

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Peralihan kepemilikan tanah di Indonesia di ketika ini sudah diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan diantara salah satunya ialah di Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan tempat tinggal susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan serta perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan menggunakan akta yang dirancang oleh PPAT yang berwenang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah dikatakan bahwa: Pejabat pembuat Akta Tanah bertugas utama melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membentuk akta menjadi bukti sudah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan tempat tinggal susun, yang akan dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan aturan sebagaimana dimaksud ialah menjadi berikut jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke pada perusahaan (*inbrens*), pembagian hak beserta, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peralihan hak atas tanah secara benar wajib sesuai menggunakan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menggunakan bentuk pembuatan akta tanah yang di buat oleh PPAT nantinya akan dipergunakan menjadi syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota di mana tanah tersebut terletak.

Namun pada prakteknya di dalam kehidupan masyarakat kita pada saat ini masih banyak nya ditemui proses jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan seperti yang terjadi dalam penelitian ini dimana pembeli tanah membeli hak atas tanah yang masih dalam status jaminan, padahal saat ditanda-tanganinya perjanjian pembiayaan perumahan dalam klausulnya rumah ini tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan kreditur. Perjanjian demikian sering terjadi dalam praktik kehidupan sehari-hari sering disebut dengan over kredit.

Dalam penciptaan pembiayaan dengan agunan bisa dilakukan oleh pihak yang memiliki kemampuan, baik kreditur sebagai pemberi pinjaman ataupun debitur sebagai peminjam modal. Peminjaman modal usaha dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, kepercayaan tidak cukup untuk menjamin rasa aman, Jika debitur terbukti wanprestasi atau tidak mampu membayar cicilan hutangnya, diberikan jaminan dengan nilai yang setara. Dengan demikian, pokok jaminan menjadi pengganti pelunasan utang dalam rangka memenuhi kewajiban prestasi debitur.

Dalam hal penciptaan kepastian hukum pemerintah telah merumuskan aturan hukum tentang Dikeluarkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Lembaran Negara No 42 dan tambahan Lembaga Negara Nomor 3632) untuk selanjutnya disebut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, ditujukan untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek dan Credietverband* serta menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perkreditan ataupun utang terhadap jaminan pelunasannya dengan adanya suatu barang jaminan khusus mengenai kebendaan tidak bergerak. Oleh karena itu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan adalah merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah

Dalam hal debitur memberikan pinjaman ketika ada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat riil, dan sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor. Jadi keberadaan dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian induk. Implikasi sebenarnya di sini adalah bahwa perjanjian kredit terjadi bergantung pada bank yang memberikan dana kepada nasabah debitur (Hermansyah, 2005. Hal 30)

Dari nilai - nilai yang terkandung dalam suatu perjanjian maka keabsahan suatu perjanjian dari beberapa syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

Dalam hal pelaksanaan kredit tersebut didasarkan pada suatu perjanjian maka keabsahan suatu perjanjian dari beberapa syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPer yaitu mengandung empat syarat:

1. Sepakat mengikatkan dirinya;
2. Cakupan membuat suatu pengikatan;
3. Hal tertentu;
4. Sebab halal (Windari, 2014, Hal. 14)

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata dikenal memiliki ketentuan popularitas tinggi dalam suatu perjanjian, yang mampu memberikan pengetahuan terhadap unsur yang patut dipenuhi dalam perjanjian yang diciptakan (Pati, 2008, Hal. 67). Tidak terpenuhinya syarat 1 (satu) dan 2 (dua) mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian (*Syarat Subjektif*), serta jika tidak terpenuhinya syarat 3 (tiga) dan 4 (empat) maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*Syarat Objektif*) (Sewu, 2007, Hal. 87-88), yang dilakukan debitur saat pertama kali membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur dan penandatanganan akta jual beli antara developer dan debitur.

Penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan surat keterangan atas nama debitur yang merupakan jaminan yang dijaminan kepada kreditur (bank). Apabila debitur tidak mampu lagi membayar angsuran kredit kepada kreditur (bank) agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan agunan dalam perjanjian kredit dirampas oleh bank, maka debitur mencari jalan keluar untuk dijual kembali atau dipindah tangankan.

jaminan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Debitur dapat mengalihkan barang jaminan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Bank, sehingga perlu dibuatkan pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa.

