

**KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT  
RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)**

Oleh:  
**HERBAYU RISKIE USMAN**  
**NIM: H.11.16.166**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**  
**2021**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING  
KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT  
RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR  
(BANK)**

Oleh:  
**HERBAYU RISKIE USMAN**  
NIM: H.11.16.166

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Syarat Mengajukan skripsi  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo  
Disetujui Oleh Tim Pembimbing Pada Tanggal .....2021

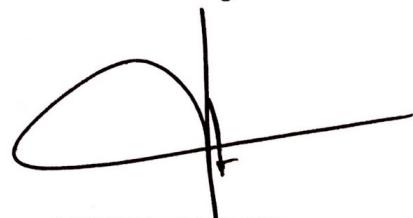
Menyetujui

Pembimbing I



**SAHARUDDIN DAHLAN, SH.MH**  
NIDN:0927028801

Pembimbing II



**ARPIN.SH.MH**  
NIDN:0904058204

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI  
KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH  
TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)

OLEH:  
HERBAYU RISKIE USMAN  
NIM : H.11.16.166



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama** : Herbayu Riskie Usman  
**N i m** : H.11.16.166  
**Konsentrasi** : Hukum Perdata  
**Program Studi** : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini berjudul **KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)** adalah benar-benar asli merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran pembimbing dan penguji pada saat ujian skripsi ini.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain kecuali secara tertulis di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan di cantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sangsi Akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, Desember 2021



Herbayu Riskie Usman

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan kefaian kepada penulis, sehingga penulis dapat merampungkan penulisan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian, guna untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satupada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai **KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)** Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

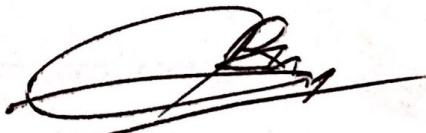
1. Bapak Muhammad Ichsan gaffar S.Ak.M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
2. Bapak. Dr. Abd. Gaffar La Tjokke, M.Si sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
3. Bapak Amiruddin.S.Kom.M.Kom sebagai Wakil RektorI Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Reyther Biki, SE., M.Si sebagai Wakil Rektor II Universitas Ichsan Gorontalo
5. Bapak Reza Megiansyah,S.os.M.si.sebagai Wakil RektorIII Universitas Ichsan Gorontalo
6. Bapak Dr.Rusmulyadi, S.H.,M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

7. Bapak Saharuddin,SH.,MH Sebagai Wakil Dekan Iskaligus pembimbing I Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
8. Bapak Suardi Rais SH.,MH Sebagai Wakil Dekan II Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
9. Bapak Jupri SH.,MH Sebagai Wakil Dekan III Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
10. Ibu Dr.Hijrah Lahaling, SHI., MH sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
11. Bapak Arpin sebagai pembimbing II peneliti Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo
12. Seluruh Staf Dosen Dan Tata Usaha Di Lingkungan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo

Semoga bantuan dan dorongan yang peneliti terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik, Amin..

Gorontalo, Juni 2021

Yang membuat pernyataan



**Herbayu Riskie Usman**

## ABSTRACT

### **HERBAYU RISKIE USMAN. H1116166. LEGAL ASSURANCE OF TRANSFER OF HOME LOANS WITHOUT CREDITOR OR BANK'S APPROVAL**

*The aims of this study are to (1) find out the legal certainty of transferring home loans without creditor's approval (2) investigate the factors that cause home loan transfers without creditor's approval. The research method used in this study is empirical research or non-doctrinal research, namely an approach in terms of the facts of legal events that occur in society. The results of this study show that: (1) The legal assurance of the transfer of home loans without the creditor's approval in the form of (a) the rules (conditions of the agreement) must be fulfilled, (b) the creditor must ensure that the object of collateral is in the debtor's authority, and (c) the debtor is not allowed to transferring mortgage rights to another party, (2) The factors for transferring home loans without the creditor's approval are (a) the form of the agreement, and (b) the default of a debtor is considered to be in default when transferring the object of collateral. Based on the results of the study, it is recommended that: (1) advises to the public that in the process of buying housing on credit through a bank if the house is still in a state of credit, it cannot be transferred to another party without the approval of the lender, (2) advice to creditors regarding the prohibition on transferring the object of collateral, it should be ensured in the form of an agreement regarding whether or not the object of the guarantee is transferred, as well as conducting socialization to the public to comply with the existing rules regarding the transfer of the object of collateral.*

**Keywords:** legal certainty, transfer, home loans, creditors



## ABSTRAK

**HERBAYU RISKIE USMAN. H1116166. KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)**

Tujuan penelitian ini untuk (1) mengetahui kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur (2) mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian empiris atau jenis penelitian *non doktrinal* yaitu pendekatan dari segi fakta peristiwa hukum yang terjadi ditengah tengah masyarakat. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur dalam bentuk (a) aturan (syarat perjanjian) harus terpenuhi, (b) kreditur harus memastikan objek jaminan dalam keadaan kuasa debitur, dan (c) debitur tidak diperbolehkan mengalihkan hak tanggungan kepada pihak lain, (2) Faktor-faktor pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur adalah (a) bentuk perjanjian, dan (b) wanprestasi seorang debitur dianggap melakukan wanprestasi apabila mengalihkan objek jaminan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, direkomendasikan bahwa: (1) saran ke masyarakat bahwa dalam proses pembelian perumahan secara kredit melalui bank, apabila rumah masuh dalam keadaan masa kredit tidak bisa dialihkan ke pihak lain tanpa ada persetujuan pemberi kredit, (2) saran kepada pemberi kredit mengenai larangan mengalihkan objek jaminan seharusnya dipastikan dalam bentuk perjanjian mengenai boleh dan tidaknya objek jaminan dialihkan, serta melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk mematuhi aturan yang ada mengenai pengalihan objek jaminan.

Kata kunci: kepastian hukum, pengalihan, kredit rumah, kreditur



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
 <b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
 <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Umum Kepastian Hukum.....	7
2.2. Tinjauan Umum Perjanjian .....	9
2.2.1. Pengertian Perjanjian.....	9
2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	11
2.2.3. Syarat Sahnya Perjanjian .....	12
2.2.4. Asas Asas Perjanjian .....	14
2.3. Tinjauan Umum Kredit .....	17
2.3.1. Pengertian Kredit.....	17
2.3.2. Macam-Macam Kredit .....	19
2.3.3. Prinsip-Prinsip Kredit .....	20
2.3.4. Penggolongan Kredit .....	21
2.3.5. Dasar Hukum Pemberian Kredit .....	22

2.4 Kerangka Pikir.....	24
2.5 Definisi Operasional.....	25
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian.....	26
3.2 Objek Penelitian .....	26
3.3 Lokasi Dan Waktu Penelitian.....	27
3.4 Populasi Dan Sampel .....	27
3.5. Teknik Pengumpulan Data .....	28
3.6. Teknik Pengolahan Data .....	28
3.7 Teknik Analisis Data.....	29
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
4.1 Tinjauan Umum Lokasi Penelitian .....	30
4.2 Kepastian Hukum Pengalihan Kredit Rumah	
Tanpa Persetujuan Kreditur.....	33
4.2.1. Aturan (Syarat Perjanjian) .....	33
4.2.2. Kreditur.....	40
4.2.3. Debitur .....	44
4.3. Faktor-Faktor Apakah Yang Menyebabkan Pengalihan	
Kredit Rumah Tanpa Persetujuan Kreditur.....	50
4.3.1.Bentuk Perjanjian .....	50
4.3.2. Wanprestasi .....	53
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
5.1. Kesimpulan .....	58
5.2. Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>60</b>

## **LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang Masalah

Majunya perkembangan dunia usaha merupakan salah satu instrumen penentu dalam lajunya perekonomian bangsa indonesia, bahwa pelaku usaha merupakan sehingga dalam rangka memajukan sumber pendapatan negara melalui perekonomian, pemerintah indonesia menggenjot para pengusaha untuk datang dan berkunjung ke indonesia, dan menanamkan usahanya. Pelaku usaha yang dimaksud adalah orang yang menjalankan kegiatan usaha baik secara pribadi maupun secara kelembagaan dan menggunakan fasilitas yang ada di indonesia, sebagai bangsa yang besar indonesia merupakan negara yang selalu menjadi primadona bagi semua kalangan bisnisman.

Setiap pelaku usaha dalam menjalankan usahanya selalu mengedepankan apa yang dimaksud dengan perlindungan hukum, perlindungan hukum yang dimaksud adalah memberikan perlindungan kepada semua konsumen apabila terjadi sesuatu dengan konsumen yang melakukan perjanjian harus mendapatkan kepastian hukum yang nyata dimata hukum

Dalam menafsirkan beberapa macam pengertian tentang perlindungan hukum yaitu cara untuk melindungi hak-hak tiap-tiap individu yang telah dilakukan oleh Negara atau dalam sistem pemerintahan, sehingga dapat dipahami oleh negara sebagai ekspresi langsung dari kegembiraan bangsa atau, dengan kata lain, perlindungan hukum. telah dibubuhkan untuk

memastikan dalam bentuk rasa aman, serta dalam hal perlindungan Terhadap perambahan dan berbagai ancaman terhadap suatu hal oleh masing-masing pihak, bahwa kedaulatan hidup merupakan hak masing-masing person.

