan seperti biasa sesuai dengan pembayaran angsuran pada umumnya.⁷⁵

Debitur pertama yang pada awalnya terikat dengan perjanjian kredit pada bank, setelah berlangsungnya akad kredit kembali dengan debitur yang

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

baru, maka hapus atau dinyatakan selesai segala hubungan dengan debitur pertama yang selanjutnya akan dilanjutkan dengan debitur baru.⁷⁶

2. Tanpa persetujuan bank

Debitur yang telah mengikatkan dirinya pada perjanjian kredit bank yang sudah tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran KPR mencari debitur baru untuk membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank. Tanpa melakukan pelaporan kepada bank, debitur melakukan perikatan kepada debitur baru yang menyatakan dirinya bersedia membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank. Hal tersebut dilakukan karena kurang atau ketidak tahuan debitur akan proses pengalihan.⁷⁷

Perikatan ini dilakukan dengan kesepakatan debitur selaku penjual dan debitur baru selaku pembeli dan yang akan melanjutkan pembayaran sisa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank dengan melakukan penandatanganan akta yang dibuat secara notariil. Pembuatan akta ini juga harus melengkapi berkas sebagai acuan untuk membuat akta-akta tersebut, seperti:

- a. Kartu Tanda penduduk (KTP) penjual suami dan istri beserta Kartu Keluarga (KK) penjual (apabila sudah berkeluarga);
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli;
- c. Fotocopy sertifikat yang menjadi agunan pada bank;

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH.

- d. Buku tabungan beserta ATM;
- e. Rekening Koran pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
dan
- f. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilegalisir oleh notaris.⁷⁸

Perikatan seperti ini, biasanya membutuhkan 3 macam akta, yaitu:

- 1) Pengikatan Jual Beli (PJB);
- 2) Kuasa pengambilan dokumen berupa sertifikat yang menjadi jaminan pada bank; dan
- 3) Kuasa untuk menjual.⁷⁹

B. Akibat Hukum Jual Beli Rumah yang Masih dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Pemberian kredit bank itu merupakan suatu perjanjian antara bank dengan pihak peminjam. Perjanjian tersebut lahir berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan peminjam dana. Bentuk hubungan hukum antara bank dan nasabah peminjam dana adalah kesepakatan pinjam-meminjam.

Praktik perbankan biasanya mendasarkan perjanjian kredit ini kepada Buku Kedua (mengenai jaminan kredit (bank)) dan Buku Ketiga KUH Perdata. Hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit bank tunduk kepada ketentuan hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara itu, untuk hal lainnya yang

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH.

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Monica Sari Devi selaku Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH.

berkaitan dengan perjanjian kredit tunduk kepada ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata.⁸⁰

Peraturan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak merumuskan pengertian dan konstruksi hubungan hukum dalam pemberian kredit bank tersebut. Hanya saja dapat diketahui, bahwa kelahiran pemberian kredit bank itu berdasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam (uang) antara bank sebagai kreditur dan pihak lain nasabah peminjam dana sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu, yang telah disetujui atau disepakati bersama dan pihak peminjam mempunyai kewajiban untuk melunasi hutangnya tersebut dengan memberikan sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.⁸¹

Selama ini, pemberian kredit selalu diikat dengan akad kredit yang dibuat antara bank selaku kreditur dan nasabah debiturnya. Lazimnya akad kredit tersebut dibuat dalam perjanjian baku, dimana bank terlebih dahulu menetapkan isi perjanjian kredit yang lebih menguntungkan baginya. Debitur hanya tinggal menyatakan bersedia atau tidak dengan perjanjian tersebut.⁸² Jika debitur tidak bersedia atau tidak setuju, debitur bisa mengajukan banding dengan bank dan akad kredit akan ditunda sampai keputusan dari hasil banding tersebut keluar.

Mengingat saat ini sangat banyak orang yang membutuhkan kredit masih jauh lebih banyak dari jumlah kredit yang ditawarkan oleh perbankan, maka para pimpinan cabang bank lebih memilih hanya melayani calon-calon nasabah yang bersedia menerima perjanjian kredit tersebut, dari pada harus melayani calon

⁸⁰ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, halaman 319.

⁸¹ *Ibid.*, halaman 313.

⁸² *Ibid.*, halaman 337.

nasabah debitur yang menginginkan perjanjian kredit dengan klausul-klausul yang dirundingkan.⁸³

Klausul baku dalam perjanjian kredit banyak menimbulkan efek yang negatif, terutama yang dirugikan adalah pihak debitur, karena kedudukan bank sebagai kreditur dan kedudukan nasabah tidak selalu seimbang.⁸⁴ Pengertian klausul baku menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu: "Klausul baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen."

Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan keadaannya untuk mengikatkan dirinya bahwa pernyataan kedua belah pihak bertemu dalam sepakat. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian perjanjian mulai mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya terhitung sejak tercapainya kesepakatan para pihak.⁸⁵

Umumnya nasabah menyetujui perjanjian kredit tersebut. Jarang sekali ditemukan ada nasabah yang tidak setuju dengan isi perjanjian dikarenakan memang nasabah sangat membutuhkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut. Apabila menawar berarti menolak syarat yang ditentukan.⁸⁶ Memang tidak sedikit

⁸³ *Ibid.*, halaman 338.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Abdul Hakim Siagian. *Op.Cit.*, halaman 197-198.

⁸⁶ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. *Op.Cit.*, halaman 336.

nasabah yang belum atau tidak memahami hukum perjanjian dan hukum perkreditan.