Jaminan hak tanggungan tanah sering digunakan untuk memperoleh fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Perjanjian utang ini melibatkan pihak ketiga, yang dapat diartikan bahwa pihak ketiga yang dapat melakukan pelunasan utang debitur. Pasal 1820 KUHPerdara menjelaskan bahwa penjaminan adalah suatu perjanjian di mana pihak ketiga turut serta, untuk kepentingan debitur, untuk menahan diri untuk memenuhi perjanjian debitur ketika orang itu sendiri tidak dapat memenuhi prestasinya.

Jika debitur memenuhi prestasi kinerja yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, tidak akan ada masalah dengan keamanan jaminan hak atas tanah milik pihak ketiga, tetapi jika debitur melakukan wanprestasi atas perjanjiannya, itu akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanprestasi miliknya. Dalam prakteknya, sering terjadi bahwa kreditur tidak melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk membayar kembali semua syarat yang telah disepakati antara debitur dan kreditur.

Dilihat dari kepastian hukum dan kewenangan kepemilikan pihak ketiga, hanya mengikat kontrak jual beli dan surat kuasa akan menimbulkan masalah, yaitu apabila tidak dilunasi selama jangka waktu kredit, pihak ketiga tidak mempunyai wewenang atas bank kreditur, Karena jaminan berupa akta hak

milik atau perjanjian kredit masih atas nama debitur lama, kredit diberikan jika pihak ketiga tetap melakukan pembayaran jaminan hak tanggungan jangka panjang dan semua pinjaman pemilikan rumah yang dikelola telah dilunasi atau dilunasi Bank masih mewajibkan debitur untuk menghadap kreditur/bank untuk menyelesaikan semua perjanjian kredit pengurusan yang berkaitan dengan pinjaman, yang sering menyulitkan pihak ketiga sebab debitur sulit ditemukan atau tewas dunia, hal ini sangat merugikan dan tidak menyampaikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Maka dalam hal ini kreditur pemegang hak tanggungan perlu mendapat perlindungan hukum.

Kasus wanprestasi debitur terhadap hak tanggungan. Bermula dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) atau disebut juga bank atau kreditur (pemberi fasilitas kredit) kepada tergugat sebagai debitur (penerima fasilitas kredit) bahwa penggugat telah memberikan fasilitas pembiayaan penggugat berdasarkan perjanjian hak Tanggungan berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dan bukti kepemilikan sertifikat hak guna bangunan juga terletak di desa Rancamanyar, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung. Atas nama Deny Maris (tergugat).

Dalam hal perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan ini bahwa terhadap sertifikat hak guna bangunan tersebut telah dilakukan pembebanan atau pengikatan hak tanggungan sesuai Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan (SHT) pada tanggal 6 september 2017.

Bahwa dalam perjalanan kreditnya tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit, bahkan setelah beberapa kali diperingatkan dengan surat peringatan tetapi tergugat tidak membayar kewajiban penunggakan kredit kepada penggugat. Sehubungan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat tersebut telah cukup untuk penggugat memberikan pembinaan dan melakukan upaya penyelamatan dengan menyampaikan surat peringatan/somasi kepada tergugat sebagai tersebut:

- a. Surat peringatan pertama No.1514/BDG/CCRU KC  
BDG/SP1/IV/2018 Tertanggal 3 april 2018.
- b. Surat peringatan kedua No.3016/BDG/CCRU KC  
BDG/SP2/IV/2018 Tertanggal 17 april 2018.
- c. Surat peringatan ketiga No.4518/BDG/CCRU KC  
BDG/SP3/IV/2018 Tertanggal 17 april 2018.

Bahwa setelah diberikan dan disampaikannya surat peringatan sebagaimana dimaksud diatas tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka perbuatan tersebut telah melanggar pasal 1 2 3 4 KUHPerdara.

Dalam hal ini, yang menjadi pokok permasalahan adalah debitur telah menunggak sebanyak 30, 5 angsuran sehingga kredit tersebut tergolong menjadi kredit macet, dan menyatakan bahwa tergugat sudah tidak beritikad baik.

Bahwa terhadap jaminan kredit atas harta milik tergugat telah diikat dan dibebankan hak tanggungan namun demikian kenyataannya pihak penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan penjualan atas objek jaminan tersebut

kepada pihak ketiga (pembeli) yang beritikad baik dan tidak juga dapat menjual agunan melalui eksekusi dalam hak tanggungan karena rumah tersebut masih ditempati.