Perlindungan hukum disini merupakan hak setiap warga masyarakat yang diatur dalam undang-undang perlindungan dalam bentuk pemberian ganti rugi serta pemberian kekurangan akibat kerugian yang dialami produk pelaku usaha. Setiap Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya diperlukan bentuk pertanggung jawaban dimata hukum namun secara teori ada beberapa teori pertanggung jawaban hukum yang harus dipertanggung jawabkan oleh pelaku usaha apabila ada kesalahan dalam pemberian layanan maupun pemberian kesepakatan pelaku usaha, sebagaimana yang diungkapkan oleh Syukni Tumi Pengata

Dalam upaya menjamin adanya Kepastian Hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam proses kepemilikan rumah melalui KPR maka perlu diadakan suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut merupakan suatu faktor yang penting dalam kepemilikan rumah. Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih<sup>1</sup> yang tentunya memenuhi syarat sahnya dari perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

---

<sup>1</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgelijk Wetboek], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 40, Jakarta : Pradnya Paramita, 2009, Pasal 1313

(KUHPerdata/BW), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan dari para pihak untuk membuat perjanjian

Bahwa awal dari pertanggung jawaban adalah adanya sebuah kesalahan yang akan melahirkan sebuah resiko sebagaimana apa yang diperjanjikan sehingga adanya resiko yang harus ditempuh oleh kedua belah pihak sebagai bentuk tanggung jawab, sedangkan adanya sebuah tanggung jawab tanpa adanya sebuah kesalahan biasanya disebut dengan resiko yang mana resiko pertanggung jawaban akan muncul apabila sebuah adanya kesalahan yang muncul yang diakibatkan oleh orang lain atau sebuah sistem yang diberikan pertanggung jawabanya kepada orang lain.

Pemberian kredit terhadap suatu barang merupakan sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama tanpa adanya paksaan dan intimidasi dalam membuat perikatan tersebut, dalam beberapa persoalan yang sekarang ini mengenai maraknya pertumbuhan pembangunan perumahan yang ada khususnya dikota gorontalo, memberi kandorongan kepada semua pihak agar hati-hati dalam membuat perjanjian, karena maraknya proses pengalihan objek jaminan baik yang dialihkan oleh pihak bank, maupun yang dialihkan oleh pihak kreditur secara sepihak tanpa spengetahuan kedua belah pihak

Mengenai aturan yang diperbolehkan bahwasanya setiap pemberi jaminan kredit memberikan batasan bahwa setiap jaminan tidak boleh dipindah tangakan apabila tanpa persetujuan pemberi kredit, pengalihan perjanjian objek jaminan sebenarnya sah-sah saja apabila di lakukan dan di

laksanakan sesuai dengan aturan serta sepengetahuan pemberi kredit, namun apabila dialihkan tanpa sepengetahuan pemberi kredit maka akan memunculkan polemik yang dapat menggugurkan kepastian hukum kedua belah pihak

Timbulnya suatu permasalahan baru lainnya bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) adanya proses pengalihan tanpa sepengetahuan kreditur. adapun pengalihan tanpa sepengetahuan pihak debitur atau bank maka penerima pengalihan tersebut tidak mempunyai hubungan apapun dengan pihak bank yang memberikan kredit, sehingga pihak penerima pengalihan tidak mempunyai kewenangan pula baik sehubungan dengan sertifikat ataupun Perjanjian Kredit karena bank masih menganggap bahwa kredit masih tetap atas nama pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama). Hal ini menyebabkan tidak terdapatnya kepastian dan kewenangan bagi pihak penerima pengalihan tersebut.<sup>2</sup>

Salah satu contoh kasus yang terjadi bahwa adanya proses pengalihan objek jaminan terhadap nasabah pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank BTN sehingga terjadinya hal tersebut dianggap cedera janji Cabang Gorontalo antara Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan mengalihkan pembayaran kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN tidak menggap sah atas pengalihan tersebut dan tidak memberikan sertifikat tersebut. Penulis berpendapat bahwa kasus ini secara jelas

---

<sup>2</sup>Dody Arifiawan Wibianto, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di Pt Btn Cabang Malang)*, Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2018, Hlm. 4

melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya". Artinya perjanjian antara debitur dan pihak bank hanya berlaku bagi yang membuat atau menyepakati perjanjian.

Berdasarkan hal itu asas kepastian hukum patut dipertanyakan karena dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah disepakati perjanjian tentang siapa yang sebagai debitur, jangka waktu pembayaran sampai dengan aturan main yang wajib disepakati secara bersama. Selain itu pengalihan kredit rumah tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur karena tidak mendapatkan kepastian hukum dan terjadinya wanprestasi yang secara keungan sangat merugikan pihak bank.

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti megajukan Skripsi dengan judul "**KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)**"

### **1.2.Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur?

### **1.3.Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur

2. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang menyebabkan pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

- 1. Manfaat dibidang akademik**

Yaitu penelitian ini bertujuan untuk melakukan penelitian yang belum pernah diteliti sebelumnya guna pengembangan keilmuan dibidang hukum perdata khususnya kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur

- 2. Manfaat Secara Verifikasi**

Yaitu penelitian ini diharapkan dapat menguji sebuah teori yang sudah ada, agar dicapainya pengetahuan tentang teori yang sudah ada tersebut baik berupa menggugurkan teori yang sudah ada maupun menguatkan teori yang sudah ada, sebenarnya tujuan verifikasi ini bertujuan agar menambah khasah keilmuan mahasiswa dan semua kalangan akademisi, dan pengakuan hukum dari segi teori dan praktik

- 3. Manfaat Secara Teoritik**

Tujuan dari segi development ini adalah agar penelitian yang sudah ada sebelumnya dapat dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan sekarang guna mencapai sebuah kasahihan karya ilmiah mahasiswa khusnya karya ilmiah penulis tentang kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Umum Kepastian Hukum

Perundang-undangan, baik di tingkat yang lebih rendah maupun lebih tinggi, bertujuan untuk memastikan bahwa publik dan lembaga penegak hukum dapat menegakkannya secara konsisten dan tanpa membedakan antara satu komunitas dengan komunitas lainnya. Semua dipandang sederajat di depan hukum (equality before the law), namun pada kenyataannya aturan tersebut tidak efektif karena aturan hukum yang ditentukan seringkali dilanggar. Ketidak efektifan suatu undang-undang dapat disebabkan oleh hukum yang tidak pasti atau tidak pasti, aparat yang tidak konsisten, dan / atau masyarakat yang tidak mendukung pelaksanaan undang-undang tersebut. Jika hukum ditegakkan dengan baik, hukum dikatakan efektif. Dikatakan efektif karena suara hukum yang jelas dan tidak perlu penafsiran, aparat penegak hukum secara konsisten dan masyarakat terpengaruh oleh peraturan ini.

Istilah teori kepastian hukum berasal dari terjemahan bahasa Inggrisnya, yaitu dalam bahasa Belanda yang dipengaruhi teori hukum, keefektifannya disebut *Effektiviteit Van De Jurisdiscetheorie*, bahasa Jermanya adalah *wirksamkeit der rechtlichentheorie*.

Ada tiga kata dalam teori kepastian hukum: teori, tindakan, dan hukum. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, ada dua istilah yang berkaitan dengan efektivitas: *Efektivitas Dan Efektivitas*

Kepastian hukum memiliki efek (maka efek, kesan), efektif atau efektif, dapat menimbulkan konsekuensi, efektif (dalam penggunaan atau tindakan), mulaiberlaku (dalam hal undang-undang, peraturan).

Keselamatan berarti keadaan pengaruh, daya tarik, aktivitas, efektivitas, keberhasilan (upaya, tindakan) dan penegakan (hukum). Hans Kelsen mendefinisikan keamanan hukum sebagai berikut:

*“Orang sebenarnya bertindak dengan cara menghindari sanksi yang terancam oleh norma hukum, dan apakah sanksi tersebut benar-benar diberlakukan ketika syarat-syaratnya dipenuhi.”*

Konsep kepastian hukum dalam definisi Hans Kelsen difokuskan pada masalah dan sanksi. Subjek yang melakukan hal tersebut yaitu perseorangan atau badan hukum. Orang-orang ini harus menerapkan hukum sesuai dengan norma hukum. Sanksi hukum bersifat praktis atau tidak diterapkan pada orang yang terkena sanksi hukum.

Anthony Allot mengatakan hal berikut tentang efektivitas hukum:

Hukum berlaku jika tujuan keberadaan dan penerapannya adalah untuk mencegah tindakan yang tidak diinginkan dari membereskan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat berarti bahwa apa yang telah dirancang dapat dilaksanakan. Ketika terjadi kesalahan, kemungkinan mudah diperbaiki ketika ada kebutuhan untuk menegakkan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda diselesaikan dengan hukum

Konsep Anthony Allot berfokus pada implementasinya. Secara umum, hukum yang efektif dapat meningkatkan apa yang dirancang agar dapat bertahan dalam kehidupan sosial. Kedua pandangan di atas hanya

menyajikan konsep kepastian hukum, tetapi tidak mengkaji konsep kepastian hukum. Dengan mensintesis dua pandangan tersebut, maka konsep teori kepastian hukum dapat diperkenalkan.

Teori Keamanan Hukum: "Sebuah teori yang meneliti dan menganalisis kesalahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan dan penegakan hukum".

*Ada tiga fokus utama dalam kerja teori ini, yaitu antara lain:*

- a. Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum.
- b. Kegagalan didalam melaksakannya, dan
- c. Faktor-faktor yang mempengaruhinya

## **2.2. Tinjauan Umum Perjanjian**

### **2.2.1. Pengertian Perjanjian**

Handrii Raaharjo mengemukakan pendapatnya Menegenai perjanjian telah diatur pada hukum perdata yg terletak pada Buku III KUH Perdata sebagaimana yang berbunyi dengan istilah Verbintenis, serta ada juga penggunaan istilah overenkomst yang diambil dari istilah menyetujui atau melakukan kesepakatan

Istilah "perjanjian" berasal dari bahasa Inggeris, yaiitu kontrak. Maksud perjanjian atau persetujuan diatur oleh Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu perjanjian adalah suatu tindakan dimana satu atau lebih pihak terikat

oleh satu atau lebih orang<sup>3</sup> Menurut Abdulqadir Mohammed, perjanjian adalah perjanjian yang melibatkan dua atau lebih orang untuk melakukan sesuatu tentang aset. Jika ditunjukkan, perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur berikut:<sup>4</sup>

1. Kedua belah pihak
2. Tercapainya kesepakatan
3. Memiliki tujuan yang sifatnya kebendaan
4. Memiliki bentuk baik tertulis maupun tidak tertulis

Dalam hak kontraktual yang berbeda, jika perjanjian memenuhi semua persyaratannya dan sesuai dengan hukum, perjanjian memenuhi persyaratan kontrak, mengikat dan harus ditegakkan dan bertindak sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian memiliki konsekuensi hukum yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338

(1) KUHPerdata, yang berbunyi;

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Pada prinsipnya, perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang telah masuk ke dalamnya, sebagaimana ditunjukkan dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata, sebagaimana juga dikonfirmasi oleh Pasal 1315

<sup>3</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 2008 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita: Jakarta, hlm. 338

<sup>4</sup> AbdulkadirMuhammad, 2000Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti:Bandung, , hlm.224-225

KUHPerdata<sup>5</sup>Perjanjian adalah sumber terpenting dari suatu perjanjian, karena perjanjian adalah pemahaman tentang perjanjian abstrak, itu adalah hal yang spesifik atau peristiwa nyata yang mengikat para pihak pada perjanjian.