Perjanjian ini memiliki hak dan kewajiban bagi kreditur dan debiturnya. Pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjanjinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUH Perdata, menentukan sebagai berikut:

1. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
2. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan ke perdata ke pengadilan, dan berdasarkan Pasal 1760 KUH Perdata hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan mempertimbangkan keadaan debitur serta memberi kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.
3. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim telah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut. (Pasal 1761 KUH Perdata).⁸⁷

Kewajiban kreditur seperti yang dijelaskan diatas tidak sebanyak kewajiban debitur. Pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang

⁸⁷ Gatot Supramono. *Op.Cit.*, halaman 30.

sama, disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata).⁸⁸

Perundang-undangan dan perjanjian tersebut menimbulkan perikatan (*verbinten is atau obligation*). Adapun asal kata *verbinden* yang berarti “mengikat”, “ikatan” atau “hubungan”. Dalam ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata dinyatakan, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik dari karena perjanjian, baik karena undang-undang. Dengan demikian, perikatan itu yang melahirkan hubungan hukum lahirnya karena ada perjanjian atau karena ada undang-undang. Atau dengan kata lain perjanjian atau undang-undang itulah yang menimbulkan atau menjadi sumber perikatan atau menimbulkan hubungan hukum.⁸⁹

Potensi terjadinya permasalahan dalam proses pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tentu ada. Setelah terjadinya pengalihan kredit dari debitur kepada pembeli baru yang mengakibatkan hapusnya perikatan lama antara debitur dengan bank (kreditur).⁹⁰ Kebanyakan debitur tidak mengerti mengenai peralihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan bank maka bank masih menganggap debitur lah yang terikat dengan angsuran kredit maka ketika angsuran dibayar, pembayaran tersebut tetap dianggap dilakukan oleh atau atas nama debitur dan ketika angsuran sudah lunas maka kewajiban bank untuk memberikan sertifikat kepada debitur.

Mengingat sangat banyak debitur yang tidak mengerti mengenai pengalihan kredit. Sebenarnya bank tidak melarang untuk melakukan pengalihan

⁸⁸ *Ibid*, halaman 31.

⁸⁹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman., *Op.Cit.*, halaman 335-336.

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

kredit hanya saja bank memiliki ketentuan-ketentuan dalam melakukan pengalihan kredit.⁹¹ Seperti halnya ketika akad kredit berlangsung, pegawai bank yang diberikan wewenang untuk menangani akad kredit tersebut selalu mengatakan kepada setiap debitur bahwa : “rumah ini tidak boleh diover kreditkan sebelum 5 tahun”. Pengalihan yang sering dilakukan debitur adalah untuk mengalihkan utangnya, dalam hal ini utangnya merupakan angsuran atau cicilan pembayaran rumah yang telah diambilnya secara kredit dari bank.

Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.⁹² Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *nonperforming loan* (NPL) tersebut adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas yang kurang lancar, diragukan, atau macet.⁹³

Sepandai apapun analisis kredit dalam menganalisis setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit macet pasti ada. Hanya saja dalam hal ini, bagaimana meminimalkan risiko tersebut seminimal mungkin. Risiko akibat kegagalan pihak debitur dalam memenuhi kewajiban kepada bank, kegagalan pemenuhan kewajiban sesuai dengan perjanjian dapat disebabkan karena wanprestasi atau disebabkan karena *force majeure* (keadaan memaksa/*overmacht*/daya paksa).⁹⁴

⁹¹ Hasil wawancara dengan Ibu Peranita Manihuruk, SH selaku Staff Legal Office PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

⁹² Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 75.

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, halaman 192.

Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada bank yang menyebabkan kredit macet, dapat dilihat dari dua sisi, yaitu:

1. Dari pihak Perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga analisisnya dilakukan secara subjektif dan akal-akalan.

2. Dari pihak Nasabah

Dari pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal, yaitu :

- a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar, walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar, akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir, dan sebagainya, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.⁹⁵

Sebelum hal tersebut semua terjadi, biasanya debitur akan berusaha menyelamatkan uang yang telah dibayarkan kepada bank dan agunan rumah tersebut dengan cara menjual kembali rumah tersebut atau mengalihkan kredit

⁹⁵ Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 148.

tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank, sehingga angsuran tersebut akan dilanjutkan oleh pihak lain atau debitur baru tersebut dan pembayaran yang diterima diperhitungkan dengan uang yang telah dibayarkan kepada bank.

Peralihan kredit tanpa sepengetahuan bank tersebut banyak sekali terjadi, artinya alih debitur secara sembunyi-sembunyi antara debitur yang masih terikat dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda yang dimana sertifikat atas rumah tersebut masih berada pada pihak bank dan masih dibebankan hak tanggungan.

Seperti halnya pada Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 226/L/YM/VIII/2018 antara SN selaku penjual (pihak pertama) dan YN selaku pembeli (pihak kedua). Bahwa pihak pertama mempunyai sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) type 36, terdaftar atas nama SN yang diperoleh pihak pertama berdasarkan Akta Jual Beli dan berdasarkan perjanjian kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan dengan SN, sesuai dengan Akta Surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual, bahwa pihak pertama menyatakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek jual beli yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sedang dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau agunan PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan dan pihak kedua selaku pembeli mengetahui perihal tersebut.

Pihak pertama dan pihak kedua saling setuju dan semufakat membuat perjanjian yang telah disepakati bersama. Pihak kedua telah membayar lunas

harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak pertama sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan untuk selanjutnya pihak kedua meneruskan sisa kredit pihak pertama pada PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan. Hal ini tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 226/L/YM/VIII/2018.

