

## **BAB V**

### **Kesimpulan dan Saran**

#### **5.1. Kesimpulan**

Pengalihan secara dibawah tangan tetap dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank “X” maka hal itu bertentangan dengan syarat sah perjanjian mengenai sebab yang halal. Perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan antara debitur awal dengan debitur pengganti perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mengikat bank “X”, karena perjanjian tersebut hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya saja sehingga perjanjian antara bank “X” dengan debitur awal tidak menjadi hapus.

Pengalihan KPR dari debitur awal kepada debitur pengganti yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa sepengetahuan bank “X” selaku kreditur, menyebabkan perjanjian jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Karena objek perjanjian jual beli tersebut merupakan rumah yang masih berada dalam agunan atau jaminan KPR di bank “X”. Pengalihan tersebut menjadi batal demi hukum, sehingga kewajiban debitur awal mengenai pembayaran angsuran KPR tersebut tetap berjalan dan tidak hapus. Pengalihan tersebut telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sebab yang halal, hal tersebut terjadi karena sebab halal memiliki pengertian bahwa syarat objektif perjanjian yang dibuat antara lain tidak boleh bertentangan dengan UU, sedangkan dengan pengalihan oleh debitur lama kepada pengganti menyebabkan debitur lama melanggar perjanjian. Sifat perjanjian KPR yang mengikat seperti UU bagi debitur dan bank menyebabkan pengalihan oleh debitur dalam kasus ini seakan bertentangan dengan isi perjanjian KPR yang berlaku sebagai UU bagi para pihak yang menyepakatinya, sehingga melanggar kausa halal dalam 1320 dan perjanjian dibawah tangan antara debitur awal dengan debitur pengganti yang tanpa izin pihak bank “X” untuk mengalihkan, maka perjanjiana menjadi tidak sah.

#### **5.2. Saran**

Para pihak dalam perjanjian yaitu debitur dan kreditur selaku pihak yang menyepakati isi perjanjian, seharusnya bertanggung jawab terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan apa yang telah disepakati, sehingga jangan sampai terjadinya suatu hal-hal yang menimbulkan masalah dalam perjanjian KPR tersebut;

1. Perjanjian debitur awal dan debitur pengganti tidak sah, dan tidak menyebabkan hapusnya perjanjian antara debitur awal dengan bank x, maka debitur awal harus tetap mengikuti perjanjian yang sudah disepakati dengan bank x. sehingga debitur awal tidak boleh melakukan pengalihan yang dapat menyebabkan wanprestasi, jika terjadi wanprestasi bisa menyebabkan debitur awal digugat oleh bank x.
2. Perikatan debitur awal dengan debitur pengganti tidak sah, maka debitur pengganti harus melakukan kehati-hatian. Jangan mau melakukan pengalihan tanpa sepengetahuan pihak bank, apalagi hanya dengan membuat perjanjian dibawah tangan.
3. Perjanjian Kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur akan pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan ini pun baru ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja. (jaminan bank)



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Pustaka Berupa Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945

Indonesia. Undang-Undang (UU) Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. LN.182 Tahun 1998

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perkawinan. Nomor 1 Tahun 1974. TLN No.6401

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Nomor 1 Tahun 2011. LN 7 Tahun 2011

Indonesia. Peraturan Pemerintah (PP) Tentang Penyelenggara Perumahan Dan Kawasan Permukiman. LN 101 Tahun 2016

### 2. Pustaka Berupa Buku dan Jurnal

Abdul Rasyid, Asas Pacta Sun Servanda dalam Hukum Positif dan Hukum Islam, <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>, diakses 10 Juni 2021.

Albert Aries, Perjumpaan Utang Antara Induk Perusahaan dan Anak Perusahaan <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52f1de7179946/perjumpaan-utang-antara-induk-dan-anak-perusahaan>, diakses 8 Agustus 2021.

