

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi Nomor:

2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020

**Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian di
Bawah Tangan Oleh Debitur Awal Kepada Debitur Pengganti yang Terjadi di
Bank “X”**

Disusun Oleh : Mirsha Putri Azzahra

NPM: 2017200010

DOSEN PEMBIMBING

Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp1



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan

Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana

Program Studi Ilmu Hukum

2021

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing I



(Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp1)

Dekan,



(Dr. Iur Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Mirsha Putri Azzahra

NPM : 2017200010

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Oleh Debitur Awal Kepada Debitur Pengganti Yang Terjadi Di Bank “ X”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 8 Agustus 2021
Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum


METERAI TEMPEL
BB01EAJX281729879

Mirsha Putri Azzahra
2017200010

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya. Pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun menyebabkan meningkatnya permintaan akan hunian rumah. Disisi lain masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya tidak sesuai dengan perekonomian masyarakat, sehingga dibutuhkan adanya solusi berupa peranan pemerintah melalui perantara bank dengan memberikan kredit pemilikan rumah kepada nasabah. Bank “X” merupakan salah satu bank yang memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah kepada nasabahnya, fasilitas tersebut memudahkan masyarakat akan pemenuhan kebutuhan rumah. Tetapi kemudahan yang diberikan tersebut menimbulkan permasalahan hukum yaitu dengan dilakukannya alih debitur dari debitur awal kepada debitur pengganti berdasarkan perjanjian dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank “X”. Berdasarkan hal tersebut penulis melihat bahwa alih debitur secara dibawah tangan dari debitur awal kepada debitur pengganti tersebut menjadi batal demi hukum.

Kata kunci : Debitur Awal, Debitur Pengganti, Perjanjian Dibawah Tangan, Kredit Pemilikan Rumah

ABSTRACT

The house is a basic human need that must be met in meeting the needs of life. Population growth from year to year causes an increase in the demand for housing. On the other hand, the community in meeting the needs for their houses is not in accordance with the community's economy, so a solution is needed in the form of the role of the government through bank intermediaries by providing housing loans to customers. Bank “X” is one of the banks that provides home ownership credit facilities to its customers, this facility makes it easier for the community to fulfill their housing needs. But the convenience provided creates legal problems, namely by transferring the debtor from the initial debtor to the replacement debtor under the hands without the knowledge of the bank. Based on this, the author sees that the transfer of the debtor under the hands of the original debtor to the replacement debtor is null and void.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan ridho Allah SWT. Penulis telah diberi kesempatan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul; “ **Akibat Hukum Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan Oleh Debitur Awal Kepada Debitur Pengganti yang Terjadi di Bank “X”**”

Penulis menyadari bahwa pembuatan skripsi ini belum sempurna baik pengetahuan maupun pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Tetapi penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi masyarakat banyak terutama dalam bidang hukum. Penyelesaian skripsi ini bukan hanya semata-mata hasil kerja keras penulis sendiri saja, melainkan berasal dari doa, dukungan, support dari berbagai pihak.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada dan tidak terbatas kepada:

1. Kedua orang tua tercinta Muhamad Mulyana ST, dan Ana Wismayanti S.H yang sudah memberikan dukungan moral dan finansial, memberikan kasih sayang dan cinta kepada penulis, serta doa dan dukungan yang tanpa henti kepada penulis.
2. Ibu Yanly Gandawidjaaja S.H., M.Hum.,Sp1 sebagai dosen pembimbing penulis yang membimbing dan memberikan pengarahan yang sangat berharga bagi Penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Terima kasih banyak Ibu Yanly, tanpa ibu penulis tidak akan bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Djaja S. Meliala, S.H., M.H. dan Ibu Wurinalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. sebagai dosen penguji da;am sidang penulisan. Terima kasih banyak atas waktu, saran dan masukan kepada penulis untuk dapat menyempurnakan penulisan hukum ini.
4. Ibu Nefa Claudia Meliala, S.H.,M.H sebagai dosen wali penulis yang telah memberikan arah, solusi dan masukan selama menjalankan perkuliahan. Terima kasih banyak Ibu atas supportnya, kesempatan untuk saya dalam mengambil keputusan dalam menjalankan perkuliahan.