Hal serupa tersebut juga pernah terjadi seperti pada Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 253/L/YM/VIII/2018 antara DY selaku penjual (pihak pertama) dan RP selaku pembeli (pihak kedua). Bahwa pihak pertama mempunyai sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) type 36, terdaftar atas nama DY yang diperoleh pihak pertama berdasarkan Akta Jual Beli dan berdasarkan perjanjian kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan dengan DY, sesuai dengan Akta Surat Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual, serta Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung, bahwa pihak pertama menyatakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut yang menjadi objek jual beli yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sedang dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau agunan PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan dan pihak kedua selaku pembeli mengetahui perihal tersebut.

Pihak pertama dan pihak kedua saling setuju dan semufakat membuat perjanjian yang telah disepakati bersama. Pihak kedua telah membayar lunas harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak pertama sebesar

Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan untuk selanjutnya pihak kedua meneruskan sisa kredit pihak pertama pada PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Medan yang telah tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah mendapatkan Pengesahan Tanda Tangan Surat di Bawah Tangan Nomor: 253/L/YM/VIII/2018.

Pada dasarnya bank tidak mempermasalahkan mengenai peralihan ini ketika angsuran atas kredit tersebut lancar dibayarkan setiap bulannya, tetapi untuk peralihan kredit semacam ini pihak yang dirugikan tetap pembeli di bawah tangan karena nama yang terdaftar pada bank hanya debitur lama.⁹⁶

Kredit angsuran untuk KPR lancar yaitu suatu kredit yang memenuhi persyaratan:

1. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok;
2. Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi tidak melampaui 6 bulan.⁹⁷

Peralihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bersertifikat yang masih diagunkan tanpa persetujuan bank pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda umumnya dibuat debitur dengan pihak ketiga dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan atau *onderhandsacte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli ataupun perjanjian sewa menyewa.⁹⁸

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Peranita Manihuruk, SH selaku Staff Legal Office PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

⁹⁷ Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 191.

⁹⁸ Soeroso. 2010. *Perjanjian di bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 8.

Pengalihan kredit yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi tersebut merugikan pihak ketiga, yaitu jika Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan inspeksi mendadak (sidak) dan diketahui yang menempati rumah tersebut bukan debitur yang menandatangani perjanjian maka suku bunga dalam pembayaran angsuran yang awalnya suku bunga subsidi akan naik menjadi suku bunga komersil. Setelah angsuran kredit tersebut lunas bank tidak akan memberikan sertifikat jika diambil oleh orang lain selain nama debitur yang tertera didalam sertipikat (debitur pertama) kecuali ada akta kuasa yang dibuat secara notaril.⁹⁹ Kenaikan suku bunga angsuran yang awalnya 5% akan naik menjadi 8% sesuai kebijakan direksi.¹⁰⁰

Pengambilan sertifikat dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan saja tidak bisa jika tidak dibuat secara notaril maka surat tersebut tidak berlaku atau sama dengan tidak bisa digunakan untuk mengambil sertifikat di bank. Pengambilan sertifikat harus dibuktikan dengan membawa perjanjian yang dibuat secara notariil. Seperti halnya pada tahun 2000, ada pihak yang ingin mengambil sertipikat dengan menggunakan kwitansi pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut sebagai bukti guna untuk pengambilan sertifikat. Hal tersebut tentu saja tidak diizinkan oleh bank.¹⁰¹

⁹⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Peranita Manihuruk,SH selaku Staff Legal Office PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Teuku Fariz Hidayat selaku Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Ibu Peranita Manihuruk, SH selaku Staff Legal Office PT. BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Jika Debitur Baru Wanprestasi Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi

Perbankan dalam memajukan perekonomian suatu Negara memiliki peranan yang sangat besar. Hampir setiap yang berhubungan dengan kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Begitu pentingnya dunia perbankan, sehingga ada anggapan bahwa bank merupakan “nyawa” untuk menggerakkan perekonomian suatu negara.¹⁰²

Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan usaha milik negara bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹⁰³

Bentuk hukum suatu bank harus jelas, sehingga diperoleh ketegasan tentang kekayaan yang terpisah, pengesahan pendiriannya, dan pengurus yang berwenang mewakili bank. Terdapat beberapa bentuk hukum suatu bank, yang disesuaikan dengan jenis kelembagaan perbankan yang akan didirikan sebagaimana dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menetapkan bentuk hukum suatu bank, yaitu:

1. Bank Umum dapat berupa:
 - a. Perseroan Terbatas;
 - b. Koperasi; atau

¹⁰² Kasmir. *Op.Cit.*, halaman 3.

¹⁰³ Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 7.

- c. Perusahaan Daerah.
2. Bank Perkreditan Rakyat dapat berupa:
- a. Perusahaan Daerah;
 - b. Koperasi;
 - c. Perseroan Terbatas;
 - d. Bentuk lain yang ditetapkan Peraturan Pemerintah.¹⁰⁴

Salah satu fungsi perbankan sebagai penyalur dana masyarakat dengan cara memberikan kredit sehingga melahirkan hubungan hukum antar bank (kreditur) dan nasabah (debitur). Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 ayat 2 pengertian kreditur yaitu: "Kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka Pengadilan."

Bank sebagai kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit sesuai dengan jumlah yang telah disetujui, dan atas prestasinya tersebut bank berhak memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur. pengertian debitur berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 ayat 2 yaitu: "Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka Pengadilan."

Pengertian-pengertian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya kredit itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

¹⁰⁴ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman., *Op.Cit.*, halaman 185.

