

TESIS

ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO

***LEGAL ANALYSIS OF THE SALE AND PURCHASE
AGREEMENT ACT FOR HOUSE MORTGAGES IN POHuwATO
REGENCY***



Oleh:

MOHAMAD MUSTAPA

NIM. HS22102011

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2023**

HALAMAN JUDUL

ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

MOHAMAD MUSTAPA

NIM. HS22102011

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2023**

TESIS

ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO

DISUSUN DAN DIAJUKAN OLEH

MOHAMAD MUSTAPA

NIM: HS22202011

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis

Pada tanggal 12 Desember 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui

Komisi Pembimbing



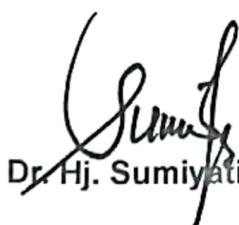
Dr. Nur Insani, S.H., M.H
Ketua



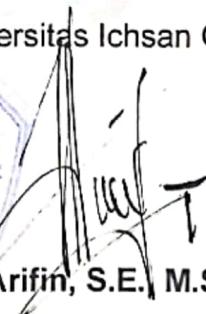
Dr. Kingdom M, S.H., M.H
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Hukum

Direktur Pascasarjana
Universitas Ichsan Gorontalo



Dr. Hj. Sumiyati B, S.H., M.H



Dr. Arifin, S.E., M.Si



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Mohamad Mustapa
NIM : HS22102011
Program Studi : Magister Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul "**ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO**" adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Gorontalo, Desember 2023

Yang membuat pernyataan,



Mohamad Mustapa

NIM. HS22102011

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan segala bentuk kenikmatan kesehatan sehingga penulis dapat merampungkan Tesis ini sebagai salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Magister Hukum. dengan judul ; **“ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO.”**

Tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat mengikuti Ujian Tesis. Penulis Menyampaikan terimakasih kepada:

1. Ucapan terimakasih kepada keluarga saya, istri dan anak-anak;
2. Bapak Muhammad Ichsan Gafar, S.E., M.AK., Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (YPIPT) Ichsan Gorontalo.
3. Bapak Dr. Abdul Gaffar La Tjokke, M.Si, Selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo.
4. Bapak Dr. Arifin, S.E., M.Si., Selaku Direktur Pascasarjana Univesitas Ichsan Gorontalo.
5. Ibu Dr. Apriyanto Nusa, S.H., M.H., selaku Wakil Direktur I Bidang Akademik Pascasarjana Universitas Ichsan Gorontalo.
6. Bapak Dr. Marten Puyo, S.E., M.Ak., selaku Wakil Direktur II Bidang Keuangan Pascasarjana Universitas Ichsan Gorontalo.

7. Ibu Dr. Hj. Sumiyati Beddu, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Ibu Arpin, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Magister Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
9. Ibu Dr. Nur Insani, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan Tesis.
10. Bapak Dr. Kingdom Makklawuzar, S.Hi., M.H., Sekalu Pembimbing II, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan Tesis.
11. Bapak dan Ibu Dosen Penguji yang telah mendidik dan membimbing penulis selama mengerjakan Tesis.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian Tesis ini.

Gorontalo, Desember 2023
Penulis,



MOHAMAD MUSTAFA
NIM : HS22102011

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. Landasan Teoritis	10
2.1.1. Teori Kepastian Hukum.....	10
2.1.2. Teori Perjanjian.....	20
2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
2.2. Landasan Konseptual	25
2.2.1. Tinjauan Tentang Notaris	25

2.2.2. Notaris Sebagai Perjabat Umum	26
2.3. Pengertian Kekuatan Hukum	28
2.4. Pengertian Akta Notaris	30
2.4.1 Jenis Akta Notaris	30
2.6. Kerangka Pikir	32
2.7. Definisi Oprasional	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
3.1. Tipe Penelitian.....	35
3.2. Pendekatan Masalah	35
3.3. Sumber Data atau Sumber Bahan Hukum.....	35
3.4. Populasi dan Sampel	36
3.5. Teknik Pengumpulan Data atau Bahan Hukum	36
3.6. Teknik Analisis Bahan Hukum	37
BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan	38
4.1. Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian JUal Beli Rumah	38
4.2. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Dibawah Tangan.....	48
BAB V PENUTUP	58
5.1. Kesimpulan	58
5.2. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61

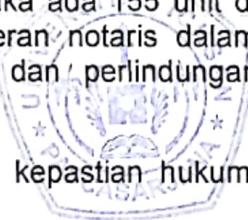
ABSTRAK

MOHAMAD MUSTAFA. ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KPR DI KABUPATEN POHuwATO. (Dibimbing oleh Nur Insani, Kingdom Makkulawuzar)

Perumahan telah menjadi komoditi yang laris manis di perjual belikan bahkan walaupun masih merupakan agunan KPR di perbankan. fakta ini perlu upaya notaris sedikit membantu masyarakat untuk dapatkan kepastian dan perlindungan hukum, dimana dengan akta perjanjian notaris yang isinya tidak bertentangan dengan akta hipotik yang terpasang atas rumah tersebut, bahkan untuk menegakkan dan melindungi hipotik atas rumah tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akta jual beli rumah pada KPR. serta menganalisis implikasi hukum terhadap perjanjian jual beli rumah KPR di Kabupaten Pohuwato. Metode pada penelitian ini adalah metode yang menggambarkan unsur hukum normative yang di dukung dengan penambahan data empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat untuk akta perjanjian notaris jauh lebih murah disbanding mengurus take over kredit di bank, karena rumah itu masih mengangsur kredit KPR ke bank, Penelitian yang dilaksanakan di Kabupaten Pohuwato dengan mengambil sampel pada perumahan marisa indah, terdapat 624 unit rumah dan 162 unit diantaranya rumah tersebut sudah dihuni orang lain (nasabah KPR sambung) dan hanya 7 unit yang dilakukan dengan akta perjanjian notaris, maka ada 155 unit di kemudian hari bakal terjadi sengketa. Betapa besar peran notaris dalam membuat akta perjanjian notaris sehingga kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci : Akta perjanjian notaris, perumahan, KPR, kepastian hukum, perlindungan hukum



ABSTRACT

MOHAMAD MUSTAFA. LEGAL ANALYSIS OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT ACT FOR HOUSE MORTGAGE IN POHuwato REGENCY. (Supervised by Nur Insani and Kingdom Makkulawuzar)

Housing has become a commodity that sells well in trade even though it is still a mortgage collateral in banking. This fact requires a notary's effort to help the community a little to get legal certainty and protection, where with a notary agreement deed whose contents do not conflict with the mortgage deed attached to the house, even to enforce and protect the mortgage on the house.

This study aims to determine and analyze the deed of sale and purchase of houses on KPR. and analyze the legal implications of the KPR house sale and purchase agreement in Pohuwato Regency. The method in this study is a method that describes normative legal elements supported by the addition of empirical data. The results of the study show that the costs incurred by the community for notarial agreement deeds are much cheaper than taking care of credit takeovers at banks, because the house is still paying off KPR credit to the bank, The study was conducted in Pohuwato Regency by taking samples at the Marisa Indah housing complex, there were 624 housing units and 162 of them were already occupied by other people (KPR customers) and only 7 units were carried out with a notarial agreement deed, so there were 155 units in the future there would be disputes. How big is the role of a notary in making a notarial agreement deed so that legal certainty and protection.

Keywords : Notarial agreement deed, housing, KPR, legal certainty, legal protection

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan hal yang sangat esensial dan memiliki peran yang signifikan dalam kehidupan manusia. Meskipun demikian, masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah. Setiap individu memiliki hak untuk bercita-cita memiliki rumah, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang memiliki dampak besar dalam membentuk karakter dan kepribadian suatu bangsa.¹ Undang-Undang No. 7 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman yang sebelumnya diatur pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, pada Pasal 1 angka 1 dan angka 2, menjelaskan bahwa:

1. Rumah adalah struktur bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta sebagai sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah suatu area yang berfungsi sebagai lingkungan hunian tempat tinggal atau suatu wilayah yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Pentingnya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah menyadari bahwa tidak semua orang

¹Rindarjono. (2013). Slum kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial. Yogyakarta: Media Perkasa.

Mampu membeli rumah secara tunai, dan oleh karena itu, KPR menjadi fasilitas yang memungkinkan pembelian rumah dengan skema kredit.