Avina Risma Dewi dan Anak Agung Sri Utari, Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan, <http://erepo.unud.ac.id/id/eprint/8229/1/f3a0d5a8adabb0454a799fd2a32550d6.pdf> diakses 9 Juni 2021.

Bahsan, M., Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Jakarta:Rajawali Pers, 2007, hlm. 28

Baron Wijaya, Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak), Laskar Grup, Jakarta, hlm.6.

Dadang Sukandar, Cakap Hukum Secara Perdata, <https://www.legalakses.com/cakap-hukum-secara-perdata/> diakses 7 Mei 2021.

Dian Stevany Tongli, Tanggung Jawab Debitur Terhadap Pengalihan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 05/Pdt.G/2013/PN.Kis),  
<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/909/157011155.pdf?sequence=1&isAllowed=y> diakses 1 April 2021.

Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung, 2015, hlm.80.

Dharu Triasih, Penerapan Perjanjian Kredit Bank Dilihat Dari Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata (Suatu Kajian Normatif),  
[https://repository.usm.ac.id/files/journalnas/A006/20201110032608-PENERAPAN-PERJANJIAN-KREDIT-BANK-DILIHAT-DARI-SYARAT-SAH-PERJANJIAN-PASAL-1320-KUH-PERDATA-\(SUATU-KAJIAN-NORMATIF\).pdf](https://repository.usm.ac.id/files/journalnas/A006/20201110032608-PENERAPAN-PERJANJIAN-KREDIT-BANK-DILIHAT-DARI-SYARAT-SAH-PERJANJIAN-PASAL-1320-KUH-PERDATA-(SUATU-KAJIAN-NORMATIF).pdf) diakses 24 Juli 2021.

Dody Arifiawan,Wibianto Suhariningsih, Agus Yulianto, Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan,  
<https://media.neliti.com/media/publications/116142-ID-perjanjian-pengoperan-kredit-pemilikan-r.pdf>,diakses 1 November 2020.

Edwyn Agung, Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT. Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda, [http://eprints.undip.ac.id/17262/1/EDWYN\\_AGUNG.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17262/1/EDWYN_AGUNG.pdf) diakses 1 November 2020.

Faisar Ananda Arfa, Metode Penelitian Hukum Islam, CiptaPustaka Mediaperintis, Bandung, 2020, hlm 53.

Handri Raharjo, Cara Pintar Memilih & Mengajukan Kredit, Medpress Digital, Yogyakarta, 2012, hlm 41.

Herlin Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm 3.

Ida Bagus Gde Gni Wastu, Kekuatan Hukum Perjanjian Kredit Dibawah Tangan Pada Bank Perkreditan Rakyat, <https://media.neliti.com/media/publications/241522-kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawa-372aeb9b.pdf>, diakses 10 Juni 2021.

I Gede Tor Kaesar Nero, Siti Hamidah Amir dan I Gusti Ayu Puspawati, Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank BTN cabang Singaraja Bali, <https://media.neliti.com/media/publications/35025-ID-wanprestasi-dan-penyelesaiannya-dalam-perjanjian-kredit-pemilikan-rumah-kpr-pada.pdf>, diakses 1 November 2020.

I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 61.

Jinner Sidaruk, Tinjauan Juridis Terhadap Perjanjian Kredit Bank, [http://akademik.uhn.ac.id/portal/public\\_html/HUKUM/Jinner\\_Sidauruk/Tinjauan%20Yuridis%20Terhadap%20Perjanjian%20Kredit%20Bank.pdf](http://akademik.uhn.ac.id/portal/public_html/HUKUM/Jinner_Sidauruk/Tinjauan%20Yuridis%20Terhadap%20Perjanjian%20Kredit%20Bank.pdf), diakses 10 Juli 2021.

Martha Noviaditya, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/14963>, diakses 18 Agustus 2021.

Murni Anugrah L, Layanan Jasa Perbankan, Penerbit Buku KTSP, Yogyakarta, 2010, hlm 54.

Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank Syariah, <https://elearning2.unisba.ac.id/index.php/amwaluna/article/view/2880/2155> diakses pada 19 April 2021.

M.Zen Abdullah, Kajian Yuridis Terhadap Syarat dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian, [http://jih.unbari.ac.id/index.php/LEX\\_SPECIALIST/article/view/101](http://jih.unbari.ac.id/index.php/LEX_SPECIALIST/article/view/101) diakses 8 Agustus 2021.

NewFriend N.Sambe, Fungsi Jaminan terhadap Pemberian Kredit oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang No 10 tahun 1998, <https://media.neliti.com/media/publications/146800-ID-none.pdf>, diakses 10 Juni 2021.

Ninie Wahyuni, Penerapan Prinsip 5C dalam Pemberian Kredit sebagai Perlindungan Bank, <https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/236/134> diakses pada 3 Juni 2021

Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, <https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf>, diakses 17 Juni 2021.

Peter Mahmud Marzuki, Metode Penelitian Hukum, Shadra, Kendari, 2009, hlm 12.

Putri Paramita, Eksistensi dan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Hutang Dalam Perjanjian Kredit Di Bank, diakses 18 Agustus 2021.

Putra Plerson David Irtoh, Perjanjian Kredit Bank Sebagai Dasar Hubungan Hukum Antara Bank Dan Nasabah Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/17701/17226>

diakses 24 Juli 2021.

Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236.

Retna Gumati, Syarat Sahnya Perjanjian,

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjFmdz9tp\\_yAhV1gUsFHeMuCQ8QFnoECBkQAw&url=http%3A%2F%2Fejournal.ung.ac.id%2Findex.php%2FJPI%2Farticle%2Fdownload%2F900%2F840&usg=AOvVaw2KLHejvDIMIPNs3tlCcg8](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjFmdz9tp_yAhV1gUsFHeMuCQ8QFnoECBkQAw&url=http%3A%2F%2Fejournal.ung.ac.id%2Findex.php%2FJPI%2Farticle%2Fdownload%2F900%2F840&usg=AOvVaw2KLHejvDIMIPNs3tlCcg8) diakses pada 8 Agustus 2021.

Richard Cisanto Palit, Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan,

<https://media.neliti.com/media/publications/150280-ID-kekuatan-akta-di-bawah-tangan-sebagai-al.pdf> diakses 9 Juni 2021.

Rr Anggraini Puspa Dewi, Analisis Kredit Pemilikan Rumah,

<https://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/3220/2889#>, diakses 13 Januari 2021.

R.Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Ke-XI, Intermesa, Jakarta, 1987, hlm 13.



Tinjauan Umum Perjanjian, Akta Otentik Dan Macam Alat Pembuktiannya, [https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen\\_dir/538b1445a9ccc1e451289a2f477d588f.pdf](https://sinta.unud.ac.id/uploads/dokumen_dir/538b1445a9ccc1e451289a2f477d588f.pdf) diakses 1 April 2021.

Tsany Ashari Fitriani, Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Pembuktian, Akta Otentik dan Lelang <http://repository.unpas.ac.id/27228/4/BAB%20II.pdf> diakses 1 April 2021.

Urip Santoso, Hukum Perumahan, Kencana, Jakarta, 2014, hlm 3.

Vina Islami, Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Untuk Mengurangi BPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor), <http://download.garuda.ristekdikti.go.id/article.php?article=978337&val=10511&title=Analisis%20Pemberian%20Kredit%20Pemilikan%20Rumah%20KPR%20Dalam%20Rangka%20Mengurangi%20Non%20Performing%20Loan%20Studi%20Kasus%20OPT%20Bank%20Tabungan%20Negara%20Tbk%20Cabang%20Bogor>, diakses 9 Juli 2021.

Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Jakarta Sinar Grafika, 2009, hlm. 105.