1. Adanya orang atau badan hukum yang memiliki uang, barang atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihaklain. Orang atau badan demikian disebut kreditur
2. Adanya pihak yang membutuhkan/meminjam uang, barang atau jasa. Pihak ini lazim disebut debitur.
3. Ada kepercayaan dari kreditur terhadap debitur
4. Adanya janji dan kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur
5. Adanya perbedaan waktu yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang, barang atau jasa oleh kreditur dengan pada saat pembayaran kembali dari debitur.
6. Adanya risiko yaitu sebagai akibat dari adanya unsur perbedaan waktu seperti di atas, dimana masa yang akan datang merupakan suatu yang belum pasti, maka kredit itu pada dasarnya mengandung risiko. Risiko tersebut berasal dari bermacam-macam sumber, termasuk didalamnya penurunan nilai uang karena inflasi dan sebagainya.
7. Adanya bunga yang harus dibebankan oleh debitur kepada kreditur (walaupun ada kredit yang tidak berbunga).¹⁰⁵

Adanya persetujuan atau kesepakatan antara kreditur dan debitur dengan perjanjian yang telah dibuatnya dalam perjanjian kredit itu mencakup kewajiban debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pinjamannya beserta bunga, imbalan, atau bagi hasil dalam tenggang waktu yang sudah disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

¹⁰⁵ H. Rachmad Firdaus. *Op.Cit.*, halaman 3-4.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditur dan debitur. Hak debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuan dan kewajiban debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditur untuk mendapatkan pembayaran bunga dan kewajiban kreditur adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, dan kreditur berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dan perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
4. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau

kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya (wanprestasi).¹⁰⁶

Bank atau kreditur selain membuat perjanjian kredit (*credit overeenkomst*) Sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban secara lengkap, bank atau kreditur membuat suatu akta pengakuan hutang notariil.¹⁰⁷ Bank atau kreditur membuat dua akta yaitu perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang sebabnya karena:

1. Salah satu fungsi perjanjian kredit adalah sebagai alat bukti adanya hutang tetapi perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial maka jika debitur wanprestasi, kreditur tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan yang ada tetapi harus mengajukan gugatan lebih dulu kepada debitur. Tujuan gugatannya melalui Pengadilan Negeri adalah untuk mencari putusan yang tetap dan memerlukan waktu lama karena debitur menggunakan haknya untuk mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung sehingga waktu yang diperlukan untuk mencari putusan pengadilan tetap memerlukan waktu setidaknya 5 tahun. Jadi mengajukan gugatan kepada debitur tidak efisien.
2. Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai Pasal 224 HIR/258 RBg, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekusitorial.

¹⁰⁶ Sutarno. *Op.Cit.*, halaman 129-130.

¹⁰⁷ *Ibid.*, halaman 130.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial.
4. Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada debitur, undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang notariil.¹⁰⁸

Undang-undang yang memberikan landasan hukum bahwa akta pengakuan Hutang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan pengadilan yang tetap sehingga dapat dijadikan sebagai dasar eksekusi jaminan adalah Pasal 224 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*, Hukum Acara Perdata untuk Jawa dan Madura) atau 258 RBg (*Rechtsreglement Voor De Buitengewesten*, Hukum Acara Perdata untuk luar Jawa), yang berbunyi sebagai berikut: Surat asli hipotik dari pada surat hipotik yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “Atas nama Keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan putusan hakim. Surat asli hipotik dan surat hutang tersebut diartikan *grosse* akta yaitu salinan atau turunan pertama dari akta otentik (hipotik dan akta pengakuan hutang) yang diperbuat dalam bentuk dapat dilaksanakan yang memuat pada bagian kepalanya tertulis “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.¹⁰⁹ Kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitur melalui

¹⁰⁸ *Ibid.*, halaman 130-131.

¹⁰⁹ *Ibid.*, halaman 131.

Pengadilan Negeri jika debitur cidera janji dengan adanya akta pengakuan hutang notariil.

Bank dalam memberikan kredit kepada debitur harus yakin bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan bank harus mengadakan analisis kredit terlebih dahulu. Tujuannya adalah agar bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pun kembali. Karena pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah bisa saja memberikan data fiktif dengan berbagai cara, sehingga kredit tersebut tidak sebenarnya tidak layak untuk diberikan kepada nasabah. Akibatnya jika salah menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit ditagih (macet). Hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku pemberi kredit. Menilai kemampuan membayar lebih mudah dibanding karena ukurannya jelas yaitu:

1. Kredit digolongkan lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan sesuai perjanjian kredit;
2. Kredit digolongkan dalam perhatian khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan);
3. Kredit digolongkan kurang lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 sampai dengan 180 hari (6 bulan);
4. Kredit digolongkan diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan);

5. Kredit digolongkan macet jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang melampaui 270 (9 bulan lebih).¹¹⁰

Apabila kredit-kredit yang diberikan oleh suatu bank banyak mengalami kemacetan, tentu akan melumpuhkan kemampuan bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap para penyimpanan dananya. Kemampuan bank untuk dapat membayar kembali simpanan dana masyarakat banyak tergantung pula dari kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembalihan kredit-kredit yang diberikan oleh bank tersebut kepada para nasabah debiturnya.¹¹¹

Kredit yang diberikan oleh bank seperti ini harus memiliki jaminan yang pada hakikatnya untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila cidera janji atau wanprestasi. Wanprestasi adalah perbuatan lalai yang dilakukan oleh pihak debitur atas perjanjian yang ia buat bersama-sama dengan pihak kreditur.¹¹²

Sesuai dengan isi perjanjian kredit yang sudah disepakati dan ditanda tangani, tindakan debitur yang mengakibatkan debitur dinyatakan wanprestasi, yaitu :

1. Debitur tidak mampu membayar angsuran dan/atau bila jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/atau bila tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 6 Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/atau melakukan secara berulang-ulang melakukan pembayaran angsuran secara tidak teratur.