Penekanan diberikan pada peran Bank sebagai pelaksana program KPR. Bank memiliki fungsi utama dalam menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali melalui kredit, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.² Fungsi ini harus dijalankan dengan kehati-hatian dan memenuhi prinsip 5C dalam penyaluran kredit, yaitu character (watak), capacity (kemampuan), capital (modal), collateral (jaminan), dan condition of economy (kondisi ekonomi).

Selanjutnya, mengenai masalah yang mungkin timbul dalam praktik KPR, seperti pengalihan kredit (operkredit). Beberapa nasabah KPR mungkin ingin mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR kepada pihak lain, sering kali karena alasan kondisi keuangan. Proses pengalihan hak kredit ini bisa melibatkan notaris dan bank. Terakhir, menyoroti potensi permasalahan hukum yang muncul, khususnya terkait dengan perjanjian kredit dan pengalihan hak. Pemahaman dan penanganan yang tepat terhadap aspek hukum sangat penting agar proses KPR berjalan sesuai dengan aturan dan menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat.³

²Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

³Hariyanto, A. (2007), Strategi Penanganan Kawaan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman

Pertumbuhan ekonomi dan perkembangan sector perumahan di Kabupaten Pohuwato, sebagaimana di banyak wilayah Indonesia, telah mendorong peningkatan transaksi jual beli rumah melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Akta perjanjian jual beli rumah KPR menjadi instrument hukum yang vital dalam mengatur hubungan antara pihak penjual dan pembeli.

Kabupaten Pohuwato, sebagai bagian integral daristruktur hukum nasional, menyaksikan dinamika kompleks dalam praktik jual beli rumah KPR. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis hukum mendalam terhadap akta perjanjian tersebut untuk memahami implikasi hukum, perlindungan bagi para pihak yang terlibat, serta potensi permasalahan yang mungkin muncul. Dalam konteks ini, aspek-aspek penting yang membutuhkan penelitian melibatkan pemahaman terhadap regulasi nasional terkait jual beli rumah KPR, praktik-praktik umum yang terjadi di Kabupaten Pohuwato, dan dampak hukum terhadap pihak penjual dan pembeli rumah KPR. Analisis terhadap persyaratan, hak, dan kewajiban yang tercantum dalam akta perjanjian akan menjadi focus utama guna memberikan pemahaman menyeluruh terhadap dinamika transaksi properti di wilayah tersebut.

Dengan memahami permasalahan dan potensi risiko yang terkandung dalam akta perjanjian jual beli rumah KPR, diharapkan dapat

memberikan kontribusi pada perbaikan regulasi, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, dan penguatan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti di Kabupaten Pohuwato. Penelitian ini akan memberikan kontribusi penting dalam bidang hukum properti, dengan fokus pada konteks spesifik Kabupaten Pohuwato, dan dapat menjadi landasan untuk pengembangan kebijakan yang lebih efektif dan responsive terhadap kebutuhan masyarakat di bidang perumahan.

Apabila pihak yang menerima pengalihan hak tersebut terus melanjutkan pembayaran cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama pihak pertama yang terikat dengan bank pemberi kredit, dan kredit tersebut memiliki jangka waktu yang masih cukup lama, dapat timbul permasalahan di masa mendatang dengan bank yang memberikan kredit. Masalah tersebut dapat terjadi jika kredit belum lunas atau belum dilunasi dan pihak penerima pengalihan hak dihadapkan pada persyaratan administratif yang harus dipenuhi, seperti keharusan kehadiran pihak yang awalnya terikat dengan bank.

Bahkan setelah kredit dilunasi, pihak bank masih dapat mensyaratkan kehadiran pihak yang melakukan pengalihan hak untuk menyelesaikan administrasi tertentu. Syarat-syarat ini dapat menyulitkan pihak yang menerima pengalihan hak, terutama jika pada saat itu pihak yang melakukan pengalihan mungkin sudah meninggal dunia atau pindah kelokasi yang tidak diketahui. Keadaan ini sangat merugikan dan memberikan ketidakpastian serta kurangnya perlindungan hukum bagi

konsumen, khususnya pihak yang menerima pengalihan kredit. Ketidak pahaman mengenai aspek oper kredit dan kurangnya pengetahuan mengenai aturan hukum terkait sering kali menyebabkan kondisi ini di masyarakat. Banyak orang menganggap bahwa dengan adanya bukti lunas antara pembeli dan penjual, transaksi jual beli sudah dianggap selesai.

Namun, penekanan diberikan pada kompleksitas jual beli secara kredit, yang melibatkan tidak hanya pemilik rumah dan pembeli, tetapi juga bank sebagai pemegang jaminan atas tanah dan bangunan. Jaminan ini, yang dihasilkan dari perjanjian jual beli, menciptakan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan yang bersifat aksesoris pada piutang tertentu, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditetapkan oleh pemerintah turut memunculkan situasi di mana oper kredit terjadi tanpa pengetahuan pihak bank, di mana perjanjian jual beli dapat terjadi antara debitor dan pihak ketiga dengan pembayaran cicilan KPR tetap dilakukan hingga pelunasan, meskipun sertifikat tanah masih atas nama pihak pertama (penjual). Proses ini, yang melibatkan pengambilan sertifikat yang disimpan di bank sebagai agunan, dapat melibatkan surat kuasa dan memerlukan pengakuan oleh pejabat negara, seperti notaris.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris (UUJN) merupakan perubahan dari Undang-Undang No. 30 Tahun 2004. Undang-

Undang ini memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara sesuai dengan dasar negara Pancasila dan UUD 1945. Dengan uraian di atas, terlihat betapa besar peran dan fungsi seorang notaris pada masyarakat sesuai dengan amanat UUJN tersebut. Notaris memiliki peran penting dalam mengisi dan menegakkan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan di masyarakat. Untuk menjelaskan peraturan tentang jabatan notaris yang berlaku di negara kesatuan Republik Indonesia sejak proklamasi 17 Agustus 1945, terdapat beberapa peraturan yang diuraikan dalam tabel, seperti Staatsblad No. 3, 26 Januari 1860, UU No. 33 Tahun 1954, UU No. 30 Tahun 2004, dan UU No. 2 Tahun 2014.

Peran dan fungsi notaris, termasuk kewenangannya dalam membuat akta autentik. UUJN memberikan notaris kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam menjalankan tugasnya, notaris memiliki kewajiban, seperti bertindak amanah, membuat akta dalam bentuk Minuta Akta, menjaga kerahasiaan akta, dan lain sebagainya.

Namun, meskipun peran notaris sangat penting, terdapat beberapa hambatan dan tantangan dalam menjalankan tugasnya. Beberapa di antaranya adalah resistensi terhadap perubahan, kesenjangan dalam pemahaman, pengaruh teknologi, dan penyesuaian guru. Oleh karena itu, perlu adanya sosialisasi lebih luas kepada masyarakat tentang

penggunaan jasa notaris dan pentingnya menjalankan proses jual beli rumah dengan memperhatikan prosedur dan syarat yang ditetapkan. Dalam konteks perumahan, kepemilikan rumah menjadi indikator pemenuhan kebutuhan primer individu. Kepemilikan rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai bentuk investasi. Proses pembelian rumah, baik secara tunai maupun dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), melibatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai instrument hukum yang mengatur peralihan kepemilikan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul "**Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Di Kabupaten Pohuwato**"

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Di Kabupaten Pohuwato?
2. Bagaimanakah Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Di Kabupaten Pohuwato?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Di Kabupaten Pohuwato.

2. Untuk mengetahui dan meneliti Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah KPR DiKabupaten Pohuwato.

1.4 ManfaatPenelitian

Manfaat yang bisa diambil dari penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis,manfaat penelitian ini untuk menambah ilmu pengetahuan sebagai wujud kontribusi yang penulis berikan kepada perkembangan ilmu pengetahuan.
2. Bagi masyarakat,agar lebih mengetahui langkah yang seharusnya dilakukan jika terjadi masalah seperti ini dalam lingkungan bermasyarakat dan agar tidak terjadi masalah kekuatan hukum akta notaris dalam proses jual beli rumah KPR

1.5 OrisinalitasPenelitian

NO	Nama penelitian, judul dan tahun penelitian	Persamaan	Perbedaan	Orisinalitas Penelitian
1.	Yayan Sutiati, Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dan rumah KPR secara dibawah tangan, 2010	Menggunakan obyek penelitian tentang, perlindungan hukum rumah KPR	Memfokuskan pada kekuatan hukum akta notaris	Makna perlindungan hukum bagi pembeli rumah KPR.