### 2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Didalam perjanjian menurut sudikno mertokusumo<sup>6</sup> memiliki beberapa unsur yaitu;

1. Essentialia adalah elemen absolut yang harus ada untuk kesepakatan.

Elemen ini harus benar-benar hadir agar perjanjian menjadi valid, yang merupakan syarat validitas perjanjian. Elemen-elemen penting dari suatu perjanjian adalah ketentuan dalam bentuk pencapaian yang harus dibuat oleh adanya perbedaan prinsip dalam membuat sebuah perikatan sehingga memiliki karakter perjanjian tersendiri. Elemen penting ini biasanya digunakan untuk merumuskan, mendefinisikan, atau memahami suatu perjanjian.

2. Naturalia

Adalah sebuah elemen yang bergabung dengan perjanjian, yaitu, elemen yang tidak secara khusus disepakati dalam perjanjian, diam-diam secara otomatis dianggap berada dalam

---

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhammad, 1986, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm 93

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009 Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty:Yogyakarta, , hlm. 118-

perjanjian karena melekat atau melekat pada perjanjian. Elemen alami harus dalam persetujuan setelah elemen esensial diketahui dengan pasti. Misalnya, dalam kontrak yang berisi elemen-elemen penting dari penjualan, pasti akan ada unsur kealamian dalam bentuk kewajiban penjual untuk membawa material dengan cacat tersembunyi. Dalam hal ini, ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menentukan ini;

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebisaaan, atau undang-undang”

### 3. Accidentalia,

unsur tambahan dari perjanjian, yaitu, ketentuan yang dapat diatur oleh para pihak yang melanggar sesuai dengan keinginan para pihak, adalah persyaratan khusus yang secara bersama ditentukan oleh para pihak. Oleh karena itu, elemen ini pada dasarnya bukanlah bentuk pencapaian yang harus dikejar atau dieksekusi oleh para pihak

### 2.2.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Didalam hukum perdata telah ditentukan bahwa suyarat sahnya sebuah prjanjian harus memenuhi beberapa syarat syarat yang dimaksud sebagai berikut;

a. Adanya kesepakatan

Perjanjian adalah perjanjian para pihak yang melakukan sendiri, yang berarti bahwa kedua pihak dalam perjanjian harus memiliki kehendak bebas dalam membuat komitmen, dan itu harus diucapkan secara langsung atau dalam diam. Dengan demikian, suatu perjanjian tidak sah jika disimpulkan atau didasarkan pada paksaan, penipuan atau pengawasan

b. Dainggap cakap

Cakap atau cakap adalah kesempatan untuk membuat kesepakatan Di bawah hukum, cakap mencakup kekuatan untuk mengambil tindakan hukum secara umum, dan di bawah hukum, setiap orang memiliki kompetensi untuk membuat perjanjian, kecuali yang diakui tidak kompeten di bawah hukum. Bagi mereka yang tidak dapat bernegosiasi, ini adalah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang tidak mampu, dan wanita yang sudah

menikah<sup>7</sup> ketidakmampuan perempuan yang sudah menikahi dan membuat suatu perjanjian sekarang telah dicabut karena melanggar hak asasi manusia

c. Suatu hal

Maksudnya adalah segala sesuatu dalam bentuk perjanjian harus dilakukan oleh orang yang dianggap sudah dewasa, dan tidak dalam keadaan sakit atau gila namun hal ini juga Cakap juga dianggap sebagai terpenuhinya kapasitas manusia untuk melakukan sebuah perbuatan hukum

d. Suatu sebab yang halal (Pasal 1335 KUHPerdata)

Adalah sesuatu yang yang tidak dilarang oleh undang-undang, pada prinsipnya perjanjian memang harus taat akan hukum yang berlaku yang selalu mengedepankan nilai-nilai bahwa hal yang dilakukan tidak dilarang oleh undang-undang dan dapat dipertanggung jawabkan dimata hukum

#### 2.2.4. Asas Asas Perjanjian

Sebuah perjanjian akan dianggap sempurna apabila perjanjian tersebut selalu patuh dan taat pada prinsipnya sebagaimana asas yang disebutkan KUHPerdata seperti:

##### 1. Asas konsensualisme

---

<sup>7</sup>R. Soeroso, 1999 Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum), Alumni Bandung, Bandung, hlm 12

sering ditafsirkan sebagai perjanjian. Prinsip ini menunjukkan bahwa adanya perjanjian yang sesuai dengan apa adanya untuk menyakinkan setiap orang, suatu perjanjian atau konsensus dicapai segera setelah rakyat, bahkan jika perjanjian itu dicapai hanya secara lisan saja. Ini berarti bahwa, pada prinsipnya, perjanjian itu mengikat dan merupakan kewajiban bagi pihak-pihak yang berjanji untuk tidak menuntut formalitas, tetapi untuk melindungi kepentingan debitur (atau mereka yang diwajibkan) untuk mendapatkan prestasi. formalitas yang diselesaikan atau dipersiapkan memerlukan beberapa tindakan

## 2. Prinsip kebebasan berkontrak

Prinsip kebebasan berkontrak adalah asas yang penting bagi hak kesepakatan. Meskipun prinsip ini tidak ditetapkan sebagai aturan hukum, prinsip ini memiliki pengaruh besar pada setiap perjanjian yang dilakukan setiap orang sehingga apa saja yang diperjanjikan selama tidak dilarang oleh undang-undang semuanya dapat dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku. Sesuai dengan prinsip kebebasan persetujuan, seseorang pada umumnya bebas untuk masuk ke dalam suatu perjanjian. Prinsip ini menyatakan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak setuju. Menurut Sutana Remi Shahedini, prinsip kebebasan Berkontrak berdasarkan Perjanjian Indonesia mencakup bidang aplikasi berikut

- Adanya kebebasan mau atau tidak berbuat

- b. Bebas dalam menetukan kepada siapa perjanjian itu dilakukan
  - c. Kebebasan dalam menentukan kuasa dalam perjanjian
  - d. Bebas dalam menentukan apa yang menjadi objek perjanjian
  - e. Bebas menentukan sesuatu selama datur dalam undang-undang yang bersifat optional<sup>8</sup>
3. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Prinsip *pacta sunt servanda* juga disebut prinsip kepastian hukum.

Prinsip ini berlaku untuk konsekuensi perjanjian. Prinsip *pacta sunt servanda* menetapkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus mematuhi substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana diharuskan oleh hukum. Mereka mungkin tidak mengganggu substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Setiap orang yang menyimpulkan perjanjian itu kemudian wajib melaksanakan perjanjian itu karena perjanjian itu berisi janji-janji yang harus dipenuhi dan janji itu mengikat para pihak sebagai mengikat hukum. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1, ayat 1, KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian telah dibuat secara hukum oleh hukum bagi mereka yang melakukannya.

---

<sup>8</sup>Agus Yudha Hernoko, 2011 Hukum KontrakAsas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial,Kencana:Jakarta, , hlm.110.

#### 4. Asas Itikad Baik

Prinsip itikad baik adalah salah satu prinsip yang dikenal dalam hukum kontrak. Ketentuan tentang itikad baik diatur oleh Pasal 1338 (3) KUHPerdata bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, penangkapan H.R. di Belanda memainkan peran tertinggi dalam fase bonafid fase pra-kontrak, dan bahkan kesalahan ditempatkan pada prinsip itikad baik, tidak lagi pada teori kebebasan.

Itikad baik atau Hati nurani sangat penting sehingga dalam undang-undang atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan saling bertabrakan dalam hubungan hukum khusus yang dikendalikan secara cermat, dan hubungan khusus ini memiliki konsekuensi lebih lanjut sehingga kedua belah pihak harus bertindak dengan mengingat kewajiban untuk menginvestigasi dalam batas yang wajar dari pihak lawan sebelum perjanjian ditandatangani, atau masing-masing pihak harus memberikan pertimbangan pada penutupan perjanjian kesepakatan yang adil. Meskipun integritas para pihak dalam perjanjian ditekankan pada tahap pra-perjanjian, secara umum, itikad baik harus selalu hadir pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan salah satu pihak dapat selalu diperhitungkan oleh pihak lain.

### **2.3. Tinjauan Umum Kredit**

#### **2.3.1. Pengertian Kredit**

Menurut Dahlan, pengertian kredit memiliki dimensi yang berbeda-beda, dimulai dari arti kata “kredit” yang berasal dari bahasa Yunani yang artinya percaya pada realitas dalam praktik sehari-hari. Definisi pinjaman adalah kemampuan untuk melakukan pembelian atau memberikan jaminan bahwa pembayaran akan dilakukan untuk jangka waktu yang disepakati.