¹¹⁰ *Ibid.*, halaman 264.

¹¹¹ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman . *Op.Cit.*, halaman 270.

¹¹² Abdul Hakim Siagian. *Op.Cit.*, halaman 200.

2. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban.
3. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian kredit.
4. Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
5. Debitur tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada Bank, terhitung 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
6. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibua oleh debitur kepada Bank terbukti palsu atau menyesatkan atau tidak lengkap dalam segala segi atau debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya dan menyeluruh kepada Bank.
7. Debitur gagal dalam memenuhi atau Debitur bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau menyeluruh kepada Bank.
8. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan atau tidak melaksanakan janji dan kesanggupannya di dalam Perjanjian Kredit dan Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit.¹¹³

¹¹³ Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Pasal 12 Ayat 1.

Akibatnya bisa saja mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Bagi pihak yang dirugikan bisa melakukan upaya hukum dengan tuntutan ganti kerugian dengan terlebih dahulu harus memberikan teguran secara tertulis.¹¹⁴

Kerugian ini bisa saja menghambat kemampuan bank selaku kreditur usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.¹¹⁵ Debitur tetap menginginkan supaya jaminan tidak dijual dan berharap pembayaran hutang-hutangnya dapat diperpanjang.¹¹⁶ Kenyataannya debitur tidak mau mengambil risiko sampai agunan kredit tersebut dilelang oleh bank, apalagi sampai kredit tersebut macet. Hal tersebut bisa membuat nama baik debitur menjadi jelek disetiap bank di Indonesia karena nama nasabah atau debitur sudah terdaftar sabagai nasabah yang memiliki riwayat kredit macet di Bank Indonesia, sehingga dapat mempersulit nasabah atau debitur untuk melakukan pengajuan kredit pada bank lainnya.

Debitur biasanya mengambil keputusan untuk menjual dan membuat perjanjian kepada pihak ketiga agar melanjutkan kreditnya. Hal seperti ini sama saja debitur melanggar perjanjian kredit yang sudah disepakati dan ditandatangani yang terdapat pada Pasal11-Bantuan Dana dan/atau Kemudahan, Hunian dan Pemeliharaan Angka 5 Huruf c yang di dalamnya dikatakan bahwa Debitur dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengalihkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain. Pada peraturan

¹¹⁴ Abdul Hakim Siagian. *Op.Cit.*, halaman 201.

¹¹⁵ Hermansyah. *Op.Cit.*, halaman 7-8.

¹¹⁶ Salim, HS (III). *Op.Cit.*, halaman 270.

tersebut dinyatakan bahwa debitur dilarang menjual rumah yang masih menjadi agunan tersebut.

Pihak perbankan membuat pagar pengaman untuk melindungi uang yang dikururkan lewat kredit dari resiko kerugian. Pagar pengaman yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari resiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.¹¹⁷

Perlindungan hukum jika debitur baru wanprestasi kreditur memiliki jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang dengan jalan menjual dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.¹¹⁸ Fungsi jaminan guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian.¹¹⁹ Seseorang yang mempunyai utang sedangkan debitur tidak melunasi utang tersebut maka semua kekayaan yang menjadi jaminan dapat dilelang dan hasil pelelangan itu dapat diambil suatu jumlah tertentu untuk membayar utangnya kepada kreditur.¹²⁰

¹¹⁷ Kasmir., *Op.Cit.*, halaman 123.

¹¹⁸ Sutarno., *Op.Cit.*, halaman 94.

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ *Ibid.*, halaman 146.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan maka peneliti mengambil kesimpulan dari permasalahan yang dikaji meliputi:

1. Pengaturan hukum jual beli rumah yang masih dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah diatur didalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta Pasal 17 Ayat 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang mengizinkan adanya pengalihan kredit pada KPR dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan tersebut.
2. Akibat hukum jual beli rumah yang masih dalam proses KPR berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku ke III Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian menjelaskan bahwa sebuah perjanjian dapat mengalami batal demi hukum bila syarat objektif tidak terpenuhi. Selain itu, akibat jual beli ini dapat menimbulkan kenaikan pada suku bunga angsuran jika Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan inspeksi mendadak (sidak) dan diketahui yang menempati rumah tersebut bukan debitur yang menandatangani perjanjian. Akibat yang dapat terjadi

dikemudian hari yaitu ketika angsuran kredit lunas bank tidak akan memberikan sertifikat jika diambil oleh orang lain selain nama debitur yang tertera didalam sertifikat (debitur) kecuali ada surat kuasa secara notariil.

3. Perlindungan hukum terhadap kreditur jika debitur baru wanprestasi pada KPR yaitu guna untuk memberikan kepastian hukum pihak perbankan diperkenankan untuk meminta jaminan yang dalam hal ini jaminan tersebut merupakan rumah yang dibeli debitur secara kredit, sehingga ketika debitur tidak melunasi utang tersebut maka jaminan dapat dilelang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang yang didalamnya memuat suatu kewajiban untuk membayar hutangnya, sesuai dengan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menyatakan bahwa Akta Pengakuan Hutang mempunyai kekuatan eksekutorial dan kekuatannya sama dengan putusan hakim. Pihak kreditur juga dapat melakukan permintaan ganti kerugian terhadap pihak debitur pertama bilamana terjadi hal-hal yang membuat pihak kreditur merasa dirugikan namun setelah melakukan atau menyampaikan surat teguran secara tertulis kepada debitur.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka disarankan kepada para stake holder untuk :

1. Kreditur seharusnya menyampaikan kepada debitur mengenai peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya tentang kredit yang berlaku secara jelas agar tidak ada pihak yang dirugikan baik kreditur sebagai penyedia jasa kredit maupun pihak debitur sebagai pengguna jasa kredit.