2.	N. Dewi Ratnasari, Analisis hukum terhadap akta notaris perjanjian pengikatan jual beli, 2021	Menggunakan obyek penelitian yang merupakan Akta Notaris Perjanjian Jual Beli	Lebih memfokuskan mengenai apa saja akta notaris yang dibutuhkan dalam perjanjian jual beli rumah KPR.	Makna perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak yang melakukan perjanjian jual beli.
----	---	---	--	---

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teoritis

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mempunyai isi bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normative karena menentukan apa yang dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaidah-kaidah.⁴

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi Batasan bagi Masyarakat dalam membebani atau melakukan Tindakan terhadap individu. Adanya

⁴SudiknoMertokusumo. *Mengenal Hukum SuatuPengantar*, CetakanKelima, (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm 41.

Aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya, menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum, suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri. (*den begriff des rechts*).⁶

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁷

⁵ Hans Kelsen, *Introduction to The Problem of Legal Theory*, Terjemahan Siwi Purwandari. *Pengantar Teori Hukum*. Cetakan Ketiga, (Bandung, Nusa Media, 2014), hlm 56.

⁶ Sidharta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, (Bandung: Refika Aditama, 2006), hlm 79-80.

⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm 59.

Kepastian hukum secara normative adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁸

Menurut Utrecht dalam buku Riduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹

Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas (*legaliteit*), dimaknai oleh Sudargo Gautama dari dua sisi, yakni: *pertama*, dari sisi

⁸ C.S.T. Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta, 2009), hlm 385.

⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm 23.

warga Negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan Negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum; *kedua*, dari sisi Negara, yaitu tiap tindakan Negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak Negara.¹⁰ Kepastian hukum pada hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya Upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum yang berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik* yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya Kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum

¹⁰Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1973), hlm 9.

membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹¹

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).¹²

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan Batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefenisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:¹³

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan Negara).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

¹¹Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002), hlm 82-83.

¹²Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 82.

¹³ Jan Michiel Otto dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, (Bandung: PT. RefikaAditama, 2006), hlm.85

- c. Warga secara prinsip menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- e. Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.

Lon L. Fuller dalam bukunya *The Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum yang apabila tidak terpenuhi maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum, Kedelapan asas tersebut adalah:¹⁴

- a. Suatu system hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
- c. Tidak berlaku surut karena akan merusak integritas sistem
- d. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
- e. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan

¹⁴ Lon L Fuller dalam bukunya “*The Morality of Law*, dalam Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Penerbit Angkasa, 1997), hlm. 75.

- f. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah
- h. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller diatas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian, tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Juga antara peraturan dan pelaksanaan aturan harus berkesesuaian.

Kepastian hukum adalah “*sicherkeit des rechtsselbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan. *Ketiga*, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. *Keempat*, hukum positif boleh sering diubah-ubah.¹⁵

¹⁵Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, (Jakarta: UKI Press, 2006), hlm 135-136.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:¹⁶

- a. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerectigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hakum untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* asas ini meninjau dari sudut sosiologis.

Kaum positivis melebih menekankan pada kepastian hukum. Sedangkan kaum fungsi onalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summa ius*, *summa injuria*, *summa lex*, *summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik* yang didasarkan pada aliran pemikiran *Positivisme*. Didunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin

¹⁶*Ibid.*

terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normative adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konstasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁷ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuensi.

Menurut Erman Raja Guguk, ketidakpastian hukum akan berpengaruh pada perekonomian. Ada tiga faktor yang menjadi penyebab tidak adanya kepastian hukum di Indonesia, yaitu: *Pertama*, hierarki peraturan perundang-undangan tidak berfungsi dan masih tumpang tindihnya materi yang diatur, *kedua*, apparat lemah dalam menjalankan

¹⁷ C.S.T Kansil,.op.cit. hlm 385.

aturan dan *ketiga* penyelesaian sengketa dibidang ekonomi tidak bisa diramalkan.¹⁸

2.1.2 Teori Perjanjian

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan Masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Isitilah perjanjian berasal dari Bahasa belanda yaitu overeenkomst. Perjanjian dirumuskan dalam pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa: “ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terhadap satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.¹⁹

Subjek mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang atau

¹⁸ Adi Sulistyono, *Mengembangkan Paradigma Non Litigasi*, Disertasi, UNDIP, Semarang, 2002, hlm 76.

¹⁹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Raja grafindo Persada, 2015, hlm 63.

Dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁰

Wirdjono Projodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi pelanggar.²²

Dari beberapa definisi perjanjian yang diurikan diatas menunjukan bahwa ada yang mendefinisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefinisikannya sebagai suatu hubungan hukum.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Pt. Intermasal, 2015, hlm 5.

²¹ Wirdjono Projodikoro, *Wirdjono Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2014, hlm 5.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberti, 2013, hlm 97-98.

2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain:

a. Kesepakatan

Sebuah merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lain. Pernyataan kehendak tersebut selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian.²³

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.²⁴

²³Maryati Bachtiar, *Buku Bahan Ajar Perikatan*, Pekanbaru, Wirta Irzani 2016, hlm 60

²⁴ Mariam Darus Badrulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2016, hlm 73.

b. Kecakapan

Menurut Pasal 1329 KUHPerdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Namun, KUHPerdata tidak menyebutkan mengenai orang yang cakap membuat perjanjian. Selanjutnya Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang Perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh undang- undang.

Berdasarkan Pasal 330 KUHPerdata, maka seseorang dikatakan dewasa apabila telah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin. Kemudian Pasal 433 KUHPerdata menentukan bahwa mereka yang harus ditaruh dibawah pengampuan adalah mereka yang sakit jiwa (gila), Baik orang yang belum dewasa maupun yang ditaruh di bawah pengampuan apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdata

menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang minimal harus tentukan jenisnya.

J. Satrio mengemukakan bahwa barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat berupa :

- 1) Benda yang absolute belum ada yaitu benda yang merupakan objek perjanjian sama sekali belum ada(objektif belum ada) pada saat tercapainya kesepakatan mengenai pokok perjanjian.
- 2) Objek perjanjian relative belum ada yaitu benda yang menjadi objek perjanjian sudah ada tetapi belum menjadi milik pihak yang berjanji (subjektif belum ada).

d. Sebab yang halal

Syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melaikan isi atau tujuan perjanjian tersebut. Hal ini dikeranakan undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan adalah isi perjanjian itu.

Pasal 1335 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Tinjauan Tentang Notaris

Berbicara tentang perkembangan dunia “Kenotariatan di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari Sejarah Lembaga Kenotariatan di Belanda, mulai dari awal abad ke-17 ditandai dengan kehadiran Vereenigde OostInd Compagnie (VOC) pada tanggal 27 Agustus 1620 di Indonesia yaitu, beberapa bulan setelah GubernurJenderal Jan Pietereszoon Coen menjadikan Jakarta sebagai ibukota. Semenjak 27 Agustus 1620, sekretaris College van Schepenen atau urusan perkapalan kota di Jakarta, Melchior Kerchem, dilantik menjadi notaris pertama di Indonesia.²⁵

Keberadaan notaris paska kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945 tetap diakui. Hal ini didasarkan pada Pasal II aturan peralihan UUD 1945 yaitu “segala peraturan perundang-undangan yang masih ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-undang Dasar ini”. Semenjak tahun 1948, kewenangan untuk mengangkat notaris berada pada kuasa Menteri Kehakiman dengan dasar Peraturan Pemerintah Thn 1948 No.60 tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan, dan Tugas Kementerian Kehakiman.²⁶

²⁵Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm3.

²⁶*Ibid*,hlm 5.

Pada 13 November 1954, UU No. 33 tahun 1954 mengeluarkan wakil notaris dan wakil Notaris sementara. Pasal 2 (1) menegaskan bahwa, sebelum keputusan notaris, dalam kasus notaris, Menteri Kehakiman tidak dapat menunjuk seseorang yang diharuskan bekerja sebagai notaris atau sub-notaris. Orang yang ditunjuk oleh kewajiban disebut Wakil Notaris Sementara, dan orang yang dikenal sebagai Notaris adalah orang yang ditunjuk berdasarkan Pasal 2 (1).

2.2.2 Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara yang dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Menkumham).²⁷ Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang paling sempurna. Notaris juga merupakan kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas Negara dibidang hukum perdata. Negara dalam memberikan perlindungan hukum terhadap warga Negara dalam bidang hukum privat telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris dalam membuat akta autentik. Oleh sebab itu dalam menjalankan tugasnya Notaris wajib diposisikan sebagai Pejabat Umum yang mengemban tugas layaknya profesi dalam bidang hukum lainnya seperti hakim, advokat dan lain sebagainya.