Dikatakan pula bahwa definisi kredit untuk kegiatan perbankan yang lebih mapan di Indonesia dalam Undang-Undang Dasar Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 adalah pembatasan mata uang / label yang dapat digunakan atas dasar perjanjian pinjaman antara pinjaman dengan bank. dan pihak lain yang membutuhkan sebagai imbalan bagi peminjam. Dalam praktik sehari-hari, pinjaman dibuat secara kongkrit secara manual atau dalam bentuk perjanjian tertulis. Sebagai jaminan keamanan, peminjam akan memenuhi kewajibannya dan memberikan jaminan material dan moral.

Definisi kredit juga tidak. Mengenai amandemen Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ia merumuskan pinjaman itu berupa uang atau sejenisnya. membayar bunga untuk jangka waktu tertentu

Definisi di atas menunjukkan bahwa peminjam harus mengambil pinjaman kepadanya tidak hanya untuk melunasi hutang, tetapi juga dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Mengingat sistem perbankan di Indonesia saat ini terdiri dari dua jenis (dual system), bank tradisional (masih menggunakan sistem bunga) dan bank

syariah dalam pengertian yang sama (fokus pada bagi hasil); Kreditor (di bank tradisional) diikuti oleh bank syariah yang dikenal dengan kegiatan fundraising. Definisi pembiayaan (di bank syariah). Tentang Perubahan Atas UU No. 10/1998. Mengenai industri perbankan, 7 tahun 1992 adalah penyediaan uang atau piutang, dimana pihak yang dibiayai harus mengembalikan uang atau piutang setelah jangka waktu tertentu, dengan kompensasi atau bagi hasil, sesuai kesepakatan antara bank dengan pihak lain.

### 2.3.2. Macam-Macam Kredit

Dalam tingkatan kebutuhan kredit dibedakan menjadi beberapa macama sebagaimana yang disebutkan dibawah ini adalah:<sup>9</sup>

#### 1. Kredit berdasarkan sifatnya

Apabila kita berbicara mengenai kredit berdasarkan sifatnya maka kita akan merujuk pada kredit yang sifatnya konsumtif yaitu kredit yang digunakan hanya untuk keperluan yang habis pakai dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari

Sedangkan kredit produktif adalah kredit yang diambil berdasarkan atas kebutuhan yang nilainya dapat mengasilkan juga untuk menuju keberlangsungan suatu usaha

#### 2. Kredit berdasarkan keperluannya

##### a. Kredit produksi / eksploitasi

---

<sup>9</sup>Muhammad Djumhana, 2003 Ekonomi Koperasi, Fakultas Ekonomi UI: Hlm 372

Yaitu kredit yang diambil untuk meningkatkan hasil produksi guna meningkatkan nilai dari pada badan usaha

b. Kredit perdagangan

Yaitu kredit yang diambil berdasarkan kebutuhan perdagangan yang mana saasarnya pada utility of place

c. Kredit investasi

Adalah kredit yang diberikan kapa pelaku usaha guna meningkatkan saham atau kinerjanya dalam memproduksi barang dan jasa

### 2.3.3. Prinsip-Prinsip Kredit

Pada prinsipnya kredit Kredit harus digunakan dengan hati-hati, sehingga menumbuhkan kepercayaan, sebagai tujuan utama kredit, benar-benar terwujud, sehingga kredit dapat diberikan untuk tujuannya dan kredit aman diperlukan sesuai dengan pengaturan yang disepakati.

Adapun pertimbangan yang dimaksud yang meliputi berbagai prinsip-prinsip, asas-asas atau persyaratan-persyaratan tertentu, ternyata berbeda pada setiap bank yang ada. Standar nilai yang digunakan pada masing-masing bank tergantung pada kebijakan bank tersebut dalam hal penilaian, sejauh mana unsur-unsur tersebut mempengaruhi jalannya kegiatan perbankan, sehingga setiap bank memiliki beberapa prioritas tersendiri dalam hal penilaian kepada nasabah bank.

Tujuan dari pada kredit harus melalui beberapa prosedur sebagaimana dalam ketentuan lembaga keuagan yang disebut 6C agar tumbuh dan berkembang secara sehat dan layak:

- a. Charcter dapat dilihat atas apa yang dilakukanya wataknya
- b. Sesuatu yang dilakukan berdasarkan kemampuanya Capacity
- c. Disesuaikan dengan kemampuan Modal
- d. Adanya pembebanan Jaminan
- e. Serta setiap perjanjian kredit harus melihat Condition Of Economic
- f. setiap perjanjian kredit harus melihat (Batasan Atau Hambatan)

#### 2.3.4. Penggolongan Kredit

- 1) apabila kita ingin melihat transaksi kredit yang dianggap sehat dapat dilihat dari segi :
  - a. setiap transaksi baik angsuran maupun kredit harus dibayarkan tepat waktu
  - b. pada transaksi harus memiliki mutasi yang aktif
  - c. adanya kesesuaian antara jaminan dan utang
- 2) pemberlakuan kredit juga dapat dilihat dari sifat khususnya
  - a. setiap angsuran tidak diperbolehkan menuggak melebihi 90 hari
  - b. penggunaan anggaran dianggap mudah
  - c. upaya menghindari persoalan yang timbul yang dapat melanggar perjanjian

- d. setiap transaksi sedapat mungkin diikuti adanya pinjaman yang baru
- 3) setiap transaksi kredit dianggap kurang sehat apabila
- a. adanya angsuran yang melebihi waktu yang ditentukan
  - b. terjadi perulangan penggunaan
  - c. rendahnya kegiatan transaksi
  - d. perjanjian yang dibuat dilanggar oleh salah satu pihak
  - e. debitur mengalami perosolan keuangan
  - f. pinjaman tidak diatur dengan baik
- 4) setiap kredit dapat dianggap merugikan apabila;
- a. angsuran yang menuggak sudah melebihi 180 hari sebagaimana yang ditentukan tidak melebihi 90 hari
  - b. terjadinya keadaan dimana cerukan berulang-ulang
  - c. kedua belah pihak melakukan wanprestasi atau salah satunya
  - d. adanya pelonjakan bunga sehingga dianggap sebagai kapitalisasi bunga

### 2.3.5. Dasar Hukum Pemberian Kredit

- 1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau

sekelompok peminjam yang terkait termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan

**Pasal 29 Ayat 3**

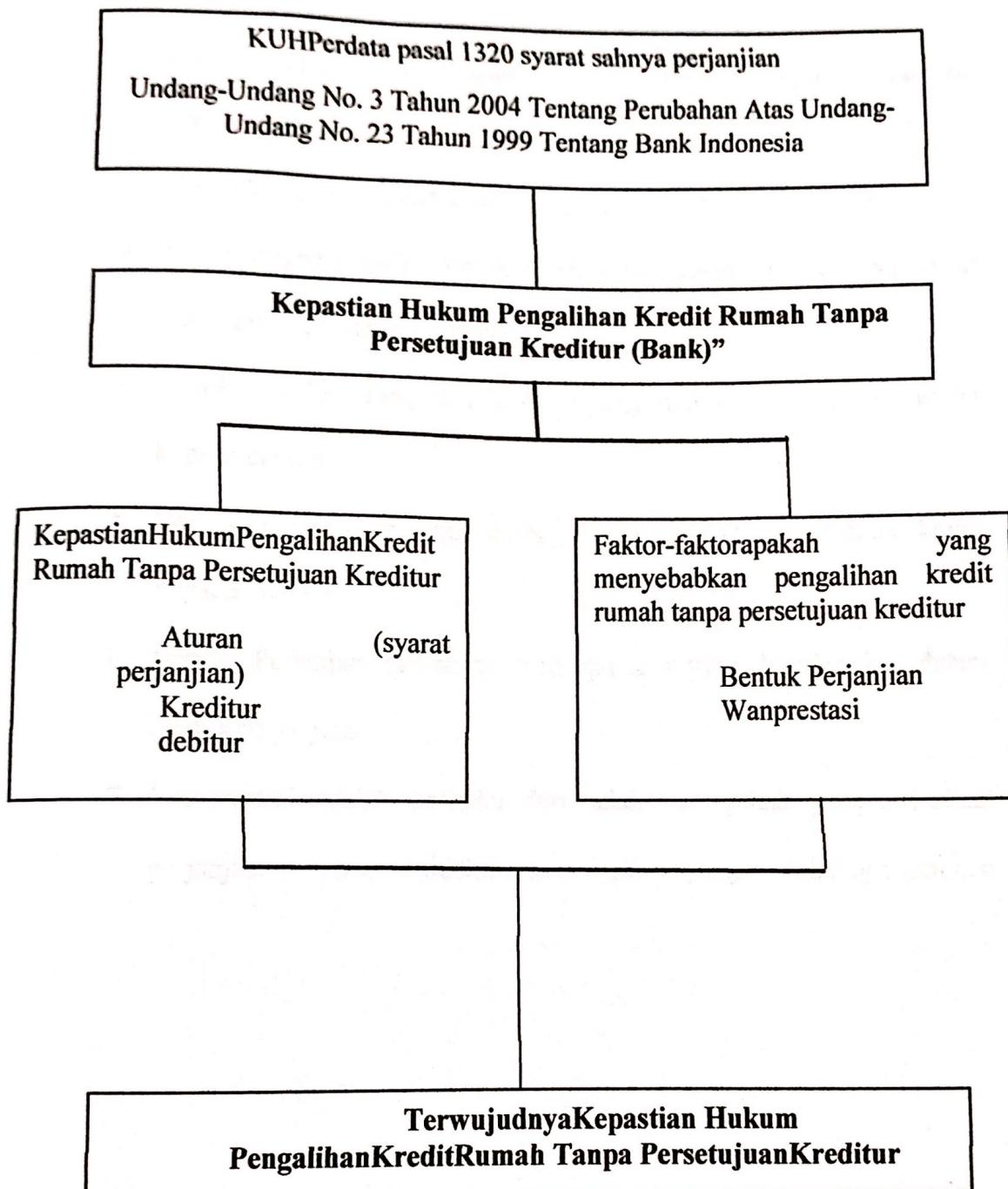
Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mepercayakan dananya kepada bank.

2). Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia

**Pasal 11 Ayat 1 Dan 2**

- (1) Bank Indonesia dapat memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kepada Bank untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek Bank yang bersangkutan.
- (2) Pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dijamin oleh Bank penerima dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya.

## 2.4.Kerangka Pikir



## 2.5. Defenisi operational

1. Kepastian Hukum adalah bentuk penerapan hukum yang sesuai dengan apa yang diharapkan oleh undang-undang
2. Pengalihan Kredit adalah proses pelimpahan kredit ke pihak lain
3. Aturan (syarat perjanjian) proses dimana terlaksananya sebuah perjanjian yang sesuai dengan aturan yang berlaku
4. Kreditur adalah orang atau lembaga yang memberikan pinjaman kredit kepada debitur
5. Debitur adalah orang atau lembaga yang melakukan pinjaman kredit kepada kreditur
6. Bentuk Perjanjian adalah susunan apa saja yang diperjanjikan dalam bentuk perjanjian
7. Wanprestasi adalah perilaku dari salah satu pihak yang membuat perjanjian yang tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### 3.1. Jenis Penelitian

penelitian yang penulis ajukan adalah jenis penelitian empiris atau biasa juga dikenal dengan jenis penelitian *Non Doktrinal* yaitu pendekatan dari segi fakta peristiwa hukum yang terjadi ditengah tengah masyarakat, tipe penelitian selalu megdedepan fakta realita yang terjadi di masayarakat luas pada umunya.

Sedangkan menurut Abdul kadir muhammad memberika gambaran mengenai penelitian empiris yaitu <sup>10</sup> jenis penelitian yang khusus mengkaji perilaku masyarakat, dan menganalisa prilaku hukum yang berlaku terhadap masyarakat maka dari pendapat yang dikemukakan diatas memperlihatkan yaitu melakukan studi pengambilan data dilapangan yaitu Bank Tabungan Negara Kota Gorontalo

##### 3.2. Objek Penelitian

Sebagaimana objek yang akan diteliti kedepanya adalah Nasabah bank yang melakukan peralihan obyek jaminan kredit dan pihak-pihak terkait dalam penelitian ini. Objek disini dianggap sebagai pusat perhatian penelitian peneliti guna mendapatkan data daninformasi yang nyata.

---

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung PT Citra Aditya Bakti, 2004, Hlm 101

### **3.3. Lokasi Dan Waktu Penelitian**

penelitian ini diajukan berdasarkan data yang didapatkan dari lokasi penelitian yang sesuai dengan usulan penelitian yaitu Bank Tabungan Negara berada di daerah di Limba U Dua, Kota Selatan, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo, sehingga peneliti dapat mengambil data yang sesuai serta mengenai jangka waktu penelitian diusulkan selama 2 (dua) bulan yaitu dimulai pada bulan Agustus-Oktober 2020

### **3.4. Populasi Dan Sampel**

#### **1. Populasi**

Apabila kita melihat pengertian populasi bahwa yang menempati suatu tempat dan memiliki unsur untuk dijadikan sebagai subjek penelitian, menurut Soerjono Soekanto <sup>11</sup> populasi adalah “subyek hukum yang memiliki karakteristik tertentu dan ditetapkan untuk diteliti” populasi yang dimaksud adalah Bank Tabungan Negara Kota Gorontalo Bank Tabungan Negara Kota Gorontalo

#### **2. Sampel**

Pengertian sampel sebenarnya merupakan sebahagian dari populasi, menurut Soerjono Soekanto pengertian sampel adalah<sup>12</sup> :

Sampel adalah bagian dari populasi yang dapat dianggap mewakili populasi sebagai informan dan sumber informasi mengenai usulan penelitian ini yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah

Sampel dalam penelitian ini digambarkan dalam bentuk :

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta Jakarta, 1983, Hlm 65

<sup>12</sup> *Ibid*, Hlm 67

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Developer perumahan                     | 1 (Satu) Orang |
| 2. Pegawai BTN                             | 1 (Satu) Orang |
| 3. Nasabah yang melakukan peralihan kredit | 3 (Tiga) Orang |

### 3.5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam metode penelitian diperlukan teknik atau cara mengumpulkan data teknik atau cara yang dimaksud adalah :

#### 1. Studi kepustakaan

Teknik ini merupakan salah satu metode untuk mengumpulkan data melalui literatur buku-buku, peraturan perundang-undagan kamus hukum dan tulisan dari berbagai macam seperti skripsi, jurnal, koran dan bahan dari internet sebagai sarana dalam menyusun peristiwa hukum yang diteliti.

#### 2. Studi lapangan

Teknik ini merupakan teknik mengambil langsung data penelitian dan melakukan wawancara (*Interview*) serta mengumpulkan objek yang dianggap memiliki hubungan dengan penelitian penulis, sesuai dengan data yang dibutuhkan penulis.<sup>13</sup>

### 3.6. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penulisan penelitian ini, dilakukan dengan cara yang sesuai dengan metode penelitian pada umumnya yaitu:

#### 1. Teknik Seleksi data

---

<sup>13</sup>*Ibid*, Hlm 54

Teknik ini digunakan untuk mengetahui dan menyeleksi dengan cara memilah-milah data atau informasi penelitian yang sesuai dengan permasalahan penelitian

## 2. Teknik klasifikasi data

Teknik ini adalah cara untuk mengelompokkan dan memilah milah data atau informasi sesuai dengan bentuk dan kegunaan data yang didapatkan di lokasi penelitian sehingga data yang didapatkan susuai dengan fungsi dan kegunaanya

## 3. Teknik penyusunan data

Teknik penyusunan data yang dimaksud adalah teknik mengumpulkan menklasifikasi serta menyusun sesuai dengan alur metode penelitian dan diinterpretasikan dalam bentuk data dan nalar tulisan lengkap sesuai dengan pedoman guna mempermudah pengecekan hasil penelitian kedepanya.

### 3.7.Teknik Analisa Data

Analisis data yang dimaksud adalah cara untuk mengolah dan mencermati data yang telah dikumpulkan dari lokasi penelitian sehingga bisa ditarik kesimpulan, namun data-data yang telah terkumpul akan diolah secara dekriptif kualitatif yaitu memberikan pemaparan terhadap data yang diperoleh dari lapangan berupa data primer dan sekunder.

- a. Data primer adalah data yang berupa hasil wawancara
- b. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan melalui sekumpulan buku-buku atau peraturan perundang-undagan

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Tinjauan Umum Lokasi Penelitian

Penelitian ini diajukan berdasarkan data yang di dapatkan dari lokasi penelitian yang sesuai dengan penelitian yaitu Bank Tabungan Negara berada di daerah Limba U Dua, Kota Selatan, Kota Gorontalo, Provinsi Gorontalo, bank BTN merupakan bank yang menjalankan pelayanan public mengenai kredit perumahan rakyat, yang di khususkan oleh pemerintah untuk mempermudah dan mengurus perumahan rakyat, Cikalbakal BTN dimulai dengan di dirikannya *Posts paar bank* di Batavia pada tahun 1897.

Pada tahun 1942, sejak masa pendudukan Jepang di Indonesia, bank ini dibekukan dan digantikan dengan *Tyokin Kyoku atau Chokin kyoku*. Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia bank ini di ambil alih oleh pemerintah Indonesia dan di ubah menjadi *Kantor Tabungan Pos*. Nama dan bentuk perusahaan selanjutnya berubah beberapa kali hingga akhirnya pada tahun 1963 diubah menjadi nama dan bentuk resmi yang berlaku saat ini.

Kemudian sejarah Bank BTN mulai diukir kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui Surat Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, maka mulai 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN diIndonesia

Bank BTN mengembangkan bisnisnya pada tahun 1989 dengan memulai operasi sebagai bank komersial dan mengeluarkan obligasi pertama. Pada tahun 1992 status Bank BTN ini menjadi PT Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses Bank BTN dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR. Pada tahun 1994, BTN memperoleh izin untuk beroperasi sebagai Bank Devisa. Delapan tahun berikutnya (2002) berdasarkan kajian konsultan independent, Price Water House Coopers, Pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank umum dengan focus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Di tahun 2009, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) mengeluarkan pernyataan efektif terhadap produk investasi baru berbasis sekuritisasi. Produk itu adalah EBA Danareksa Sarana Multigriya Finansial I - Kredit Kepemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (SMF I-KPR BTN). Di tahun yang sama juga Bank BTN melakukan Penawaran Umum Saham Perdana (IPO) dan listing di Bursa Efek Indonesia.

Adapun visi dan misi bank BTN adalah sebagai berikut;

#### **Visi Bank BTN**

Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

### **Misi Bank BTN**

- Berperan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia
- Memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan keuangan keluarga
- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital
- Menyiapkan dan mengembangkan human capital yang berkualitas, profesional, dan memiliki integritas tinggi
- Meningkatkan shareholder value dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan profitabilitas sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan good corporate governance
- Memedulikan kepentingan masyarakat sosial dan lingkungan secara berkelanjutan

## 4.2. Kepastian Hukum Pengalihan Kredit Rumah Tanpa Persetujuan Kreditur

### 4.2.1. Aturan (Syarat Perjanjian)

Berbicara mengenai perjanjian tentunya kita terlebih dahulu diperhadapkan dengan Istilah "perjanjian" berasal dari bahasa *Inggris*, yaitu kontrak. Maksud perjanjian atau persetujuan diatur oleh Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu perjanjian adalah suatu tindakan dimana satu atau lebih pihak terikat oleh satu atau lebih orang<sup>14</sup> Menurut Abdulqadir Mohammed, perjanjian adalah perjanjian yang melibatkan dua atau lebih orang untuk melakukan sesuatu tentang aset. Jika ditunjukkan, perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur berikut:<sup>15</sup>

1. Kedua belah pihak
2. Tercapainya kesepakatan
3. Memiliki tujuan yang sifatnya kebendaan
4. Memiliki bentuk baik tertulis maupun tidak tertulis

Jika kita melihat Aturan Dalam hak kontraktual yang berbeda, jika perjanjian memenuhi semua persyaratannya dan sesuai dengan hukum, perjanjian memenuhi persyaratan kontrak, mengikat dan harus ditegakkan dan bertindak sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian memiliki konsekuensi hukum yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata, yang berbunyi;

<sup>14</sup>Subekti dan Tjitrosudibyo, 2008 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita: Jakarta, hlm. 338

<sup>15</sup>AbdulkadirMuhammad, 2000Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti:Bandung, , hlm.224-225

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Pada prinsipnya, perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang telah masuk ke dalamnya, sebagaimana ditunjukkan dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata, sebagaimana juga dikonfirmasi oleh Pasal 1315 KUHPerdata<sup>16</sup> Perjanjian adalah sumber terpenting dari suatu perjanjian, karena perjanjian adalah pemahaman tentang perjanjian abstrak, itu adalah hal yang spesifik atau peristiwa nyata yang mengikat para pihak pada perjanjian.