2. Debitur menyampaikan atau melaporkan kepada pihak kreditur apabila sudah tidak mampu melanjutkan angsuran kredit dan ingin mengalihkan angsuran kredit tersebut kepada pihak lain sesuai dengan prosedur dan persyaratan yang berlaku. Namun bila ditolak maka sejatinya pihak debitur dapat melakukan perjanjian dengan pihak lain tanpa sepengetahuan pihak bank terkait dengan pembayaran angsuran kredit dengan catatan harus membuat surat kuasa secara notariil untuk pengambilan sertifikat dan akan dilakukannya proses balik nama sertifikat tersebut setelah debitur pertama dan kreditur tidak memiliki hubungan lagi (pembayaran lunas).
3. Pihak debitur harus lebih teliti dalam memilih pihak lain yang akan melakukan pembayaran angsuran lanjutan dari kreditnya agar tidak menimbulkan kerugian bagi dirinya dan pihak kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Hakim Siagian. 2015. *Hukum Perdata*. Medan: USU Pers.
- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta. 2017. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fakultas Hukum. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang-Piutang*. Jakarta: Kencana.
- H. Rachmat Firdaus. 2017. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Jakarta: Alfabeta.
- HR. Daeng Naja. 2011. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Ikatan Bankir Indonesia. 2018. *Bisnis Kredit Perbankan*. Jakarta: Gramedia.
- J.C.T. Simorangkir, dkk. 2010. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kasmir. 2012. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim, HS (I). 2003. *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____ (II). 2007. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo.
- _____ (III). 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembukuan Akta*. Bandung: Mandar Maju

Soeroso. 2010. *Perjanjian di bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana

Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.

Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Herziene Indonesische Reglement (HIR) dan Reglement Voor De Buitengewesten (RBg)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Peraturan Menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Perjanjian Kredit (Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Bersubsidi) PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.

C. Internet

Bayu Manggala, "Peristiwa Hukum Dan Akibat Hukum", melalui <https://sosialhukum.blogspot.com>, diakses Senin 30 April 2018.

Bank BTN, "Syarat dan Ketentuan Produk BTN", melalui <https://www.btn.co.id>, diakses Kamis, 29 November 2018, pukul 13.50.

Dody Arifiawan, "Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", Tesis. Program Pascasarjana, Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, melalui <https://media.neliti.com>, diakses Minggu 29 April 2018.

Elib, "Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", melalui <http://elib.unikom.ac.id>, diakses Kamis, 3 Mei 2018.

Lib UI, "Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", melalui <http://lib.ui.ac.id>, diakses Jumat, 4 Mei 2018.

NPS Law Office, "Pengertian Jual Beli Secara Umum", melalui <http://www.npslawoffice.com>, diakses Selasa 1 Mei 2018.

Uajy, "Pengertian Akibat Hukum", melalui <http://e-journal.uajy.ac.id>, diakses Senin 30 April 2018.

Umy, "Hak Penjual dan Pembeli", melalui <http://repository.umy.ac.id>, diakses Rabu, 2 Mei 2018.

Unila, "Unsur-unsur Jual Beli", melalui <http://digilib.unila.ac.id>, diakses Rabu, 2 Mei 2018.

Medan, 22 Oktober 2018

No : *B20*/MDN/GA/X/2018
Lamp : -

Kepada
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.3
Medan

Perihal : Keterangan Melaksanakan Riset

Dengan ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan menerangkan bahwa:

1. Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU dengan data di bawah ini:

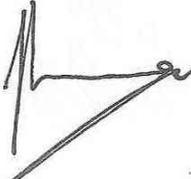
No	Nama	NPM	Fakultas	Jurusan
1	Amalia Subhani	1406200484	Hukum	Hukum Perdata

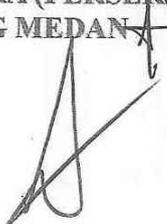
Telah selesai melaksanakan Riset di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan mulai tanggal 01 Agustus 2018.

2. Selama melaksanakan riset, Mahasiswa tersebut telah dibimbing oleh Branch Legal Representative dan telah memperoleh data maupun informasi yang dibutuhkan untuk penulisan Skripsi yang berjudul "Akibat Hukum Jual Beli Rumah yang Masih dalam Proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi (Studi di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda"
3. Diminta kepada Saudara untuk tidak menyebarkan segala data-data yang ada pada laporan Mahasiswa Saudara kepada pihak manapun. Segala data-data tersebut hanya dipergunakan untuk kalangan terbatas saja yaitu kepentingan akademis.

Demikian disampaikan untuk dapat diketahui dan dimaklumi. Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk
KANTOR CABANG MEDAN


Nelisina Suryani
DBM Supporting


Irwansyah
Operation Unit Head
No. NPWP: 01.001.609.5.123.002



BAGIAN HUKUM PERDATA-FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Jalan Muchtar Basri Nomor 03, Glugur Darat II, Medan Timur, Kota

Medan, Sumatera Utara 20238

AMALIA SUBHANI

1406200484

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Dalam hal ini, saya sedang melakukan penelitian/*riset* Tugas Akhir. Wawancara ini berhubungan dengan skripsi yang saya angkat mengenai **AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (Studi di PT.BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)**. Hasil wawancara ini tidak untuk di publikasikan, melainkan hanya untuk penelitian semata.