²⁷Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*, CV.Andi Offset, Yogyakarta, 2015, hlm 25.

Perbedaan Notaris dengan pejabat Negara lainnya yaitu Notaris tidak mendapatkan gaji, namun Notaris hanya mendapatkan honorarium sebagai imbalan atas jasa atau pelayanannya kepada masyarakat. Besarnya honorarium tersebut telah ditentukan di dalam perkumpulan atau organisasi INI.²⁸ Perbedaan lainnya antara Notaris dengan profesi hukum lainnya terletak pada sifat bekerjanya, contohnya seorang profesi lainnya hanya terikat pada perundang-undangan yang mengatur jabatannya, selain itu mereka bebas untuk menjalankan profesi mereka. Sedangkan Notaris terikat pada peraturan pemerintah dan tidak bebas dalam dimana saja seorang Notaris harus bekerja, kemudian terikat pada peraturan cuti dan peraturan administrasi yang mengikat erat dengan pekerjaannya.

Salah satu bentuk pelayanan Negara kepada rakyat yaitu untuk memperoleh tanda bukti atau dokumen hukum yang berkaitan dengan hukum perdata dan keperluan tersebut diserahkan kepada Notaris sebagai Pejabat Umum. Minuta atas akta yang dikeluarkan oleh seorang Notaris tersebut menjadi milik Negara yang wajib disimpan sampai batas waktu yang tidak ditentukan. Sebagai bentuk dalam menjalankan kekuasaan negara yang diterima oleh Notaris dalam kedudukan sebagai jabatan bukan sebagai profesi semata, karena hal tersebut maka Notaris

²⁸Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, hlm 229-230

diberikan hakum tuk memakai lambang Negara yaitu Burung Garuda dalam menjalankan jabatannya.²⁹

Pejabat umum juga merupakan dari organ negara yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dibidang hukum perdata saja, hal tersebut yang membedakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara.³⁰ Notaris juga merupakan pejabat umum bukan sebagai pegawai Negeri. Notaris yang mengemban jabatan sebagai pejabat umum yang memegang kepercayaan masyarakat. Sumpah atau janji dan kode etik notaris merupakan norma jati diri yang selalu dipegang oleh Notaris dalam bersikap dan berperilaku.

2.3 Pengertian Kekuatan Hukum

Kekuatan hukum yang dimaksud yaitu kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan juga kekuatan hukum dalam arti nilai pembuktian ketika perjanjian tersebut dijadikan sebagai alat bukti.³¹

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merujuk pada tindakan pemindahan hak dan tanggungjawab terkait kepemilikan rumah dari satu individu atau pihak (debitor) kepada pihak lain (penerima pengalihan).

²⁹ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*,hlm 42.

³⁰ Agus Pandoman, *Teori& Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*, PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017,hlm93.

³¹ Wikipedia, Pengertian Kekuatan Hukum, <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>, diakses pada tanggal 19 Juli 2023, pukul 11:35

Kekuatan hukum dalam konteks ini sangat penting untuk menjamin validitas, keabsahan, dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Kekuatan hukum pengalihan KPR didasarkan pada undang-undang yang mengatur perumahan dan pemukiman, seperti Undang-Undang No. 4 Tahun 1992. Pasal-pasal dalam undang-undang tersebut memberikan landasan hukum untuk memahami prosedur, syarat, dan prinsip-prinsip yang mengatur pengalihan KPR.

Dalam proses pengalihan KPR, notaris memiliki peran sentral dalam menyusun akta perjanjian. Akta ini mencatat secara resmi kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Keberadaan notaris memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan hukum dan memiliki kekuatan hukum yang sah. Harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Persetujuan dari pihak bank sebagai pemberi KPR menjadi salah satu syarat penting. Selain itu, segala kewajiban finansial yang terkait dengan KPR harus dipenuhi agar proses pengalihan memiliki kekuatan hukum.

Sertifikat hak milik adalah bukti sah atas kepemilikan properti. Dalam konteks pengalihan KPR, sertifikat ini sering dipegang oleh pihak bank sebagai jaminan. Proses pengalihan sertifikat harus dilakukan secara sah dan terdokumentasi untuk menjamin kekuatan hukumnya. Dampak hukum terhadap semua pihak yang terlibat, termasuk bank, debitor, dan penerima pengalihan. Hak dan kewajiban masing-masing pihak harus jelas

diidentifikasi dan diatur dalam akta perjanjian, sehingga tercipta kepastian hukum. Kekuatan hukum pengalihan KPR mencakup kemampuan perjanjian tersebut untuk mengikat dan mengikuti semua pihak yang terlibat. Hal ini memastikan kepatuhan terhadap kesepakatan yang telah dibuat dan memberikan landasan hukum yang kuat. Kekuatan hukum juga terkait dengan nilai pembuktian perjanjian tersebut. Akta perjanjian yang disusun oleh notaris memiliki kekuatan sebagai bukti sah di mata hukum. Ini memberikan legitimasi dan keandalan ketika perjanjian tersebut digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.

Dengan memperhatikan aspek-aspek tersebut, kekuatan hukum pengalihan KPR bukan hanya menciptakan keterikatan antara pihak-pihak yang terlibat tetapi juga menjamin nilai pembuktian yang kokoh dalam ranah hukum. Penerapan kekuatan hukum ini menjadi landasan bagi keberlanjutan dan ketertiban dalam transaksi properti.

2.4 Pengertian Akta Notaris

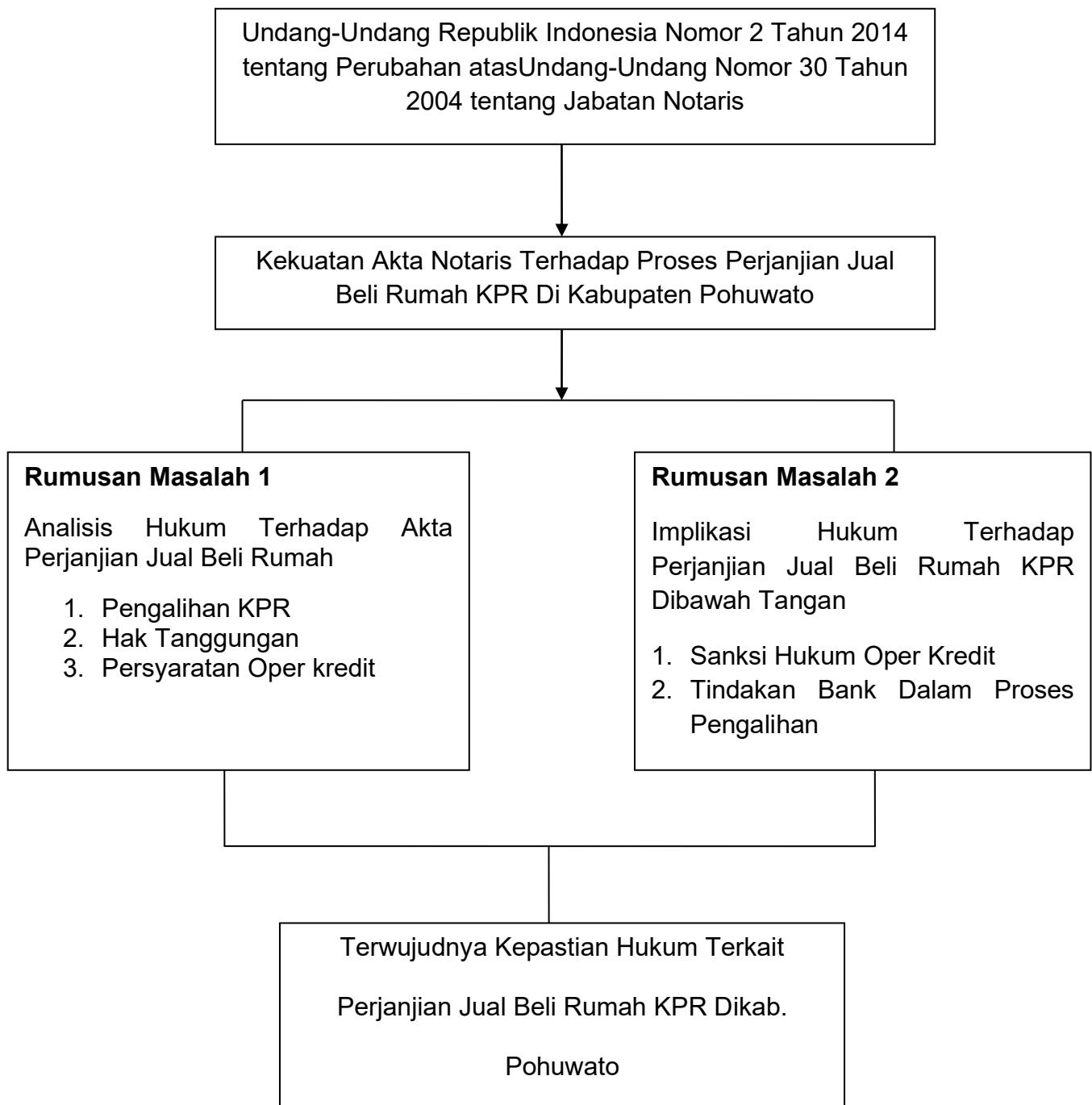
Akta notaris adalah salah satu dokumen resmi yang berguna dalam upaya legalitas banyak hal mulai dari legalitas properti, perpajakan, hingga surat wasiat.