*Teori* mengenai perjanjian disebutkan menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat berdasarkan kepentingan kedua belah pihak dan sedapat mungkin perjanjian kedua belah pihak tersebut sama-sama mendapatkan untung, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan di lokasi penelitian bahwa sebelum seorang konsumen inisial RG melakukan perjanjian kredit perumahan tentunya akan dimintai persyaratan sebagai berikut;

- WNI dengan usia min 21 tahun atau telah menikah, memiliki status karyawan tetap/wiraswasta/professional
- Lama bekerja karyawan min 1 tahun, lama usaha/profesi min 1 tahun
- Usia Pemohon tidak melebihi 65 tahun

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, 1986, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm 93

- Pemohon wajib menutup asuransi (jiwa dan kebakaran) dengan syarat banker clause
- Bersedia menandatangani perjanjian kredit dan APHT (Akta Pembebaan Hak Tanggungan)
- Pembayaran angsuran secara auto debet dari rekening Pemohon yang bersangkutan di Bank BTN

Persyaratan utama diatas merupakan awal mulah setiap konsumen yang akan melakukan pembelian rumah melalui bank BTN secara kredit, sehingga kejelasan pada tahapan ini sangat jelas.

Adapun persyaratan diatas sesuai dengan Tujuan dari pada kredit harus melalui beberapa prosedur sebagaimana dalam ketentuan lembaga keuagan yang disebut 6C agar tumbuh dan berkembang secara sehat dan layak:

- a. Charcter dapat dilihat atas apa yang dilakukanya wataknya
- b. Sesuatu yang dilakukan berdasarkan kemampuanya Capacity
- c. Disesuaikan dengan kemampuan Modal
- d. Adanya pembebanan Jaminan
- e. Serta setiap perjanjian kredit harus melihat Condition Of Economic
- f. setiap perjanjian kredit harus melihat (Batasan Atau Hambatan)

sebelum nasabah melakukan perjanjian pengajuan kredit nasabah atau konsumen harus memenuhi beberapa persyaratan diatas agar tecapainya syarat untuk mendapatkan pinjaman berupa pinjaman kredit perumahan.

**Berdasarkan Hasil Wawancara Dengan Salah Seorang Pegawai Bank Yang Tidak Mau Disebutkan Namanya Inisial AS mengatakan bahwa;**

*“Pihak bank sebenarnya memberikan kelonggaran bagi setiap nasabah yang melakukan kredit perumahan, namun kadang biasanya masyarakat tidak taat dan patuh seenaknya mengalihkan jaminan karena mungkin kebutuhan mendesak”<sup>17</sup>*

Menurut Analisis penulis menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah adanya proses prengalihan kredit bank oleh pihak konsumen tanpa adanya persetujuan pihak bank sehingga proses pengalihan objek jaminan terhadap nasabah pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank BTN terjadilah hal tersebut dianggap cedera janji Cabang Gorontalo antara Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan mengalihkan pembayaran kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN tidak menggap sah atas pengalihan tersebut dan tidak memberikan sertifikat tersebut. Penulis berpendapat bahwa kasus ini secara jelas melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya”. Artinya perjanjian antara debitur dan pihak bank hanya berlaku bagi yang membuat atau menyepakati perjanjian.

---

<sup>17</sup>Wawancara pada hari Senin Tanggal 6 Desember 2020

Berdasarkan hal itu asas kepastian hukum patut dipertanyakan karena dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah disepakati perjanjian tentang siapa yang sebagai debitur, jangka waktu pembayaran sampai dengan aturan main yang wajib disepakati secara bersama. Selain itu pengalihan kredit rumah tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur karena tidak mendapatkan kepastian hukum dan terjadinya wanprestasi yang secara keuangan sangat merugikan pihak bank

Apabila dilihat dari doktrin hukum perdata perjanjian yang dibuat oleh pihak kedua dan pihak ketiga dalam rangka pengalihan objek jaminan perumahan tanpa persetujuan pihak pertama (pemberi kredit) merupakan perjanjian yang cacat hukum adapun pihak kedua juga dapat dikategorikan melakukan cedera janji kepada pihak bank tentunya ini juga senada yang diungkapkan oleh Sri Hartoyo<sup>18</sup> *Take over* atau *oper kredit* dilarang dalam Permenpera No 3 tahun 2014, kalau ketahuan akan dikenakan sanksi pidana denda maksimal Rp 50 juta dan kepemilikannya dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan, di samping itu MBR yang bersangkutan disuruh mengembalikan subsidi yang diterima oleh yang bersangkutan

Tentunya berdasarkan analisa penulis ada beberapa hal yang harus dipenuhi apabila ingin mengalihkan kredit perumahan tanpa permasalahayn yaitu;

1. Penuhi Prinsip *pacta sunt servanda* juga disebut prinsip kepastian hukum. Prinsip ini berlaku untuk konsekuensi

---

<sup>18</sup>Deputi Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Sri Hartoyo

perjanjian. Prinsip *pacta sunt servanda* menetapkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus mematuhi substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana diharuskan oleh hukum. Mereka mungkin tidak mengganggu substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Setiap orang yang menyimpulkan perjanjian itu kemudian wajib melaksanakan perjanjian itu karena perjanjian itu berisi janji-janji yang harus dipenuhi dan janji itu mengikat para pihak sebagai mengikat hukum. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1, ayat 1, KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian telah dibuat secara hukum oleh hukum bagi mereka yang melakukannya.

2. Prinsip *itikad baik* adalah salah satu prinsip yang dikenal dalam hukum kontrak. Ketentuan tentang *itikad baik* diatur oleh Pasal 1338 (3) KUHPerdata bahwa perjanjian harus dilakukan dengan *itikad baik*. Sementara itu, penangkapan H.R. di Belanda memainkan peran tertinggi dalam fase *bonafid* fase *pra-kontrak*, dan bahkan kesalahan ditempatkan pada prinsip *itikad baik*, tidak lagi pada teori kebebasan. *Itikad baik* atau *Hati nurani* sangat penting sehingga dalam undang-undang atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan saling bertabrakan dalam hubungan hukum khusus yang dikendalikan secara cermat, dan hubungan khusus ini memiliki konsekuensi lebih lanjut sehingga kedua belah pihak

harus bertindak dengan mengingat kewajiban untuk menginvestigasi dalam batas yang wajar dari pihak lawan sebelum perjanjian ditandatangani, atau masing-masing pihak harus memberikan pertimbangan pada penutupan perjanjian kesepakatan yang adil Meskipun integritas para pihak dalam perjanjian ditekankan pada tahap pra-perjanjian, secara umum, itikad baik harus selalu hadir pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan salah satu pihak dapat selalu diperhitungkan oleh pihak lain.

### 3. Memenuhi semua bentuk perjanjian serta;

- Para pihak yakni penjual dan pembeli menghadap langsung ke bagian kredit administrasi atau customer service dan mengajukan perihal peralihan hak yang dimaksud.
- Mengajukan permohonan ambil kredit yang nantinya akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi debitur lama.
- Setelah pihak bank memberikan persetujuan dengan meneliti terlebih dahulu persyaratannya, maka pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama. Kemudian, pembeli akan menanda-tangani perjanjian kredit baru atas

namanya, beserta akta jual beli dan pengikatan jaminan (SKMHT).

#### 4.2.2. Kreditur

Apabila kita melihat *Teori Muhammad Djumhana*<sup>19</sup> mengenai Pemberian kredit terhadap suatu barang merupakan sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama tanpa adanya paksaan dan intimidasi dalam membuat perikatan tersebut, dalam beberapa persoalan yang sekarang ini mengenai maraknya pertumbuhan pembangunan perumahan yang ada khususnya dikota gorontalo, memberikan dorongan kepada semua pihak agar hati-hati dalam membuat perjanjian, karena maraknya proses pengalihan objek jaminan baik yang dialihkan oleh pihak bank, maupun yang dialihkan oleh pihak kreditur secara sepihak tanpa spengetahuan kedua belah pihak

Mengenai *Aturan* yang diperbolehkan bahwa sanya setiap pemberi jaminan kredit memberikan batasan bahwa setiap jaminan tidak boleh dipindah tangakan apabila tanpa persetujuan pemberi kredit, pengalihan perjanjian objek jaminan sebenarnya sah-sah saja apabil adilakukan dan dilaksanakan sesuai dengan aturan serta spengetahuan pemberi kredit, namun apabila dialihkan tanpa spengetahuan pemberi kredit maka akan memunculkan polemik yang dapat menggugurkan kepastian hukum kedua belah pihak

<sup>19</sup> Muhammad Djumhana, 2003 Ekonomi Koperasi, Fakultas Ekonomi UI: Hlm 234

Berdasarkan hal diatas dasar hukum yang didapatkan bahwa  
*Pasal 23 ayat (2) UU Fidusia*

*"Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia."*

Sedangkan objek yang diteliti penulis masuk dalam kategori objek jaminan fidusia rumah tapak yang mana diatur dalam Khusus fidusia untuk properti, hal ini mengacu pada UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman.