5. Irsan Mulana Putra S.H selaku kakak penulis, yang selalu memberi support, menghibur penulis dalam mengerjakan skripsi serta memberikan dukungan doa dan moral kepada penulis.
6. Fahmi Achmad Fadhlán, Miftahul Husna, Farrel Alanda Fitrah S.H selaku sahabat dekat penulis yang selalu mendengar keluh kesan penulis, memberikan dukungan dan masukan mengenai dunia perkuliahan, juga sebagai salah satu penghibur dan *support system* bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi.
7. Dhefara Sahida Aurella, Tenri Haeriyah, Aditia Saputra, Reyna Salsabila Rinaldi, Hanifah Putri Suci, Putri Jamilah Khairunisa, Kharisma Mutiara Amani, Niqo Wafda. teman penulis yang selalu menghibur penulis dengan mendengar canda tawa, mengajak berolahraga, mengajak *refreshing*.
8. Alyssa Salsabila, Fadhilah Adinda Larasati, Keisha Dwi Maghfira, Kinanti Putri Arini, Mega Davita, Anada Safara, Novi Nursyahbbani, Belva Bianda Suri, Tyas Beyadistya Basmah Ghaida Fatimah, Navisha Qinthar, Hasnafa Noor, teman penulis yang mengetahui penulis selama perkuliahan yang selalu mengisi kehidupan perkuliahan, belajar bersama dan refreshing bersama sama, dan selalu menjadi *support system* bagi penulis.
9. Nazwa Maharani Putri Abubakar, selaku saudara penulis yang selalu menghibur penulis dengan memberi afeksi dan mengajak penulis dalam melakukan suatu kegiatan produktif.
10. Tim Mea, yang selalu memberi masukan, saran, pengalaman kepada penulis dan pelajarannya untuk penulis agar dapat berproses hingga mempertimbangkan dalam mencapai *goals*.
11. Untuk seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Unpar yang telah memberikan ilmu dan arahan agar dapat menyelesaikan skripsi dengan baik
12. Untuk seluruh staff Fakultas Hukum Unpar yang telah banyak membantu dalam bidang akademik dan kemahasiswaan.
13. Rekan-rekan FH Unpar 2017 terima kasih atas segala bantuan dan kerjasamanya.
14. Semua yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi, tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.” Berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar di samping sandang dan pangan. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Rumah tidak semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan hidup dan penghidupan manusia.

Berdasarkan Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945, “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 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 siklus kehidupan manusia. Negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik

Indonesia.¹ Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, guna melangsungkan hidup dan kehidupannya.

Salah satu permasalahan penting yang dihadapi Indonesia saat ini adalah pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun semakin meningkat, tingginya angka kelahiran ini menempatkan Indonesia pada urutan keempat setelah Cina, India, dan Amerika Serikat dengan populasi mencapai hampir 270 jiwa. Yang rata-rata penduduknya adalah lebih didominasi usia muda kurang dari 50 tahun atau bisa dikatakan dalam usia produktif. Hal tersebut mendorong tingginya permintaan untuk hunian atau kepemilikan rumah milik sendiri. Seiring bergantinya tahun, jumlah penduduk Indonesia semakin bertambah. Namun, hal tersebut memiliki ketimpangan terhadap jumlah kepemilikan hunian pribadi. Pada era modern saat ini, terdapat gap antara pendapatan masyarakat dengan harga tanah dan bangunan yang cenderung selalu meningkat sehingga menjadi faktor utama sulitnya masyarakat untuk menjangkau kepemilikan rumah pribadi. Disisi lain manusia membutuhkan rumah tersebut sebagai bagian dari kebutuhan hidupnya yang harus dipenuhi, karena setiap orang membutuhkan rumah dengan kondisi perekonomian yang tidak stabil.

Perbankan memiliki peranan yang sangat besar dalam kehidupan masyarakat yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya lagi kepada masyarakat. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan. Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan.²

¹Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana, 2014) hlm 3.

²Edwyn Agung, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT.Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda", (Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2008), hlm 2

Permasalahan kepemilikan rumah yang dikeluhkan oleh penduduk Indonesia dimudahkan perbankan dengan pembiayaan rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah. Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya dalam penelitian ini disingkat UU Perbankan), kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Debitur dapat memiliki rumah dengan menyediakan uang muka dan membayar angsuran yang telah disepakati dalam periode jangka panjang diiringi ekspektasi peningkatan penghasilan debitur dikemudian hari.³

Kredit pemilikan rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁴ KPR merupakan salah satu layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dan pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Kredit pemilikan rumah diberikan oleh lembaga keuangan dengan tujuan untuk memudahkan manusia dalam membangun rumah, merenovasi, membeli atau memperluas tanah dengan pembayaran yang dapat diangsur setiap bulan dengan bunga yang ringan.⁵ Bagi masyarakat yang berpenghasilan lebih memiliki uang dengan pembayaran tunai merupakan hal yang biasa dan tidak menjadi kendala. Sedangkan bagi masyarakat yang berpenghasilan biasa saja, untuk membeli rumah secara tunai menjadi kendala, sehingga banyak masyarakat yang lebih berminat membeli rumah dengan menggunakan pembayaran kredit.

Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang

³Rr Anggraini Puspa Dewi, "Analisis Kredit Pemilikan Rumah", (Jurnal Ilmiah, Jurusan Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, 2016), hlm 1

⁴ Murni Anugrah L, Layanan Jasa Perbankan, (Yogyakarta : KTSP, 2010) hlm 54.

⁵ Vina Islami, Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Untuk Mengurangi BPL (Studi Kasus BTN Cabang Bogor), *E – Journal*, Vol. 6 No.1 (1 April 2019), hlm 1

bersangkutan. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.⁶ Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.⁷ Dalam mengadakan perjanjian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian, setiap kredit yang telah disetujui oleh pemberi dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit.

Kredit merupakan suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdato Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. Dalam Pasal 1754 KUHPerdato pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang diberikan pinjaman ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Dalam melakukan perjanjian pinjam meminjam harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian yaitu terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdato yang menyatakan: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu hal tertentu, 4) Suatu sebab yang halal. Perjanjian pinjam meminjam menimbulkan suatu hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

KPR yang ditawarkan *developer* yang didukung dengan pendanaan dari bank, merupakan salah satu cara bagi calon debitur perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Proses pembelian rumah dengan cara kredit yaitu:

⁶ Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, (Jakarta : Gramedia Pustaka, 2001) hlm. 236.

⁷ Herlin Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2019), hlm 3.

1. Perjanjian pendahuluan antara debitur dengan *developer*, perjanjian tersebut disepakati tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi, tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah.
2. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh *developer* untuk dan atas nama konsumen kepada pihak bank yang menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah.⁸

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada 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 yang timbul dari suatu perikatan.⁹ Maka dari itu bank harus berhati-hati dalam memberikan kredit pada calon debiturnya, untuk meminimalkan risiko kerugian dari pemberian kredit, maka bank dalam melaksanakan tugas harus berpedoman pada kebijakan dan prosedur penerapan yang dilandaskan pada prinsip kehati-hatian atau *prudential principal*.

Masyarakat dapat mengajukan KPR kepada bank untuk memenuhi kebutuhannya termasuk kebutuhan dalam kredit rumah. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat maka bank menyediakan fasilitas KPR. Bank “X” adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang perbankan, bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan salah satunya adalah kredit pemilikan rumah (KPR). Kemudahan yang diberikan bank “X” mengenai KPR dapat mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam prakteknya permasalahan hukum kerap terjadi, salah satunya kasus yang sering terjadi dengan KPR di bank “X”. Masalah tersebut diawali ketika seorang debitur tidak lagi mampu melakukan pembayaran sebagaimana mestinya sehingga dapat

⁸ I Gede Tor Kaesar Nero, 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

⁹ 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.

dinyatakan telah terjadi wanprestasi. Guna mengantisipasi agar tidak terjadinya keadaan dinyatakannya ia telah melakukan wanprestasi, debitur tersebut biasanya melakukan cara dengan menjual rumah yang masih berada dalam KPR di bank “X” kepada pihak lain. Penjual yang disebut sebagai debitur awal telah mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan disertai dengan sisa pembayaran kreditnya kepada penjual yang akan disebut sebagai debitur pengganti, tanpa sepengetahuan pihak bank “X”. Kondisi demikian, dalam praktik di mana seorang debitur melakukan pengalihan tersebut sering disebut dengan istilah *take over*. Proses debitur mengalihkan atau melakukan *take over* atas rumah tersebut sering kali tanpa melibatkan pihak bank dan dilakukan dengan cara hanya membuat perjanjian antara debitur awal dengan debitur pengganti melalui perjanjian dibawah tangan.

Dengan dilakukannya pengalihan KPR secara dibawah tangan dari debitur awal kepada debitur pengganti tanpa sepengetahuan atau izin dari pihak bank selaku kreditur atau dikenal dengan perjanjian dibawah tangan seperti telah diuraikan tersebut di atas, dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan hukum seperti : permasalahan mengenai alih debitur secara dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank sangat banyak terjadi di dalam masyarakat. Untuk mendukung penelitian yang dilakukan oleh Penulis, Penulis akan memberikan salah satu contoh pengalihan debitur atas kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara dibawah tangan.