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan Objek Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah Di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Ciputat Tangerang	Setu Santoso, S.H, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro	2008	Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai perlindungan hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan kredit kepemilikan rumah (KPR) tanpa sepengetahuan bank serta akibat aturan melalui peralihan jual beli objek jaminan kredit rumah (KPR) tanpa sepengetahuan bank menggunakan akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa
2	Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee	Izar Hanif, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia	2017	Dalam penelitian ini penulis membahas akibat hukum akta peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan cara pinjam nama atau nominee



3	Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Di Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli Di PPAT (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014)	Mahda, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya	2014	Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pihak bank (PT Permodalan Nasional Madani) pada putusan mahkamah agung nomor 1018K/PDT/2014 berdasarkan undang-undang hukum jaminan indonesia
---	--	--	------	--

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini penulis tertarik untuk mengkajinya dibahas dituangkan dalam bentuk skripsi yang diberi judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT TIDAK DAPAT MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**

#### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi debitur terhadap jual beli objek jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank?
2. Bagaimana akibat hukum bagi debitur terhadap jual beli objek jaminan hak atas tanah?

3. Bagaimana perlindungan hukum dari peralihan jual beli objek jaminan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan Bank dengan dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka tujuan penulis dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis akibat hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan hak atas tanah;
2. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak terhadap jual beli objek jaminan hak tanggungan atas tanah
3. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis akibat hukum peralihan hak atas tanah yang timbul dari hubungan hukum utang piutang.
4. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis sanksi untuk penjual surat hak guna bangunan yang dijaminkan kepada bank.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diperlukan bisa menyampaikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, hukum Perbankan serta hukum Perjanjian, khususnya tentang perjanjian jual. beli Hak atas Tanah dan Bangunan objek Kredit Pemilikan rumah (KPR).

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan bisa menyampaikan masukan bagi kalangan perbankan/kreditur, debitur serta pihak ketiga guna mengantisipasi permasalahan yang muncul di kemudian hari jika adanya jual beli hak atas tanah serta bangunan antara debitur dengan pihak ketiga, hanya dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa dan akta surat kuasa maka wajib ada kesepakatan antara para pihak.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Negara Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dalam peraturan tersebut sangat jelas mengatakan bahwa penyelenggaraan kegiatan bernegara di Indonesia harus berlandaskan atas hukum bukan berlandaskan atas kekuasaan. Dan diperlukannya kesadaran hukum bagi masyarakat dalam mematuhi aturan yang berlaku. Karena hukum dan kekuasaan dalam penerapannya saling berhubungan satu sama lain.

Hukum sendiri bertujuan untuk mengabdikan kepada negara yaitu untuk memberikan kemakmuran bagi rakyatnya dengan cara menciptakan rasa keadilan dan ketertiban. Dalam kehidupan bermasyarakat terdapat berbagai kepentingan, dan hukum mengatur hubungan hukum. Hubungan hukum itu terdiri dari ikatan-ikatan antar individu itu sendiri. Ikatan-ikatan itu tercermin pada hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum atas peristiwa-peristiwa tertentu.

Pembangunan Nasional ialah rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang mencakup semua kehidupan masyarakat, bangsa serta

negara, untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termasuk pada pembukaan Undang-undang 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan semua tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban global yang sesuai Kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Dalam bidang kehidupan ekonomi pasal perekonomian yang dimuat dalam Bab XIV yang berjudul “kesejahteraan sosial”. Dalam pasal ini tidak mengatur batas pengaturan susunan ekonomi dan wewenang negara saja, tetapi didalamnya mencerminkan apa yang menjadi cita-cita negara merdeka, adanya suatu keyakinan teguh yang diperjuangkan secara konsisten oleh para pimpinan pemerintahan (Manan, 1998, Hlm 412). Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen keempat, menegaskan bahwa:

“Perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan kesatuan ekonomi nasional.”