Berdasarkan hasil *Wawancara* penulis dengan salah satu pegawai Bank BTN inisial RJ yang mengungkapkan bahwa;

*"Timbulnya suatu permasalahan baru lainnya bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) adanya proses pengalihan tanpa sepengetahuan kreditur, ini merupakan pelanggaran berupa wanprestasi oleh pihak debitur karena mengalihkan tanpa persetujuan dari pihak bank"*<sup>20</sup>

Adapun pengalihan tanpa sepengetahuan pihak debitur atau bank maka penerima pengalihan tersebut tidak mempunyai hubungan apapun dengan pihak bank yang memberikan kredit, sehingga pihak penerima pengalihan tidak mempunyai kewenangan pula baik sehubungan dengan sertifikat ataupun Perjanjian Kredit karena bank masih menganggap bahwa kredit masih tetap atas nama pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama).

---

<sup>20</sup>Wawancara pegawai bank BTN 30 maret 2021

Hal ini menyebabkan tidak terdapatnya kepastian dan kewenangan bagi pihak penerima pengalihan tersebut.<sup>21</sup>

Berdasarkan *Data* yang didapatkan penulis pada saat melakukan penelitian mengenai pemberi kredit atau biasa disebut kreditur yang disebut juga sebagai pihak pertama bahwa memang pada dasarnya sangat sering terjadi persoalan mengenai pengalihan proses kredit perumahan baik dari pihak kedua ke pihak ketiga, apabila dilakukan dengan syarat dan ketentuan proses peralihan berdasarkan kesepakatan pihak kreditur dan pihak kedua atau konsumen dianggap tidak menjadi masalah, namun pengalihan perumahan yang dialihkan tanpa sepenuhnya pihak pemberi kredit itu pasti akan menumbulkan masalah seperti:

1. Melanggar mengenai aturan proses pengalihan perumahan
2. Tidak memiliki kepastian hukum secara perdata karena yang melakukan perjanjian kredit perumahan hanya pihak kreditur dan konsumen pihak kedua
3. Pada prinsipnya, perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang telah masuk ke dalamnya, sebagaimana ditunjukkan dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdata, sebagaimana juga dikonfirmasi oleh Pasal 1315 KUHPerdata<sup>22</sup> Perjanjian adalah sumber terpenting dari suatu perjanjian, karena perjanjian adalah pemahaman tentang perjanjian abstrak, itu adalah hal yang

<sup>21</sup>Dody Arifiawan Wibianto, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di Pt Btn Cabang Malang)*, Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2018, Hlm. 4

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm 93

spesifik atau peristiwa nyata yang mengikat para pihak pada perjanjian, maka pihak ketiga yang melakukan kredit rumah dianggap tidak masuk dalam subjek perjanjian

4. *Take over* atau *oper kredit* dilarang dalam Permenpera No 3 tahun 2014, kalau ketahuan akan dikenakan sanksi pidana denda maksimal Rp 50 juta dan kepemilikannya dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan, di samping itu MBR yang bersangkutan disuruh mengembalikan subsidi yang diterima oleh yang bersangkutan

Sehingga berdasarkan *Analisis* penulis dapat disimpulkan bahwa yang pertama mengenai kreditur atau pihak Bank BTN;

1. Pihak bank tidak akan mengakui mengenai kredit perumahan yang dialihkan tanpa persetujuan pihak bank
2. Sewaktu-waktu pihak pemberi kredit yaitu pihak bank BTN dapat melakukan eksekusi jaminan dikarenakan apabila proses kredit perumahan masih dalam proses kredit dan konsumen dianggap bermasalah atau melakukan wanprestasi mengalihkan rumah tanpa persetujuan bank
3. Pihak bank dapat membatalkan semua bentuk perjanjian karena konsumen dianggap tidak memiliki itikad baik pada saat membuat perjanjian

#### 4.2.3. Debitur

Handrii Raaharjo mengemukakan pendapatnya Menegenai perjanjian telah diatur pada hukum perdata yang terletak pada Buku III KUHPerdata sebagaimana yang berbunyi dengan istilah Verbintenis, serta ada juga penggunaan istilah *Overenkomst* yang diambil dari istilah menyetujui atau melakukan kesepakatan

Berdasarkan pendapat diatas menujukkan bahwa yang menjadi titik permasalahan dalam pembahasan ini adalah yang paling sering terjadi, yang mana hampir semu proses peralihan dilakukan oleh pihak debitur yang pertama ke pihak debitur yang kedua tanpa sepengetahuan kreditur apabila kita melihat kronologi disini bahwa Dalam upaya menjamin adanya Kepastian Hukum dan melindungi kepentingan para pihak dalam proses kepemilikan rumah melalui KPR maka perlu diadakan suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut merupakan suatu faktor yang penting dalam kepemilikan rumah. Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih<sup>23</sup>. yang tentunya memenuhi syarat sahnya dari perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata/BW), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan dari para pihak untuk membuat perjanjian

<sup>23</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek,2009* Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 40, Jakarta : Pradnya Paramita, , Pasal 1313

Bahwa awal dari pertanggung jawaban adalah adanya sebuah kesalahan yang akan melahirkan sebuah resiko sebagaimana apa yang diperjanjikan sehingga adanya resiko yang harus ditempuh oleh kedua belah pihak sebagai bentuk tanggung jawab, sedangkan adanya sebuah tanggung jawab tanpa adanya sebuah kesalahan biasanya disebut dengan resiko yang mana resiko pertanggung jawaban akan muncul apabila sebuah adanya kesalahan yang muncul yang diakibatkan oleh orang lain atau sebuah sistem yang diberikan pertanggung jawabanya kepada orang lain.

Pemberian kredit terhadap suatu barang merupakan sebuah perjanjian yang telah disepakati bersama tanpa adanya paksaan dan intimidasi dalam membuat perikatan tersebut, dalam beberapa persoalan yang sekarang ini mengenai maraknya pertumbuhan pembangunan perumahan yang ada khususnya dikota gorontalo, memberikan dorongan kepada semua pihak agar hati-hati dalam membuat perjanjian, karena maraknya proses pengalihan objek jaminan baik yang dialihkan oleh pihak bank, maupun yang dialihkan oleh pihak kreditur secara sepihak tanpa spengetahuan kedua belah pihak

Mengenai aturan yang diperbolehkan bahwa sanya setiap pemberi jaminan kredit memberikan batasan bahwa setiap jaminan tidak boleh dipindah tangakan apabila tanpa persetujuan pemberi kredit, pengalihan perjanjian objek jaminan sebenarnya sah-sah saja apabil adilakukan dan dilaksanakan sesuai dengan aturan serta spengetahuan pemberi kredit, namun apabila dialihkan tanpa spengetahuan pemberi kredit maka akan

memunculkan polemik yang dapat menggugurkan kepastian hukum kedua belah pihak

Timbulnya suatu permasalahan baru lainnya bagi pihak penerima pengalihan (debitur baru) adanya proses pengalihan tanpa sepengetahuan kreditor. adapun pengalihan tanpa sepengetahuan pihak debitur atau bankmaka penerima pengalihan tersebut tidak mempunyai hubungan apapun dengan pihak bank yang memberikan kredit, sehingga pihak penerima pengalihan tidak mempunyai kewenangan pula baik sehubungan dengan sertifikat ataupun Perjanjian Kredit karena bank masih menganggap bahwa kredit masih tetap atas nama pihak yang mengalihkan kredit (debitur lama). Hal ini menyebabkan tidak terdapatnya kepastian dan kewenangan bagi pihak penerima pengalihan tersebut.<sup>24</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan bagian eksekusi kredit inisial RG di bank BTN mengungkapkan bahwa Salah satu contoh kasus yang terjadi bahwa adanya proses

*“Pengalihan objek jaminan terhadap nasabah pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank BTN sehingga terjadinya hal tersebut dianggap cedera janji Cabang Gorontalo antara Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan mengalihkan pembayaran kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN tidak menggap sah atas pengalihan tersebut dan tidak memberikan sertifikat tersebut.”<sup>25</sup>*

<sup>24</sup>Dody Arifiawan Wibianto, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di Pt Btn Cabang Malang)*, Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2018, Hlm. 4

<sup>25</sup>Hasil wawancara tanggal 30 maret 2021

Penulis berpendapat bahwa kasus ini secara jelas melanggar ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: "Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya". Artinya perjanjian antara debitur dan pihak bank hanya berlaku bagi yang membuat atau menyepakati perjanjian.

Berdasarkan hal itu asas kepastian hukum patut dipertanyakan karena dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah disepakati perjanjian tentang siapa yang sebagai debitur, jangka waktu pembayaran sampai dengan aturan main yang wajib disepakati secara bersama. Selain itu pengalihan kredit rumah tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur karena tidak mendapatkan kepastian hukum dan terjadinya wanprestasi yang secara keungan sangat merugikan pihak bank

Apabila kita melihat data yang didapatkan penulis pada saat melakukan penelitian disalah satu perumahan yang ada dikota gorontalo Perum Bumi Limoboto Indah, Bahwa Memang Pernah Terjadi Peralihan objek kredit perumahan Beberapa Kali Oleh Pihak Nasabah Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Dan Develover

Tabel 1

JUMLAH DEBITUR YANG MENGAMBIL KPR

NO	Uraian	2019	2020	Jumlah
1	Debitur yang mengambil KPR	121	129	250 KPR

(Sumber ; Perum Bumi Limoboto Indah)

Berdasarkan data diatas memperlihatkan bahwa Debitur yang mengambil KPR pada tahun 2019 ada sebanyak 121 debitur adapun pada tahun 2020 debitur yang mengambil kpr perumahan sejumlah 129 orang dan total keseluruhan adalah 250 pegajuan kredit perumahan pada bumi limboto indah

Data yang didapatkan diatas berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu *Sales Marketing* perumahan Dikota Gorontalo inisial RM mengungkapkan bahwa

*“Selama dua (2) tahun terakhir memang banyak masalah mengenai perumahan karena desakan ekonomi, khusnya ditahun 2019 ada 4 kasus proses peralihan ke pihak ke tiga tanpa sepengetahuan pihak bank dan pada tahun 2020 juga terjadi 3 kasus pengalihan tanpa sepengetahuan pihak bank”*<sup>26</sup>

Didalam syarat sahnya perjanjian yang tidak dipenuhi adalah mengenai hukum perdata telah ditentukan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian harus memenuhi beberapa syarat, syarat yang dimaksud sebagai berikut;

### **Adanya kesepakatan**

### **Serta Melanggar**

### **Asas Mengikatnya Perjanjian ( *Pacta Sunt Servanda* )**

1. *Obligasi mengikat perjanjian adalah prinsip hukum.*  
Prinsip *pacta sunt servanda* juga disebut prinsip kepastian hukum.