Atas bantuan dan kesediaan waktu serta kerjasamanya, saya ucapkan terima kasih.

Hari/Tanggal : Selasa, 7 Agustus 2018

Nama : Peranita Manihuruk, SH

Jabatan : Staff Legal Office PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,
Kantor Cabang Medan Pemuda

KUISIONER:

1. Bagaimana bentuk peraturan yang berlaku pada pihak bank dan nasabah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)?

JAWABAN:

JAWABAN:

Mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank hanya mengacu pada undang-undang dan peraturan yang berlaku saja seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Herziene Indonesische Reglement* (HIR) dan *Reglement Voor De Buitengewesten* (RBg), serta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK dengan Debitur.

2. Apakah pengalihan kredit sebenarnya dilarang oleh bank?

JAWABAN:

Sebenarnya bank tidak melarang untuk melakukan pengalihan kredit hanya saja, bank memiliki ketentuan-ketentuan dalam melakukan pengalihan kredit.

3. Apakah pengalihan kredit sebenarnya dilarang?

JAWABAN:

Pengalihan ini sering kali juga dilakukan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari bank yang bersangkutan dan dilakukan dengan perjanjian pengalihan kredit secara dibawah tangan antara para pihak. Padahal dalam prosedur formalnya pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut harus dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan dari pihak bank.

4. Bagaimana jika ada debitur yang melakukan pengalihan kredit tanpa persetujuan bank dan tidak diketahui oleh bank?

JAWABAN:

Pada dasarnya bank tidak memperlakukan mengenai peralihan ini ketika angsuran atas kredit tersebut lancar dibayarkan setiap bulannya, tetapi untuk peralihan kredit semacam ini pihak yang dirugikan tetap pembeli di bawah tangan karena nama yang terdaftar pada bank hanya debitur lama

5. Apa kerugian yang akan didapatkan jika debitur mengalihkan kredit tanpa persetujuan bank?

JAWABAN:

- a. Jika Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan inspeksi mendadak (sidak) dan diketahui yang menempati rumah tersebut bukan debitur yang menandatangani perjanjian maka suku bunga dalam pembayaran angsuran yang awalnya suku bunga subsidi akan naik menjadi suku bunga komersil.
 - b. Pengalihan kredit yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi tersebut merugikan pihak ketiga. Setelah angsuran kredit tersebut lunas bank tidak akan memberikan sertifikat jika diambil oleh orang lain selain nama debitur yang tertera didalam sertifikat (debitur pertama) kecuali ada akta kuasa yang dibuat secara notariil.
6. Pada saat pengambilan sertifikat, apa ada permasalahan yang terjadi yang menyebabkan sertifikat tidak bisa diberikan kepada pihak yang ingin mengambil sertifikat tersebut?

JAWABAN:

Pengambilan sertipikat dengan menggunakan perjanjian dibawah tangan saja tidak bisa, jika tidak di buat secara notaril maka tidak berlaku atau sama dengan tidak bisa digunakan untuk mengambil sertipikat di bank. Seperti halnya pada tahun 2000, ada pihak yang ingin mengambil sertipikat dengan menggunakan kwitansi pembelian tanah dan bangunan

rumah tersebut sebagai bukti guna untuk pengambilan sertifikat. Hal tersebut tentu saja tidak diizinkan oleh bank.

Diketahui dan disetujui,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peranita', written over a vertical line that extends downwards from the signature area.

Peranita Manihuruk, SH



**BAGIAN HUKUM PERDATA-FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Jalan Muchtar Basri Nomor 03, Glugur Darat II, Medan Timur, Kota
Medan, Sumatera Utara 20238

**AMALIA SUBHANI
1406200484**

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Dalam hal ini, saya sedang melakukan penelitian/*riset* Tugas Akhir. Wawancara ini berhubungan dengan skripsi yang saya angkat mengenai **AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (Studi di PT.BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)**. Hasil wawancara ini tidak untuk di publikasikan, melainkan hanya untuk penelitian semata.

Atas bantuan dan kesediaan waktu serta kerjasamanya, saya ucapkan terima kasih.

Hari/Tanggal : Kamis, 4 Oktober 2018

Nama : Teuku Fariz Hidayat

Jabatan : Staff Analis PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk,
Kantor Cabang Medan Pemuda

KUISIONER:

1. Apakah ada pengalihan kredit yang dilakukan di bawah tangan dan tanpa sepengetahuan bank?

JAWABAN:

Pengalihan ini sering kali juga dilakukan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari bank yang bersangkutan dan dilakukan dengan perjanjian pengalihan kredit secara di bawah tangan antara para pihak. Padahal dalam

prosedur formalnya pengalihan kredit pemilikan rumah tersebut harus dilakukan atas sepengetahuan dan persetujuan dari pihak bank.