Dalam konteks ini, Pasal 33 ayat (4) UUD Negara Republik Indonesia tahun 1945 menjadikan dasar bagi pemerintah Indonesia untuk mensejahterakan rakyatnya dan memberikan penghidupan yang layak bagi masyarakat. Dengan ketentuan ini, pemerintah selalu mengupayakan pembangunan yang lebih baik di segala aspek, yang terkait dengan terciptanya kesejahteraan masyarakat dalam sektor ekonomi untuk pembangunan perekonomian yang disusun atas asas kekeluargaan asas usaha bersama atau lebih dikenal dengan *mutualism*. Dalam konteks tuntunan agama atau moralitas

dalam *mutualism* adalah ber-jamaah dan asas kekeluargaan adalah ukhuwah (Swasono, 2008, Hlm. 3).

Teori hukum pembangunan dalam penelitian ini, menggunakan *Applied Theory*, yang digunakan untuk menganalisis tanggung jawab debitur wanprestasi terhadap pengalihan objek jaminan tanggungan yang mengalami kerugian akibat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam hal ini merupakan salah satu instrumen ekonomi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia sangat giat melakukan pembangunan pada beberapa sektor contohnya pembangunan di sektor ekonomi, industri, pariwisata, politik, sosial, budaya dan lain sebagainya. Pembangunan di sektor ekonomi artinya pembangunan salah satu sektor yang sangat krusial serta tentu saja otomatis memerlukan perhatian yang lebih walaupun perhatian di sektor ini tak membuat sektor lain menjadi kalah penting, melalui pembangunan pada sektor ekonomi dibutuhkan dapat tercapai salah satu tujuan Negara Republik Indonesia yaitu untuk mencapai masyarakat adil serta makmur secara merata baik materiil maupun spiritual.

Dalam penelitian ini teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum dan keadilan hukum. Menurut sudikno mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar (Mertokusumo, 2007, Hlm. 160). Untuk menjamin kepastian terlaksananya perbuatan hukum dengan baik, maka diperlukan sarana

alat bukti yang kuat, dimana teori ini menjelaskan kepastian hukum mengenai peralihan hak.

Teori keadilan memang merupakan konsep yang abstrak. Namun, di dalam konsep keadilan terkandung makna perlindungan hak, persamaan derajat dan kedudukan di hadapan hukum, serta asas proporsionalitas antara kepentingan individu dan kepentingan sosial. Sifat abstrak dari keadilan disebabkan oleh keadilan tidak selalu dapat dilahirkan dari rasionalitas, tetapi juga ditentukan oleh atmosfer sosial yang dipengaruhi oleh tata nilai dan norma lain dalam masyarakat. Keadilan juga memiliki sifat dinamis yang tidak dapat diwadahi dalam hukum positif.

Keadilan menurut hukum atau yang sering disebut keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban, yang mana pelanggaran terhadap keadilan ini akan ditegaskan lewat proses hukum (Fuady, 2007, Hlm. 118). Keadilan bersifat distributive dalam peraturan perundang-undangan, artinya peraturan yang adil mengandung keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, atau setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya (Apeldoorn, 2009, Hlm. 11). Keadilan dalam hukum tidak saja harus mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain, namun harus juga mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum (C.S.T. Kansil, 1986, Hlm. 41).

Merujuk pada Buku 3 (tiga) KUHPerdara untuk mengatur perikatan. Pada dasarnya buku ini bersifat terbuka, artinya perikatan memberikan kebebasan

kepada para pihak untuk mengadakan hubungan hukum dengan siapa saja yang akan dituangkan dalam perjanjian, tetapi ada ketentuan bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan (undang-undang), ketertiban umum, dan ketertiban umum yang ada.

Suatu perikatan adalah, suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Mengenai perjanjian diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, artinya perjanjian itu adalah perbuatan seorang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya, perjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian hubungan hukum hukum kekayaan/kekayaan, yang memberikan hak kepada satu pihak atas suatu prestasi sedangkan pihak lain mewajibkan untuk melaksanakan prestasinya (Harahap, 1982, Hlm 25).

Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu, dan dari peristiwa itu timbul suatu hubungan yang disebut perikatan antara dua orang (Subekti, 2005, Hlm. 1).