Eti rohaeti menandatangani perjanjian KPR dengan bank “X” pada tanggal 7 Maret 2013, dengan jangka waktu tagihan KPR akhirnya pada tanggal 7 April 2034. Eti Rohaeti yang selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dan Ruri Rianti Aisyah yang selanjutnya disebut sebagai pihak kedua. Pihak pertama dan pihak kedua telah melakukan jual beli tanah dan bangunan. Pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk melunasi dan menebus jaminan kredit atas nama pihak pertama di PT Bank “X” berdasarkan perjanjian kredit nomor 0009120130218000020 tanggal 07 Maret 2013 perihal kredit pemilikan rumah (KPR). Pihak pertama adalah pemilik yang sah dan/atau pihak yang berhak sepenuhnya atas sebidang tanah sebagaimana bahwa sertifikat Hak Milik nomor 215/mekarsari, seluas 65 M yang terleta di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Ngamprah, Desa Mekarsari. Pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada

pihak kedua. Tanah dan bangunan tersebut di atas saat ini masih menjadi agunan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pihak pertama di Bank “X”. Pihak pertama dan pihak kedua telah menyepakati mengenai harga rumah seharga Rp. 180.000.000 yang dengan mana pihak kedua akan membayar setiap bulannya kepada bank “X”. Rumah tersebut telah dilakukan pengosongan oleh pihak pertama, dan mempersilahkan kepada pihak kedua untuk melakukan segala sesuatu terhadap bangunan tersebut. Belum dilakukannya proses pelunasan dan/atau proses penarikan tanah dan bangunan tersebut di atas sebagai barang jaminan. Maka untuk dilakukannya akta jual beli antara pihak pertama dengan pihak kedua tidak dapat dilakukan, karena tanah dan bangunan tersebut masih berada dalam agunan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Istilah perjanjian dibawah tangan muncul dalam praktiknya, namun ada pendapat atau sumber-sumber yang dapat memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan perjanjian dibawah tangan. Perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji dan tanpa ada campur tangan pegawai umum yang berwenang, serta tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut.¹⁰ Perjanjian dibawah tangan hanya dapat menjadi bukti yang sempurna apabila diakui oleh para pihak, namun apabila adanya pihak yang menyangkal isi perjanjian tersebut maka pihak yang mengajukan harus membuktikan perjanjian dibawah tangan tersebut. Perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, yang mana pembuktiannya dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran dalam isi perjanjian.¹¹

Pengalihan kepemilikan dari debitur awal kepada debitur pengganti, biasanya dilakukan dengan mengadakan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, tidak mensyaratkan secara tegas bahwa harus dilakukan dengan akta autentik, dalam artian perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan cara membuat perjanjian dibawah tangan. Namun di dalam ketentuan KUH Perdata, ditegaskan

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

perihal kapan perjanjian jual beli dianggap mengikat para pihak, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu jual beli dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Perjanjian jual beli lahir sejak adanya kata sepakat diantara para pihak mengenai sepakat barang dan harga, dengan adanya kesepakatan tersebut sehingga lahirlah perjanjian jual beli yang sah dan timbul hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut di atas maka Penulis merasa perlu mengkaji lebih lanjut dalam sebuah Penelitian Hukum dalam bentuk skripsi dengan judul “ Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Oleh Debitur Awal Kepada Debitur Pengganti Yang Terjadi Di Bank “X”

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian masalah yang terdapat dalam latar belakang, maka dirumuskan beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Apakah dengan dilakukannya pengalihan kredit pemilikan rumah melalui bank “X”, antara debitur awal kepada debitur pengganti melalui perjanjian dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak Bank “X”, membawa akibat pada hapusnya perikatan yang terjadi antara bank “X” dengan debitur awal?
2. Bagaimanakah keabsahan perjanjian dibawah tangan yang berisi pengalihan kredit pemilikan rumah melalui bank “X” dari debitur awal kepada debitur pengganti?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui apakah pengalihan kredit pemilikan rumah di bank “X” yang dilakukan dengan akta dibawah tangan dapat membawa akibat pada perikatan;

2. Untuk mengetahui keabsahan akta dibawah tangan yang berisi pengalihan kredit pemilikan rumah di bank “X” dari debitur awal kepada debitur pengganti.

1.4. Kegunaan Penelitian:

Penelitian suatu masalah yang dilakukan Penulis diharapkan dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pihak-pihak terkait dan berkepentingan dengan masalah-masalah dari hasil penelitian. Adapun kegunaan penelitian meliputi dua bagian, yaitu:

1. Secara teoritis, diharapkan dapat :
 - a. Memberikan sumbangsih dan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya bagi hukum perdata dalam persoalan KPR di bank “X”.
 - b. Menambah bahan kepustakaan atau tambahan referensi bagi kepentingan bersifat akademis.
2. Secara praktis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat secara praktis kepada debitur pengganti yang akan melakukan *take over* KPR dari debitur awal guna menghindari risiko dari pengalihan KPR.