2. Bagaimana prosedur pengalihan kredit dengan persetujuan bank?

JAWABAN:

Pengalihan kredit melalui persetujuan bank ini juga harus melewati beberapa tahap sebelum akhirnya dilakukan akad kredit kembali. Prosedur yang harus dilakukan ataupun dilewati yaitu:

- a. Debitur harus menyatakan ketidak mampuannya untuk melanjutkan pembayaran angsuran dengan melakukan pelaporan kepada pihak bank;
- b. Debitur mendatangkan pihak yang akan melanjutkan kreditnya agar bisa dianalisis oleh bank dengan melengkapi persyaratan awal seperti akan mengajukan kredit pada awalnya;
- c. Jika debitur baru memenuhi kriteria dan dinyatakan layak untuk melanjutkan pembayaran sisa angsuran kredit dengan melakukan akad kredit kembali, debitur baru harus melakukan permohonan pengajuan kredit kembali kepada bank;
- d. Melakukan kembali akad kredit dengan debitur baru dan selanjutnya pembayaran sisa kredit akan berjalan seperti biasa sesuai dengan pembayaran angsuran pada umumnya.

3. Jika pengalihan kredit dengan persetujuan bank telah dilakukan dengan melakukan akad kredit kembali, bagaimana hubungan pihak bank dengan pihak debitur pertama?

JAWABAN:

Debitur pertama yang pada awalnya terikat dengan perjanjian kredit pada bank, setelah berlangsungnya akad kredit kembali dengan debitur yang baru, maka hapus atau dinyatakan selesai segala hubungan dengan debitur pertama yang selanjutnya akan dilanjutkan dengan debitur baru.

4. Setelah pengalihan kredit, bagaimana status perjanjian kredit dengan debitur pertama?

JAWABAN:

Setelah terjadinya pengalihan kredit dari debitur kepada pembeli baru yang mengakibatkan hapusnya perikatan lama antara debitur dengan bank (kreditur).

5. Jika debitur melakukan pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku seperti tidak menempati rumah tersebut lebih dari 5 tahun adalah ketika Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan inspeksi mendadak (sidak) dan terbukti melakukan pelanggaran maka suku bunga angsuran yang awalnya suku bunga subsidi akan naik menjadi suku bunga komersil, berapa kenaikan suku bunga yang akan dikenakan kepada debitur?

JAWABAN:

Kenaikan suku bunga angsuran yang awalnya 5% akan naik menjadi 8% sesuai kebijakan direksi.

6. Apa saja berkas yang harus dilengkapi untuk pengambilan sertipikat jika sudah terlanjur melakukan pengalihan kredit?

JAWABAN:

- a. KTP penerima kuasa
- b. Kuasa pengambilan sertipikat yang dibuat oleh notaris
- c. Bukti lunas pembayaran angsuran kredit

7. Berapa denda yang harus dibayar jika debitur menunggak pembayaran kredit?

JAWABAN:

Denda yang harus dibayar adalah 0,5% dari angsuran yang seharusnya dibayarkan.

Diketahui dan disetujui,



Teuku Fariz Hidayat



BAGIAN HUKUM PERDATA-FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Jalan Mughtar Basri Nomor 03, Glugur Darat II, Medan Timur, Kota

Medan, Sumatera Utara 20238

AMALIA SUBHANI

1406200484

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Dalam hal ini, saya sedang melakukan penelitian/*riset* Tugas Akhir. Wawancara ini berhubungan dengan skripsi yang saya angkat mengenai **AKIBAT HUKUM JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DALAM PROSES KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI (Studi di PT.BTN (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Pemuda)**. Hasil wawancara ini tidak untuk di publikasikan, melainkan hanya untuk penelitian semata.

Atas bantuan dan kesediaan waktu serta kerjasamanya, saya ucapkan terima kasih.

Hari/Tanggal : Rabu, 8 Agustus 2018

Nama : Monica Sari Devi

Jabatan : Pegawai di Kantor Notaris Yanti Mala, SH

KUISIONER:

1. Mengapa over kredit sering kali dilakukan?

JAWABAN :

Karena debitur yang sudah tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran, yang mana dalam praktik pengalihan kredit (over kredit) pemilikan rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

2. Apakah ada dijelaskan mengenai larangan pengalihan kredit sebelum akad kredit dilakukan?

JAWABAN:

Setiap akan melakukan akad kredit, pihak bank yang diberikan wewenang untuk menangani proses akad kredit tersebut selalu memberitahukan bahwasanya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini tidak boleh dialihkan jika kurang dari 5 (lima) tahun masa angsuran.

3. Mengapa debitur melakukan pengalihan tanpa persetujuan bank?

JAWABAN:

Debitur yang telah mengikatkan dirinya pada perjanjian kredit bank yang sudah tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran KPR mencari debitur baru untuk membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran KPR pada bank. Tanpa melakukan pelaporan kepada bank, debitur melakukan perikatan kepada debitur baru yang menyatakan dirinya bersedia membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran KPR pada bank. Hal tersebut dilakukan karena kurang atau ketidak tahuan debitur akan proses pengalihan.

4. Apa sajakah berkas yang harus dilengkapi untuk membuat akta-akta perjanjian pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank?

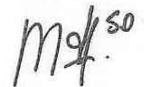
JAWABAN:

- a. Kartu Tanda penduduk (KTP) penjual suami dan istri beserta Kartu Keluarga (KK) penjual (apabila sudah berkeluarga);
 - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli;
 - c. Foto copy sertipikat yang menjadi agunan pada bank;
 - d. Buku tabungan beserta ATM;
 - e. Rekening Koran pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR); dan
 - f. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilegalisir oleh notaris.
5. Apa sajakah akta-akta yang dibutuhkan untuk pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank?

JAWABAN:

- a. Pengikatan Jual Beli (PJB);
- b. Kuasa pengambilan dokumen berupa sertifikat yang menjadi jaminan pada bank; dan
- c. Kuasa untuk menjual.

Diketahui dan disetujui,



Monica Sari Devi