Suatu perjanjian adalah, suatu peristiwa di mana si orang berjanji kepada si orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan

antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Adapun unsur-unsur dari perjanjian tersebut adalah:

1. Adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian. Kata sepakat ini hanya harus diungkapkan/dinyatakan, sehingga merupakan suatu pernyataan kehendak dari para pihak yang bersangkutan. Kata sepakat itu haruslah yang satu tergantung dari yang lainnya.
2. Adanya tindakan yang dilakukan oleh kedua pihak/lebih yang berdiri sendiri. Pernyataan kehendak dari salah satu pihak tidak mempengaruhi yang lainnya.
3. Tercapainya kata sepakat dari para pihak tersebut saling tergantung satu dengan yang lainnya.
4. Para pihak menghendaki agar perjanjian itu mempunyai akibat hukum. Karena ada juga kata sepakat yang tidak mempunyai akibat hukum.
5. Akibat hukum itu dilakukan:
  - (a) Untuk kepentingan yang satu atas beban yang lainnya atau.
  - (b) Timbal balik (untuk kepentingan dan beban kedua belah pihak)

Dengan memperhatikan ketentuan Undang-Undang yang berlaku, khususnya bagi perjanjian-perjanjian formil diharuskan adanya bentuk tertentu. Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi para pihak yang mengadakan perjanjian.



Di samping itu perjanjian juga mempunyai beberapa unsur yang penting yaitu: (Setiawan, 1997, Hlm. 50)

1. *Essentialia* ialah unsur yang wajib ada pada perjanjian hal ini berarti bahwa tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak ada serta perjanjian itu ialah perjanjian lain (bukan perjanjian yang dimaksud), harga adalah *essentialia* bagi persetujuan jual beli.
2. *Naturalia* artinya bagian dari suatu perjanjian yang tanpa disebutkan secara spesifik sudah merupakan bagian yang ada pada perjanjian tersebut. pada pihak lain, bagian-bagian yang ada di Undang-undang ditentukan menjadi peraturan yang bersifat mengatur. di unsur *naturalia* ini, kita bisa menyimpang dari ketentuan yang sifatnya mengatur, sedangkan pada ketentuan yang sifatnya memaksa tidak boleh dikesampingkan, contohnya penanggungan.
3. *Accidentalialia* ialah bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan, dimana Undang-undang tidak dapat mengaturnya contohnya jual beli rumah bersama alat rumah tangga.

Hukum perjanjian menekankan pada sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang memuat apa saja yang diinginkan para pihak, tanpa melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pihak dalam perjanjian bebas menentukan tentang isi perjanjian itu, sehingga dapat dicapai suatu kesepakatan, apakah itu perjanjian yang sudah ada dalam KUHPerdara dan Dagang, atau perjanjian jenis baru yang belum dibuat. Dan dikenal dalam

Undang-undang. Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian harus memperhatikan ajaran umum atau ketentuan umum dalam hukum perikatan. (Subekti, 1979, Hlm 1)

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau dianggap piutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, ialah suatu perhubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh aturan hukum atau Undang-undang. bila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela, si berpiutang bisa menuntutnya di depan hakim.

Untuk tercapai istilah putusan bulat, para pihak harus memiliki kemauan serta harus dinyatakan. pada hal ini terdapat 3 (tiga) teori yaitu:

1. Teori kehendak /kemauan menurut teori ini bahwa setuju tercapai di waktu seseorang mempunyai kemauan, karena sumber dari pernyataan artinya kemauan, jadi dalam hal ini yang ditekankan ialah persoalan kemauan, Jika tidak terdapat kemauan maka tidak terdapat kata setuju.
2. Teori pernyataan menurut teori ini tercapainya istilah putusan bulat yang krusial merupakan pernyataan karena Bila tak dinyatakan pihak tersebut maka tidak akan memahami bahwa pihak lain memiliki kemauan.
3. Teori kepercayaan Yaitu wajib ada kepercayaan yang berasal dari pihak lawan bahwa benar pihak yang bersangkutan menghendaki hal tersebut.

Perjanjian antara kreditur dengan debitur menggunakan jangka waktu kredit yang sudah disepakati antara ke 2 belah pihak, dengan adanya jangka waktu kredit yang relatif lama sehingga mengakibatkan berbagai masalah bagi

debiturnya, yaitu umumnya persoalan keuangan dari pihak debitur. Jika terjadinya wanprestasi

Wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian terdapat 4 (empat) macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang berdasarkan perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan dikenakan beberapa sanksi atau hukuman, hukuman atau akibat-akibat yang lalai ada 4 (empat) macam yaitu:

1. Membayar kerugian yang di derita oleh kreditur (ganti rugi)
2. Pembatalan perjanjian atau (pemecahan perjanjian)
3. Peralihan risiko
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim

Perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tulisan yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal itu terdapat kata-kata penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain, kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemikiran. Pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berdasarkan

kemampuan nasional, dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. (Eugenia Liliawati Mulyono; Arie Sukanti Sumantri, 2002)

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk melepaskan kepemilikan suatu barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan. Pembelian atau penjualan adalah kesepakatan yang disepakati bersama yang mengikat atau mempunyai kekuatan secara hukum ketika pembeli dan penjual menyepakati unsur-unsur pokok (*essentialia*) seperti komoditas dan harga. (Santoso, 2008)

Dalam pengalihan Hak Atas Tanah serta Bangunan dilakukan perbuatan aturan hukum di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal dua ayat (1) berbunyi menjadi berikut:

“Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum ketentuan mengenai Hak Atas Tanah atas hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.”

Dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 ayat (4) yang berbunyi sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan, hak atas tanah dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundangan yang berlaku.”

Dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli serta kuasa secara notaris dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan rumah (KPR) belum adanya peralihan nama dari debitur di pihak ketiga, masih berupa pengikatan belum dilakukan registrasi hak. Pengalihan Hak Kredit yang dimaksud pada hal ini ialah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah artinya suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/pergantian debitur, saat sudah adanya piutang dan artinya tindakan sepihak yaitu tindakan debitur.

Dalam kitab Undang-Undang hukum Perdata, pengalihan hak atau pengalihan kewajiban ditentukan menggunakan novasi (pembaharuan hutang) yaitu penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru, sebab 24 berdasarkan Pasal 1413 KUH Perdata ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan hutang:

- 1) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- 2) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Dari uraian mengenai cara mengadakan inovasi tersebut diatas dapat dikatakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga ada penggantian subyek perikatan bisa debitur bisa kreditur, sehingga orang menyatakan bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa novasi subyektif, dalam hal ini yang diganti adalah subyek debitur. Debitur lama diganti dengan debitur baru, maka dikatakan disana ada novasi subyektif pasif, sedangkan pada penggantian subyek kreditur di namakan novasi subyektif aktif (Fuady, 2003, Hal. 151).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia terdiri dalam 4 (empat) Buku, yaitu:

Buku I : Perihal orang (Van Personen), mengatur tentang orang dan Hukum Keluarga.

Buku II : Perihal benda (Van Zaken), mengatur tentang hukum waris dimana kebendaannya merupakan hak yang dapat dikuasai untuk dijadikan hak milik.

Buku III : Perihal Perikatan (Van Verbintennissen), memuat hukum dari harta kekayaan mengenai hak dan kewajiban yang berlaku untuk orang atau para pihak tertentu.

Buku IV : perihal pembuktian dan lewat waktu atau kadaluarsa (Van bewijsen verjaring), memuat tentang alat-alat pembuktian dan akibat-akibat lewat waktu terkait hubungan hukum (Kusumawati, 2018).

Novasi subyektif pasif, di mana debitur menawarkan kepada krediturnya seorang debitur baru, yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur. Mengenai hukum jaminan lahir, karena perjanjian yaitu

jaminan ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur. Bank / kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan khusus, berupa tanah dan bangunan yang dibeli debitur pada developer melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (Binsneyder, 2020)

Hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang, menjadikan jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. Dapat dilihat nilai dengan uang, karena utang dijamin berupa utang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Memiliki sifat yang dapat dipindah tangankan.

Dalam Undang-Undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 angka 11 menyebutkan bahwa:

“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.”

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metologi disiplin ilmu yang bersangkutan (Soemitro, 1958, Hlm. 2).

Secara etimologi metode diartikan sebagai suatu cara untuk melakukan atau mengerjakan sesuatu, metode berasal dari Bahasa Yunani yaitu *methodos* yang artinya jalan menuju, bagi kepentingan ilmu pengetahuan, metode

merupakan titik mula menuju akhir dalam bidang pengetahuan tersebut (Nasution, 2008, Hlm. 13).

Metode penelitian bertujuan untuk mengetahui serta membahas suatu permasalahan tertentu. Maka, metodologi yang digunakan adalah metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran yang bersifat ilmiah. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai tujuan yang artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan (Ibrahim, 2005, Hlm. 239-240). Dalam penulisan skripsi ini metode penelitian yang akan digunakan adalah:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode deskriptif analisis. Menurut Soerjono Soekanto deskriptif analisis merupakan gambaran dan penelaahan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual serta akurat dalam pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan (Soekanto, 2001, Hlm. 7).