1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan selama menyusun Penulisan hukum ini yang berjudul “Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Oleh Debitur Awal Kepada Debitur Pengganti Yang Terjadi Di Bank “X” adalah yuridis normatif yaitu penelitian akan berpusat pada KUHPperdata, UU Perbankan, dan UU Perumahan dan Permukiman.

1.6. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat

kesimpulan yang berlaku untuk umum.¹² Penelitian bersifat deskriptif analitis ini berguna untuk menjawab masalah hukum yang terjadi dalam hukum positif Indonesia mengenai dasar pengalihan kredit pemilikan rumah di Bank “X” dari debitur awal kepada debitur pengganti berdasarkan akta dibawah tangan, dimana belum ada kejelasan dari dasar pengalihan kredit pemilikan rumah di bank “X” mengenai pengalihan berdasarkan akta dibawah tangan. Selain itu dengan melakukan penelitian ini berguna untuk menjawab pertanyaan akibat hukum kepada debitur pengganti apabila proses pengalihan kredit pemilikan rumah tetap dilakukan secara dibawah tangan, akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan oleh debitur awal kepada debitur pengganti dalam bentuk pengalihan KPR. Adapun dalam penelitian ini akan memusatkan tinjauan yuridis pada KUHPerdara, UU Perbankan, dan UU Perumahan dan Permukiman.

1.6.1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yang artinya penelitian berdasarkan pada KUHPerdara, UU Perbankan, dan UU Perumahan dan Permukiman. Tipologi penelitian hukum yuridis normatif yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang terdiri atas asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum.¹³ Tipologi ini akan berfungsi sebagai untuk mengetahui hukum positif apa saja yang berlaku dalam penelitian ini.

1.6.2. Teknik pengumpulan data

Penelitian ini melakukan penelaahan hukum melalui studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan metode penelitian yang digunakan, dalam penelitian ini akan digunakan data sekunder.¹⁴ Adapun data sekunder meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu merupakan bahan baku utama yang mencakup peraturan perundang undangan yang berkenaan dengan topik penelitian:

¹² Faisar Ananda Arfa, *Metode Penelitian Hukum Islam*, (Bandung : Cipta Pustaka Mediaperintis, 2020), hlm 53.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, (Kendari : Shadra 2009), hlm 12.

¹⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 105.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan; dan
 3. Undang-Undang Republik Indonesia No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka penunjang bahan hukum primer terdiri dari buku-buku karangan para ahli, jurnal, karya ilmiah, artikel, media cetak, berita, serta dokumen dokumen lain yang berada dari internet, wawancara dengan narasumber sebagai salah satu data sekunder yang termasuk sebagai bahan hukum sekunder yang relevan dengan topik penelitian.

1.7. Sistematika Penulisan

Hasil dari Penulisan hukum ini akan dituangkan dengan sistematika Penulisan sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Pada bagian ini akan dikemukakan mengenai latar belakang Penulisan hukum ini, dimulai dari permasalahan hukum yang timbul di masyarakat berkenaan dengan KPR di bank “X” dari debitur awal kepada debitur pengganti berdasarkan akta dibawah tangan. Tujuan penelitian ini guna memberikan pengetahuan yang lebih kepada masyarakat tentang KPR dan masalah hukum yang terjadi sehingga berdasarkan rumusan masalah Penulis ingin mencari jawaban atas permasalahan hukum. Selain itu metode Penulisan hukum menggunakan metode yuridis normatif, sistematika Penulisan.

Bab II : Perjanjian Pada Umumnya dan Hapusnya Perikatan

Pada bab ini akan diuraikan unsur-unsur perjanjian, syarat-syarat perjanjian, asas-asas perjanjian, hapusnya perikatan.

Bab III : Perjanjian KPR Secara Umum dan Perjanjian KPR di Bank “X”

Pada bab ini dijelaskan mengenai Perjanjian KPR secara teori, Perjanjian dibawah tangan, Jaminan Perjanjian Kredit, Peraturan Perundang-Undangan Yang Berkaitan Dengan Derjanjian KPR di Bank “X”

Bab IV : Analisis Keabsahan Akta dibawah tangan mengenai pengalihan KPR

Pada bab ini dijelaskan penguraian hasil penelitian tentang status perikatan yang terjadi sebagai akibat hukum dari pengalihan kredit tanpa sepengetahuan pihak bank “X” oleh debitur awal kepada debitur pengganti melalui perjanjian dibawah tangan, dan analisis yuridis keabsahan perjanjian dibawah tangan terkait pengalihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh debitur awal.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisikan kesimpulan atas analisis dan pembahasan Penulis.