2.4.1 Jenis Akta Notaris

Umumnya, ada dua jenis akta ini, yakni:

- AktaPihak (Akta Partij), akta yang dibuat di hadapan notaris, sehingga muatannya dijelaskan oleh para pihak di hadapan notaris.
- AktaPejabat (Akta Relaas), akta yang dibuat oleh notaris dan sering disebut juga dengan akta berita acara. Akta ini bersifat otentik.

2.6 Kerangka Pikir



2.7 Definisi Oprasional

1. Analisis Hukum Adalah melakukan pengujian dan penilaian terhadap norma hukum yang bersifat pengaturan (regeling), yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan, namun tidak termasuk di dalamnya norma hukum dasar negara yang tercermin dalam konstitusi
2. Pengalihan KPR adalah proses pengalihan KPR. Dalam hal jual beli rumah, take over KPR berarti membeli rumah yang sedang di-KPR-kan oleh pemilik sebelumnya. Jadi, Anda bisa saja tidak membuat perjanjian KPR dengan pihak bank atas property baru, tapi tinggal melanjutkan KPR yang sudah ada.
3. Kekuatan Akta Notaris adalah suatu kta yang dibuat oleh seorang pejabat notaris sesuai syarat dan teknis yang dihadiri oleh para pihak-pihak dan saksi-saksi yang isinya dibacakan oleh notaris.
4. Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan.
5. Kepastian Hukum adalah prinsip hukum yang menunjukkan kejelasan, kestabilan, dan konsistensi dalam aturan hukum. Prinsip ini menyatakan bahwa individu atau identitas harus dapat memahami dan meramalkan hasil dari tindakan atau keputusan hukum yang mereka ambil atau yang dapat memengaruhi mereka.

6. Hak Tanggungan adalah suatu hak yang memberikan jaminan keamanan atas suatu kewajiban atau utang. Dalam konteks hukum perdata, hak tanggungan seringkali terkait dengan agunan atau jaminan keamanan yang diberikan oleh pihak tertentu untuk menjamin pemenuhan kewajiban atau utangnya.
7. Akta Notaris adalah dokumen resmi yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat.
8. MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat bantuan pemerintah.
9. Implikasi Hukum adalah merujuk pada konsekuensi atau dampak yang timbul dari suatu peraturan atau tindakan hukum tertentu. Implikasi hukum mencakup efek-efek yang dapat mempengaruhi hak, kewajiban, atau status hukum pihak-pihak yang terlibat
10. Di Bawah tangan adalah dokumen tertulis yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat tanpa melibatkan notaris atau pejabat pembuat akta lainnya. Dokumen ini berisi perjanjian atau kesepakatan antara pihak-pihak yang membuatnya
11. Sanksi Hukum OperKredit (take over) adalah dalam Permenpera No 3 tahun 2014, kalau ketahuan akan dikenakan sanksi pidana denda maksimal Rp 50 juta dan kepemilikannya dapat dimintakan pembatalan kepengadilan, di samping itu MBR yang bersangkutan disuruh mengembalikan subsidi yang diterima oleh yang bersangkutan

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Untuk penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif-empiris adalah yang di dasarkan pada penelitian lapangan dengan penelitian kepustakaan.³²

3.2 Pendekatan Masalah

Pada Penelitian ini penulis menggunakan Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach). Pendekatan Undang-Undang ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani oleh peneliti.

3.3 Sumber Data atau Sumber Bahan Hukum

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapat dari sumber utama dalam pemecahan permasalahan ini. sedangkan data sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan

³²Soerjono Soekanto, 2013. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: hlm. 52

lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas. Dan bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus maupun siklopedi.

3.4 Populasi dan Sampel

a. Populasi

karena pada penelitian ini adalah penelitian lapangan maka terdapat populasi dalam penelitian ini. Pihak lain yang akan diwawancara adalah para Notaris & Perbankan.

b. Sampel

karena populasi ada 162 orang maka dalam penelitian ini akan diambil sampel yaitu Nasabah KPR 2 orang, perbankan 1 orang dan Notaris 1 orang

3.5 Teknik Pengumpulan Data atau Bahan Hukum

Teknik pengumpulan Data Primer, maka teknik pengumpulan data yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara, yaitu mewawancara pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini yaitu pihak BPN dan Masyarakat terkait. Dan dengan dapat memberikan informasi dengan baik.
- b. Observasi, yaitu melakukan observasi sehingga peneliti mendapatkan informasi dari pengamatannya selama melakukan penelitian.

3.6 Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis data menggunakan analisa data secara kualitatif. Analisa kualitatif yaitu menjelaskan data-data berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV

Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah

1. Dasar Aturan Pengalihan KPR

Dalam rangka memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam memiliki rumah, berbagai lembaga keuangan, seperti bank, menyediakan fasilitas kredit yang dikenal sebagai Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Meskipun bank telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat, namun kenyataannya, skema kredit tidak selalu berjalan sesuai yang telah disepakati.

Pengalihan hak kredit pemilikan rumah, dalam konteks ini, merujuk pada pengalihan kewajiban pembayaran angsuran kredit perumahan. Tindakan ini merupakan suatu delegasi, yaitu pengalihan kewajiban atau perhantian debitor, yang dilakukan oleh debitor secara sepihak. Proses pengalihan hak kredit kepemilikan rumah diatur oleh Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan dan kebijakan bank yang memberikan kredit, baik itu bank swasta maupun bank pemerintah.

Prosedur atau tata cara alih debitor melibatkan beberapa langkah sebagai berikut:

1. Permohonan Alih Debitor:

Calon pembeli atau debitor baru mengajukan permohonan alih debitor kepada bank. Proses ini akan diolah seperti permohonan KPR baru, melibatkan tahap penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitor baru.

2. Persetujuan Alih Debitor

Jika permohonan alih debitor disetujui, bank akan mengeluarkan surat persetujuan alih debitor.

3. Pembuatan Akta Alih Debitor

Untuk mengatur legalitas pengalihan, akan dibuat akta alih debitor yang mencatat perpindahan hak dan kewajiban antara debitor lama dengan pembeli atau calon debitor baru.

4. Akta Jual Beli

Antara debitor lama dan pembeli atau calon debitor baru, akan dibuat akta jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pihak bank akan turut menyaksikan proses ini.

5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) akan dilakukan untuk memberikan jaminan hak tanggungan atas properti yang menjadi objek pengalihan.

Langkah-langkah tersebut menggambarkan prosedur formal dalam melakukan pengalihan hak kredit pemilikan rumah. Dengan adanya peraturan dan ketentuan yang mengatur, diharapkan proses ini dapat berjalan dengan jelas dan mengikat para pihak yang terlibat.

3. Hak Tanggungan

Pasal 11 angka 1 dan 2 dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, memberikan penjelasan mendalam mengenai ketentuan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, serta memungkinkan pencantuman janji-janji tertentu. Berikut adalah rangkuman dari pasal tersebut:

1. Wajib Dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan berbagai ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban pemberi Hak Tanggungan serta pemegang Hak Tanggungan.