Maksudnya adalah suatu analisis data yang berdasarkan teori-teori hukum yang bersifat umum dipublikasikan untuk menjelaskan tentang permasalahan dalam penulisan ini (Sunggono, 1997, Hlm. 38).

Dalam penulisan ini, penulis mencoba menganalisis terkait dengan akibat hukum terhadap pembelian objek jaminan hak tanggungan yang mengalami kerugian akibat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah.



## 2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah dan menitik beratkan pada teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum terhadap peraturan hukum konkret (Yadiman, 2019, Hlm. 86).

Metode pendekatan yuridis normatif digunakan, mengingat permasalahan yang akan diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dengan penerapan dalam praktik yang berkaitan dengan akibat hukum terhadap pembelian objek jaminan hak tanggungan yang mengalami kerugian akibat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah.

## 3. Tahap Penelitian

Pada penelitian ini dilakukan 2 (dua) tahap, yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan dan serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan (Amirudin, 2012). Dalam penelitian ini, peneliti mengkaji data sekunder berupa:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan

yang terkait dengan permasalahan yang berkaitan dengan objek penelitian:

- a) Undang - undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
  - c) Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdapat dalam buku literatur, artikel, jurnal, hingga makalah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti serta didukung pula dengan hasil dari penelitian terdahulu yang telah dikumpulkan dalam telaah Pustaka khususnya membahas tentang objek jaminan hak tanggungan, serta hasil penelitian pakar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan - bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, kamus Bahasa, artikel.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer sebagai penunjang data kepustakaan, dengan cara menganalisa putusan pengadilan terkait dengan akibat hukum terhadap objek jaminan hak tanggungan yang mengalami kerugian akibat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan peneliti dilakukan dengan Teknik sebagai berikut:

a. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan digunakan untuk mendapatkan data primer yang diperoleh dari instansi guna mendapatkan informasi secara langsung dengan narasumber yang mengetahui persoalan yang diteliti. Bahan - bahan hukum yang sudah terkumpul selanjutnya dilakukan pengelolaan secara sistematis terhadap bahan hukum tersebut baik hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier.

b. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan digunakan untuk mencari berbagai teori-teori yang berkaitan dengan masalah dan bidang yang akan diteliti. Penelitian ini juga menggunakan teori - teori yang sudah ada. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan yaitu studi Pustaka dan studi dokumen. Studi Pustaka yaitu pencarian data yang dilakukan menggunakan bahan-bahan referensi melalui buku. Sedangkan studi dokumen berupa pengumpulan data yang dilakukan peneliti dengan mengkaji data yang telah dikumpulkan melalui mencatat, membaca dan mengutip dari berbagai buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum dan masalah yang diteliti.

#### **5. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara:

a. Data Kepustakaan

Dalam studi kepustakaan ini penulis membutuhkan alat pengumpulan data berupa buku - buku atau perundang – undangan ataupun informasi lainnya yang berbentuk media cetak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penulis telah mempelajari serta mengkaji dari situs internet berupa artikel maupun dokumen – dokumen yang dapat mendukung permasalahan yang akan dibahas.

b. Data Lapangan

Untuk mendapatkan data hukum primer penulis melakukan penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian di lapangan ini dilakukan berupa pertanyaan yang di rekam suara menggunakan handphone.

## **6. Analisis Data**

Analisis data adalah salah satu tindak lanjut dalam proses pengolahan data kerja seorang yang memerlukan penelitian, dengan daya pikir yang optimal (Waluyo, 1996, Hlm. 77).

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan hasil penelitian lapangan dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan dianalisis serta diuraikan secara sistematis terkait data – data yang sudah terkumpul, saling berhubungan satu sama lain terkait permasalahan yang di teliti dengan tetap dalam ketentuan perundang – undangan. Kualitatif yaitu menganalisis atau menggambarkan data hasil dilapangan dengan cara kata tanpa menganalisis angka. Data tersebut baik data

primer maupun sekunder, menggunakan metode deduktif Sehingga diperoleh dengan tepat (Senja, 2008, Hlm. 241).

## **7. Lokasi Penelitian**

### a) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung.

### b) Instansi

Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Jalan LLRE Martadinata St No. 74-80 Cipahit, Bandung.