2. Janji-janji yang Dapat Dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Antara Lain

a. Janji Pembatasan Kewenangan Pemberi Hak Tanggungan:

Pembatasan terkait kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan, mengubah jangka waktu sewa, dan/atau mengganti Hak Tanggungan.

b. Janji Pembatasan Kewenangan Pemberi Hak Tanggungan dalam Mengubah Bentuk atau Tata Susunan Obyek:

Pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan.

c. Janji Memberikan Kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk Mengelola Obyek Hak Tanggungan

Memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri jika debitor melanggar janji.

d. Janji Memberikan Kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk Menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan

Memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan

jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah hapusnya hak.

e. Janji Pemegang Hak Tanggungan Pertama Memiliki Hak untuk Menjual Obyek Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitur melanggar janji.

Rangkuman tersebut mencakup pokok-pokok penting yang diatur dalam Pasal 11 angka 1 dan 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang memberikan kerangka kerja bagi perjanjian Hak Tanggungan.

Data Yang Diperoleh Pada Hasil Penelitian

NO	Uraian Peralihan	Jumlah
1.	Balik nama sertifikat dengan lunas KPR	1 unit
2.	Balik nama sertifikat dengan KPR baru	1 unit
3.	Perjanjian jual beli Notaris	5 unit
4.	Kwitansi	146 unit
5.	Lisan	9 unit
	Jumlah	162 unit

Sumber Data :kantor pemasaran Perumahan Marisa Indah dan pengamatan lapangan, juni-juli 2023

Hasil wawancara dengan dua nasabah KPR sambung. (pihak ke-2) yang telah dihubungi:

A. Nasabah KPR Sambung (Pihak ke-2)

1. Alpianty Dulman

- Alamat: Jalan Nenas No. 12A, Perumahan Marisa Indah.
- Telah dihubungi pada hari Rabu, 29 November 2023, jam 12:50 WITA.
- Motivasi: Alpianty memutuskan membuat akta perjanjian atas saran suami untuk menjalani transaksi jual beli rumah KPR.
- Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.
- Notaris: Akta perjanjian dibuat di Notaris Boki Bahmid, SH, notaris di Pohuwato.

2. Risna H. Pakaya, SPd.

- Alamat: Jalan pisang No. 06 Perumahan Marisa Indah.
- Telah dihubungi pada hari Rabu, 29 November 2023, jam 13:47 WITA.
- Motivasi: Risna memutuskan membuat akta perjanjian atas saran teman dan kerabat dekat untuk menjalani transaksi jual beli rumah KPR.
- Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.
- Notaris: Akta perjanjian dibuat di Notaris Boki Bahmid, SH, notaris di Pohuwato.

B. Pihak Perbankan

1. Venly Selviany

Pada hari rabu, 29 November 2023 Tepatnya pukul 14:08 wita, Saudari Venly Selviany Telah di wawancarai langsung oleh pihak layanan pinjaman konsumen pada bank BTN Cabang Gorontalo, Pada peryataan Wawancara tersebut bahwa pada dasarnya bank tidak mempersulit menyerahkan sertifikat kepada pihak ke-3 atas dasar Akta Kuasa Pengambilan sertifikat dapat di serahkan setelah angsuran lunas di bank.

C. Pihak Notaris

1. Helce Naue, SH, MKN, notaris & ppn di pohuwato.

Pada Hari Kamis, 30 November 2023, Tepatnya pukul 15:05 wita, Atas nama notaris Helce Naue, SH, MKN & PPAT di Pohuwato. Beliau bersedia memberikan informasi mengenai prinsip dasar yang menjadi panduan dalam pembuatan akta di kantor notarisnya. Dalam pembicaraan tersebut, Helce Naue menjelaskan bahwa beliau pada prinsipnya bersedia untuk membuat Akta, selama Akta tersebut telah diketahui dan disetujui oleh bank terkait.

Adapun Beberapa jenis akta yang sering dibuat olehnya mencakup:

1. Perjanjian Jual Beli: Untuk mendokumentasikan transaksi jual beli property atau aset lainnya dengan rinci dan jelas.
2. Kuasa Mengambil sertifikat setelah Angsuran lunas
3. Kuasa Menjual

4. Persyaratan Oper Kredit Atau Alih Debitor

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), pengalihan hak atau kewajiban, dalam konteks ini alih debitor, diatur melalui

konsep "novasi". Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (terjemahan Soebekti), novasi diartikan sebagai pembaharuan hutang atau penggantian perikatan lama dengan perikatan yang baru. Dalam konteks hukum perikatan, proses alih debitor yang terjadi dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dianggap sebagai novasi.

Novasi dapat dijelaskan sebagai suatu proses pergantian perjanjian lama dengan perjanjian baru, yang mengakibatkan hapusnya perjanjian lama dan berlakunya perjanjian baru dengan syarat dan kondisi yang baru pula. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur novasi dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yang termasuk dalam bagian hapusnya suatu perikatan. Novasi, atau pembaharuan hutang, hanya dapat dilakukan antara pihak yang cakap untuk mengadakan perikatan, sesuai dengan Pasal 1414 KUHPerdata.

Proses alih debitor dalam penyaluran KPR dapat disebut sebagai Novasi Subyektif Pasif. Ini karena terjadi pergantian debitor dengan persetujuan kreditor, yang mengakibatkan pembebasan debitor lama dari kewajibannya. Terdapat beberapa akibat hukum dari proses alih debitor ini:

4. Pembebasan Debitor Lama
5. Tidak Berlakunya Hak Assessoir atau Hak Istimewa Lama

Proses alih debitor dalam KPR merupakan Novasi Subyektif Pasif karena melibatkan pergantian debitor dengan persetujuan kreditor, yang mengakibatkan pembebasan debitor lama dari kewajibannya. Syarat-syarat yuridis untuk melakukan novasi ini termasuk dilakukannya perbuatan hukum dengan tegas, adanya hutang yang sah, pergantian hutang, debitor, atau kreditor, serta memenuhi syarat pembuatan kontrak.

Proses alih debitor melibatkan pembuatan Akta Perjanjian Kredit Baru, Pengakuan Utang, Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan /Akta Jual Beli antara debitor lama dan debitor baru. Syarat-syarat untuk terjadinya novasi di sini melibatkan pembebasan debitor lama secara tegas oleh kreditor setelah menerima debitor baru.

Secara umum, inovasi dalam konteks alih debitor pada KPR memerlukan persetujuan kreditor dan pembebasan tegas terhadap debitor lama untuk menimbulkan akibat hukum pergantian perjanjian dan pembebasan dari kewajiban. Meskipun demikian, praktik novasi dalam penyaluran KPR jarang dilakukan, karena dianggap memakan waktu dan biaya yang sama dengan membuat perjanjian baru. Oleh karena itu, debitor dan pihak ketiga lebih memilih jalur alternatif, seperti oper kredit dengan memakai jasa notaris, yang lebih cepat dan efisien.

Keterkaitan antara Teori Kepastian Hukum dalam Konteks Pemberian KPR dan Pengalihan Hak KPR tercermin pada Pasal 1413 KUHPerdata yang memberikan dasar hukum yang jelas untuk proses pengalihan hak KPR. Kepastian hukum terwujud karena adanya norma hukum yang mengatur langkah-langkah pengalihan hak, memungkinkan para pihak untuk mengandalkan ketentuan tersebut sebagai landasan keabsahan transaksi.

Teori Kepastian Hukum juga tercermin dalam proses formal yang melibatkan permohonan, persetujuan, pembuatan akta, dan peran notaris. Proses ini menciptakan kepastian hukum, dimana para pihak dapat mengandalkan prosedur yang terstruktur sebagai pedoman yang jelas, mengurangi risiko ketidakpastian dan potensi konflik hukum.

Ketidaksesuaian Skema Kredit dapat diidentifikasi dalam analisis, menyoroti urgensi keselarasan antara perencanaan pemberian KPR dan implementasinya. Kepastian hukum dalam pemberian KPR dapat terancam jika skema tidak sesuai, menunjukkan perlunya evaluasi dan perbaikan kebijakan. Efektivitas Aturan dan Tata Cara dalam analisis prosedur alih debitor menunjukkan bahwa aturan dan tata cara yang telah diatur berfungsi dengan baik. Kepastian hukum terjaga melalui prosedur yang terstruktur, mendukung kelancaran transaksi alih debitor.

Kurangnya praktik inovasi dalam pengalihan KPR menyoroti pertimbangan efisiensi. Meskipun teori mengizinkan inovasi, pertimbangan waktu dan biaya menjadi faktor praktis. Hal ini menekankan pentingnya memastikan bahwa aturan tidak hanya menciptakan kepastian hukum tetapi juga bersifat praktis.

Secara keseluruhan, dalam konteks pemberian KPR dan pengalihan hak KPR, Teori Kepastian Hukum terbukti relevan dan signifikan. Pengaturan melalui Pasal 1413 KUHPerdata dan prosedur formal membentuk dasar kepastian hukum. Namun, analisis pembahasan menegaskan perlunya evaluasi terus-menerus terhadap praktik dan efektivitas aturan untuk mencapai kepastian hukum yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

4.2 Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah KPR

Dibawah Tangan

1. Dampak Hukum Proses Alih Debitor

Proses alih debitor kenyataan di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin dari pihak bank selaku kreditor. Penjualan rumah yang telah mendapatkan KPR di bawah tangan, merupakan suatu realitas yang terjadi dalam masyarakat. Terjadinya alih debitor yang dilakukan di bawah tangan oleh debitor kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

- a. Debitor lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR;

- b. Debitor lama mengalami kesulitan ekonomi;
- c. Debitor lama pindah domisili;
- d. Debitor tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
- e. Ketidakpahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitor.

Melakukan penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada pihak Bank, sehingga pihak Bank dapat menuntut debitor untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan ini tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya. Pihak bank, sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan.

Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dibakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitor lama kepada debitor baru. Sebab akta jual beli dengan di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut belum pernah terjadi. Apabila kredit belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan

Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah.

2. Tindakan Bank Dalam Proses Pengalihan

Tindakan yang perlu diambil oleh pihak bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitor di bawah tangan adalah:

- a. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutangnya, karena meskipun rumah KPR telah dialihkan/telah dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggungjawab untuk melunasi hutangnya. Tetapi harta kekayaan debitor yang lainnya tetap dapat disita oleh pihak bank untuk melunasi hutangnya;
- b. Perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR tanpa seijin pihak bank, dimana bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, tetapi jika bank menghendaki. Secara yuridis belum pernah terjadi jual beli, dikarenakan untuk sahnya jual beli (rumah), harus ada akta jual beli dan pembalik nama sertifikat dari pemilik lama kepemilikan yang baru.

Perjanjian Peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang bersertifikat yang masih diagungkan tanpa persetujuan bank menciptakan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak.

Apabila kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakikatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah ada masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan.

Dalam hal ini muncul sanksi untuk memaksa pihak yang wanprestasi itu untuk memenuhi kewajiban. Pasal 584 KUHPerdata menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda. Ketentuan ini mengandung arti tiada seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya. Ditinjau dan dikaitkan dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang isinya: "Jual beli itu 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". Artinya disini jual belinya sah dan telah terjadi hanya saja alas hak/jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih. Jika ditinjau dari kacamata bank, Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga karena beberapa hal:

- 1) Terjadinya peralihan hak atas objek yang menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan bank.
- 2) Meskipun setiap bulannya pihak kedua meneruskan angsuran, namun bila kredit sudah lunas maka sertifikat (agunan) hanya dapat diserahkan oleh bank kepada pihak pertama, karena agunan masih atas nama pihak pertama. Bisa saja terjadi mendekati pelunasan, pihak pertama (yang sebenarnya sudah menjual kepada pihak ketiga) kemudian datang ke bank melunasi dan mengambil sertifikatnya yang sebenarnya merupakan hak pihak ketiga.
- 3) Jika pihak pertama meninggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya akan tetap mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ketiga menunjukkan bukti kwitansi pembayaran. Jika terjadi gugatan, pihak ketiga akan kalah karena pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat.
- 4) Rumah yang dijual tersebut masih tercatat sebagai agunan kredit di bank, sehingga debitor tidak berhak mengalihkan kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank.

Bank mempunyai wewenang untuk melaporkan debitor kepada pihak berwajib dengan tuduhan penggelapan sekaligus mengajukan

tuntutan pidana atas debitor yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut. Jika debitor muncul dan menuntut bank, karena debitor telah menjual rumah agunan kepada orang lain dengan di bawah tangan. Maka pihak bank dapat membela diri dengan menjawab tuntutan tersebut secara hukum. Pihak bank harus memberikan argumentasi atau penjelasan bahwa resiko membuat dokumen-dokumen kecil. Penjelasan tersebut dengan tujuan agar Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen yang diperlukan yaitu:

- a. Untuk mengurangi resiko hukum bagi bank maka pembeli di bawah tangan yang mengajukan permohonan menjual kepada bank membuat pernyataan notaril yang isinya bertanggungjawab penuh untuk mengganti kerugian jika debitor asli menuntut pihak bank dan membebaskan bank dari segala tuntutan;
- b. Adanya jual beli, maka harga pembayaran digunakan untuk melunasi seluruh sisa hutang dan sisanya jika ada diberikan kepada orang yang mengajukan permohonan itu kepada pihak bank.

Pihak bank dapat melakukan hal yang sama untuk menyelesaikan kredit macet yang debitornya tidak diketahui lagi dan rumah jaminan kosong (Rukos), penyelesaian yang paling efektif dan cepat adalah dengan memanfaatkan Surat Kuasa Menjual (SKM) dari debitor kepada bank yang ditandatangani bersamaan pada saat akad kredit. dengan SKM, bank menjual kepada yang berminat

dengan pembayaran tunai atau dengan alih debitor bank atas nama debitor yang raib mengalihkan kepada pembeli dengan pembayaran tunai atau dengan meneruskan angsuran. Penjualan tunai atas agunan atau dengan cara alih debitor harus dengan bantuan Notaris/PPAT yang membuat dokumen. Apabila Notaris/PPAT tidak bersedia membuat dokumen alih debitor atau akta jual beli dengan pembayaran tunai dengan alasan debitor tidak ada. Notaris/PPAT bersedia membuat alih debitor atau penjualan rukos secara tunai kepada orang lain asal sudah ada keputusan dari Pengadilan Negeri.

Debitor KPR yang dianggap tidak diketahui lagi, rumah kosong atau dihuni oleh debitor dan kreditnya macet, maka Hakim sudah dapat diperkirakan akan memberikan keputusan Verstek karena kita sudah mengetahui bahwa debitor yang kita gugat tidak diketahui lagi tempat tinggal dan kalau dipanggil pun debitor tidak akan datang karena debitor tidak diketahui, meskipun surat sudah dikirimkan ke alamat yang diketahui bank. Keputusan hakim dengan keputusan Verstek (keputusan diluar hadirnya Tergugat) akan berkekuatan hukum tetap/pasti apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan kepada Tergugat.

Supaya bank dapat menjual sendiri atau mengalih debitor atas debitor, berdasarkan keputusan hakim dengan putusan Verstek maka dalam Petitum atau tuntutan dalam surat gugatan harus diminta salah satu tuntutan sebagai berikut:

- a. Menetapkan bahwa Penggugat (Bank) berhak untuk mengalih debitor atau menjual sendiri tanpa pelelangan menurut harga dan cara yang dianggap baik oleh bank atas sebidang tanah berikut rumah KPR sebagai agunan kepada pihak ketiga;
- b. Keputusan Verstek yang telah berkekuatan hukum tetap dan di dalam dictum ada keputusan, maka bank dapat langsung mengalih debitor atau menjual sendiri melalui Notaris/PPAT atas agunan tersebut kepada masyarakat yang berminat. Debitor yang telah meninggalkan tunggakan angsuran, apalagi telah ada orang lain yang berminat untuk mengambil alih rumah tersebut, bank segera melakukan proses pengalihan kepada yang berminat.

Pengalihan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. Dengan alih debitor cara biasa; atau
- b. Dengan dijual kontan/tunai.

Pengalihan dengan cara kesatu maupun kedua, bank dapat menggunakan dasar Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada saat akad kredit, sehingga bank dapat mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitor (akta Novasi), legalisasi perjanjian kredit baru dan akta jual beli tanah tanpa hadirnya debitor lama. Debitor lama diwakili oleh bank harus mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitor tanpa hadirnya debitor lama. Jika tidak ada, maka bank dapat mengajukan gugatan kepada

debitor melalui Pengadilan Negeri dimana rumah KPR terletak yang tuntutannya antara lain bank diberi wewenang/ijin untuk mengalihkan secara sepihak atas rumah tersebut kepada yang berminat.

Hubungan antara teori perjanjian dengan proses alih debitor dapat dilihat dalam konteks pengalihan hak KPR. Meskipun demikian, kenyataannya di lapangan, proses ini tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin dari pihak bank selaku kreditor. Penjualan rumah yang telah mendapatkan KPR di bawah tangan seringkali terjadi dalam masyarakat. Ada beberapa alasan yang mungkin menjadi penyebab terjadinya alih debitor di bawah tangan, antara lain debitor lama tidak mampu melanjutkan angsuran KPR, mengalami kesulitan ekonomi, pindah domisili, tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajiban, atau ketidakpahaman para pihak akan hukum, khususnya tentang proses alih debitor.

Namun, penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada pihak bank, sehingga penjualan ini tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya. Pihak bank, sebagai pemegang jaminan, berhak melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak dapat dijadikan alat untuk melakukan balik nama sertifikat dari debitor lama kepada debitor

baru, karena akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk balik nama sertifikat. Oleh karena itu, penjualan tersebut dapat dianggap belum pernah terjadi secara hukum, terutama jika kredit belum dilunasi.

Dalam menanggapi proses alih debitor yang terjadi di bawah tangan, pihak bank perlu mengambil beberapa tindakan. Bank dapat memperingatkan debitor untuk segera melunasi sisa hutangnya, meskipun rumah KPR telah dijual. Bank juga berhak membatalkan penjualan rumah tersebut, namun harus melalui proses yang melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang, karena akta jual beli yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum untuk balik nama sertifikat.

Pihak bank juga dapat melibatkan lembaga hukum, seperti Pengadilan Negeri, untuk melakukan pembatalan resmi terhadap penjualan yang dilakukan di bawah tangan. Dalam proses ini, bank perlu memberikan argumentasi atau penjelasan terkait resiko hukum bagi pihak ketiga yang membeli rumah tersebut. Pihak bank dapat menggunakan Surat Kuasa Menjual (SKM) yang telah diberikan oleh debitor pada saat akad kredit untuk memudahkan proses alih debitor.

Secara keseluruhan, hubungan antara teori perjanjian dan proses alih debitor dalam konteks KPR menyoroti kompleksitas dan tantangan dalam menjaga kepastian hukum, terutama ketika proses

tersebut dilakukan di luar mekanisme formal dan dengan melibatkan pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank sebagai kreditor. Pihak bank perlu memiliki strategi dan tindakan yang tepat untuk melindungi kepentingan mereka dan menjaga kepastian hukum dalam proses alih debitor.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Analisis hukum proses pengalihan kredit di bawah tangan dalam konteks penjualan rumah KPR menimbulkan sejumlah permasalahan dan implikasi hukum. Penjualan di bawah tangan tidak mengikat pihak ketiga, dan pemilik sah atas tanah dan bangunan tetap dia kuisse sebagai pihak pertama, menyulitkan peralihan hak tanpa persetujuannya. Proses ini tidak diakui oleh pihak bank, dan meskipun angsuran telah dilunasi, sertifikat rumah tidak dapat diambil.
2. Implikasi hukum proses pengalihan pada KPR dapat dianggap sebagai tindakan hukum novasi. Alih debitor, sebagai bentuk novasi subjektif pasif, melibatkan pergantian debitor lama dengan debitor baru, dengan persetujuan kreditor dan pembebasan debitor lama dari kewajibannya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya dianggap melawan hukum karena rumah KPR merupakan jaminan hutang debitor kepada bank. Bank dapat menuntut debitor untuk ganti rugi atas pembatalan jual beli tersebut dan meminta pelunasan sisa hutang.

5.2 Saran

1. Penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap proses pengalihan kredit di bawah tangan. Diseminasi informasi hukum mengenai prosedur penjualan rumah KPR, persyaratan, dan implikasi hukumnya dapat dilakukan melalui kampanye publik, seminar, atau media sosial. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat dapat menghindari tindakan yang dapat merugikan mereka di masa mendatang.
2. Diperlukan pengaturan yang lebih ketat dari pihak bank terkait proses pengalihan kredit. Bank dapat memberikan edukasi kepada nasabahnya mengenai konsekuensi hukum dari penjualan di bawah tangan, dan memastikan bahwa segala transaksi mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Pembentukan kebijakan yang lebih jelas dan penekanan pada persetujuan tertulis dari pihak bank sebelum pengalihan debitor dapat membantu mengurangi risiko hukum

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Agus Pandoman, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*, PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm 93.

Adi Sulistyono, *Mengembangkan Paradigma Non Litigasi*, Disertasi, UNDIP, Semarang, 2002, hlm 76.

Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Raja grafindo Persada, 2015, hlm 63.

Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT)*, CV.Andi Offset, Yogyakarta, 2015, hlm 25.

C.S.T. Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta, 2009), hlm 385.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm 59.

Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2016, hlm 73.

Hans Kelsen, *Introduction to The Problem of Legal Theory*, Terjemahan Siwi Purwandari. *Pengantar Teori Hukum*. Cetakan Ketiga,(Bandung, Nusa Media, 2014), hlm 56.

Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung 2015, hlm. 86.

-----, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 3.

Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, hlm 42.

Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI, Jakarta : PT. Rakasindo, 2013, hlm 46.

Lilis Yuliani Indah Putri 2019, larangan promosi atau publikasi diri melalui media elektronik oleh notaris sebagai pejabat public menurutk oode etik notaris, jurnal ilmu hukum, Vol 3 No. 2 2019

Maryati Bachtiar, *Buku Bahan Ajar Perikatan*, Pekanbaru, Wirtalrzani 2016, hlm 60

Mariam Darus Badrulzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapomo, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 2016, hlm 73.

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, hlm 229-230

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Pt. Intermasal, 2015, hlm 5.

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm 23.

Wirdjono Projodikoro, *Wirdjono Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2014, hlm 5.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberti, 2013, hlm 97-98.

Soerjono Soekanto, 2013. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta: hlm. 5

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentangJ abatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

JURNAL

Lilis Yuliani Indah Putri 2019, larangan promosi atau publikasi diri melalui media elektronik oleh notaris sebagai pejabat public menurut kode etik notaris, jurnal ilmu hukum, Vol 3 No. 2 2019

Fransiska Mayasar, Munsyarif Abdul Chalim, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris, Vol 4 No. 4 Desember 2017

Enggar Dana Kusuma, Kekuatan Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Vol 4 No. 2 Juni 2023

INTERNET

Wikipedia, Pengertian Kekuatan Hukum, <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>,
diakses pada tanggal 19 Juli 2023, pukul 11:35



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**
SK. MENDIKNAS RI NO. 58/E/O/2021

TERAKREDITASI BADAN AKREDITASI NASIONAL PERGURUAN TINGGI - KEMENDIKBUD RI
JI Ahmad Najamuddin No. 17 Tlp. (0443) 210111 Fax. (0443) 210333 Kota Gorontalo

SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI
No. 430/PPS-UNISAN/XII/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dr. Arifin, S.E., M.Si
NIDN : 0907077401
Jabatan : Direktur Pascasarjana Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Mohamad Mustafa
NIM : HS22102011
Program Studi : Magister Hukum
Judul Thesis : Analisis Hukum terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Rumah KPR di Kabupaten Pohuwato

Sesuai hasil pengecekan tingkat kemiripan tesis melalui aplikasi Turnitin untuk judul tesis di atas diperoleh hasil *Similarity* sebesar 28%, berdasarkan Peraturan Rektor No. 32 Tahun 2019 tentang Pendekripsi Plagiat pada Setiap Karya Ilmiah di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo dan persyaratan pemberian surat rekomendasi verifikasi calon wisudawan dari LLDIKTI Wil. XVI, bahwa batas kemiripan tesis maksimal 30%, untuk itu tesis tersebut di atas dinyatakan **BEBAS PLAGIASI** dan layak untuk diujangkan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Mengeluhui
Direktur,
Dr. Arifin, S.E., M.Si.
NIDN. 0907077401

Gorontalo, 06 Desember 2023
Tim Verifikasi,

Sitti Zaharianti Tanaiyo.

Terlampir :
Hasil Pengecekan Turnitin

Tembusan:

1. Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
2. Prodi yang bersangkutan
3. Arsip

PER NAME

ESIS Turnitin Terbaru.pdf

AUTHOR

MOHAMAD MUSTAFA

WORD COUNT

165 Words

CHARACTER COUNT

62521 Characters

PAGE COUNT

1 Pages

FILE SIZE

375.5KB

SUBMISSION DATE

Dec 5, 2023 6:46 PM PST

REPORT DATE

Dec 5, 2023 6:47 PM PST

28% Overall Similarity

ie combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

28% Internet database

- 3% Publications database

Crossref database

- Crossref Posted Content database

0% Submitted Works database

Excluded from Similarity Report

Bibliographic material

- Quoted material

Cited material

- Small Matches (Less than 25 words)