2. *Prinsip ini berlaku untuk konsekuensi perjanjian.* Prinsip *pacta sunt servanda* menetapkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus mematuhi substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak,

<sup>26</sup>Wawancara 02 april 2021 sales marketing BTN gorontalo

sebagaimana diharuskan oleh hukum. Mereka mungkin tidak mengganggu substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Setiap orang yang menyimpulkan perjanjian itu kemudian wajib melaksanakan perjanjian itu karena perjanjian itu berisi janji-janji yang harus dipenuhi dan janji itu mengikat para pihak sebagai mengikat hukum. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1, ayat 1, KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian telah dibuat secara hukum oleh hukum bagi mereka yang melakukannya.

### Asas Itikad Baik

Prinsip itikad baik adalah salah satu prinsip yang dikenal dalam hukum kontrak. Ketentuan tentang itikad baik diatur oleh Pasal 1338 (3) KUHPerdata bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, penangkapan H.R. di Belanda memainkan peran tertinggi dalam fase bonafid fase pra-kontrak, dan bahkan kesalahan ditempatkan pada prinsip itikad baik, tidak lagi pada teori kebebasan.

Sehingga berdasarkan analisa penulis yang pertama adalah cedera janji yang biasanya terjadi antara pihak kreditur dan debitur adalah

1. Debitur melakukan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan kreditur, dan dainggap melakukan wanprestasi
2. Proses pengalihan objek jaminan harus berdasarkan kesepakatan pemberi kredit

3. Semua bentuk perjanjian yang dilakukan tanpa kesepakatan pihak kreditur tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti, karena mengalihkan tanpa izin
4. Debitur berpotensi diberikan saksi secara administrasi maupun sanksi berupa sanksi denda sebagaimana Permenpera No 3 tahun 2014, kalau ketahuan akan dikenakan sanksi pidana denda maksimal Rp 50 juta dan kepemilikannya dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan

#### **4.3. Faktor-Faktor Apakah Yang Menyebabkan Pengalihan Kredit Rumah**

##### **Tanpa Persetujuan Kreditur**

###### **4.3.1. Bentuk Perjanjian**

Setiap perjanjian dalam bentuk apapun yang pertama diperhatikan adalah mengenai;

1. Syarat Sahnya Perjanjian
2. Unsur Dari Pada Sebuah Perjanjian
3. Asas Dalam Perjanjian

Apabila kita melakukan perjanjian dalam bentuk apapun sedapat mungkin yang harus dipenuhi adalah ketiga elemen diatas, sehingga dalam perjanjian tersebut dapat dipastikan memiliki kekuatan hukum yang pasti dan tidak melanggar kaedah perjanjian dengan itikad baik

###### **1. Syarat Sahnya Perjanjian**

Mengenai syarat sahnya perjanjian dalam perjanjian kredit perumahan terlihat bahwa harus memenuhi elemen

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
  - b. Dainggap cakap dalam membuat perjanjian
  - c. Suatu hal
  - d. Sebab yang halal atau tidak dilarang dari undang-undang
2. Unsur Dari Pada sebuah Perjanjian

Selain dari syarat ada juga unsur yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian yaitu;

- a. Unsur Esensialia
- b. Unsur Naturalia
- c. Aksidentalalia

3. Asas Dalam Perjanjian

Setiap perjanjian yang dilakukan akan terlihat mengenai manfaat dan tujuanya melalui asas sehingga tercapainya epastian hukum dalam perjanjian yaitu

- a. Harus memiliki Itikad Baik
- b. Pacta Sun Servanda
- c. Konsensualisme
- d. Kebebasan berkontrak

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak AT mengungkapkan bahwa ;<sup>27</sup>

*“Dalam melakukan perjanjian setiap perjanjian yang dilakukan harus memenuhi ketiga elemen diatas sehingga kepastian hukum tercapai, apabila kita melihat bentuk perjanjian yang dialakukan mengenai kredit perumahan adanya proses pengalihan objek jaminan terhadap*

<sup>27</sup>Hasil Wawancara 29 Maret 2021 Jam 12.30 Kota Gorontalo

*nasabah pihak ketiga Tanpa Sepengetahuan pihak bank BTN sehingga terjadinya hal tersebut dianggap cedera janji Cabang Gorontalo antara Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan mengalihkan pembayaran kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN tidak menggap sah atas pengalihan tersebut dan tidak memberikan sertifikat tersebut.”*

Penulis berpendapat bahwakasus ini secara jelas melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya”. Artinya perjanjian antara debitur dan pihak bank hanya berlaku bagi yang membuat atau menyepakati perjanjian.

Tentunya beberapa elemen dalam perjanjian tidak dipenuhi seperti

- 1) syarat sahnya perjanjian yaitu Kesepakatan Kedua Belah Pihak, tidak dipenuhi karena perjanjian antara kreditur dan debitur tidak dipenuhi karena debitur telah mengalihkan objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur
- 2) unsur perjanjian yaitu Unsur Naturalia juga tidak terpenuhi dikarenakan beberapa kesepakatan tidak dijalankan sesuai dengan yang seharusnya sebuah elemen yang bergabung dengan perjanjian, yaitu, elemen yang tidak secara khusus disepakati dalam perjanjian, diam-diam secara otomatis dianggap berada dalam perjanjian karena melekat atau melekat pada perjanjian. Elemen alami harus dalam persetujuan setelah elemen esensial diketahui dengan pasti. Misalnya, dalam kontrak yang berisi elemen-elemen penting dari penjualan, pasti akan ada unsur kealamian dalam bentuk kewajiban penjual untuk membawa material dengan cacat

tersembunyi. Dalam hal ini, ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang menentukan ini “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”

- 3) Asas Dalam Perjanjian yaitu Asas Itikad Baik debitur dianggap tidak memiliki itikad baik karena mengalihkan objek jaminan secara diam-diam dan membuat kesepakatan secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan kesepakatan kreditur

Berdasarkan hal diatas penulis memberikan kesimpulan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan apabila tidak memenuhi ketiga sifat diatas maka sudah bisa dipastikan tidak terpenuhinya syarat perjanjian sebagaimana mestinya Seperti pada kronologi objek jaminan terhadap nasabah pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank BTN sehingga terjadinya hal tersebut dianggap cedera janji Cabang Gorontalo antara Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan mengalihkan pembayaran kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN tidak menggap sah atas pengalihan tersebut dan tidak memberikan sertifikat tersebut.

Kejadian tersebut sangat tidak mencerminkan kepastian hukum perjanjian dan kepemilikan sebuah rumah perumahan yang ada di Perum Bumi Limoboto Indah sekitar 250 unit dengan Tipe 36 yang bermasalah selama 2 tahun terakhir tahun 2019 sampai 2020 adalah 7 kasus dan dari

total 250 permohonan perumahan yang bermasalah ada 7 kasus dan 243 unit permohonan dianggap sesuai dengan perjanjian yang dilakukan

#### 4.3.2. Wanprestasi

Berbicara mengenai wanprestasi tentunya kita akan berbicara mengenai adanya kesepakatan atau perjanjian yang tidak dipenuhi, secara teori wanprestasi sebagaimana yang diungkapkan oleh Subekti,<sup>28</sup> bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004):

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

Selain itu menurut Satrio<sup>29</sup> wanprestasi juga diatur dalam Pasal 1238, 1239, 1243 KUHPerdata dan dinyatakan seorang melakukan wanprestasi apabila;

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

<sup>28</sup> Saliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana

<sup>29</sup> Satrio, Hukum Perikatan, *Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung : Alumni, 1999)

3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

<sup>30</sup> "Sehingga apabila merumut dari kejadian mengenai persoalan pengalihan objek jaminan oleh debitur mengenai kredit perumahan pada bank BTN tentunya akan masuk dalam ketagori wansprestasi terhadap objek jaminan nasabah pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank BTN sehingga terjadinya hal tersebut dianggap cedera serta BTN. Dimana Indrajit Bin Marsan dan Erni Rosiani kepada Nyonya Erni Rosiani untuk pelunasan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank yang membuat BTN"

Berdasarkan kejadian diatas maka menurut penulis bahwa setiap perjanjian harus memenuhi semua syarat apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, mengenai objek jaminan tidak bisa dialihkan kepihak lain apabila tidak ada kesepakatan teradahulu oleh pemberi objek jaminan khusunya pihak bank, apabila kedua persoalan tersebut dilakukan maka bisa diapstikan akan terjadi cedera janji serta keapstian hukum kepemilikan objek jaminan kedepannya tidak memenuhi unsur perjanjian

Berdasarkan data yang didapatkan penulis pada saat melakuan penelitian di diPerum Bumi Limoboto indah.

<sup>30</sup> Hasil wawancara 29 maret 2021 dikota gorontalo

Tabel 2

**Nasabah Yang Pengalihan Kredit Perumahan Di Perumahan Bumi Limboto Indah**

NO	URAIAN	2019	2020	JUMLAH
1	Debitur yang mengambil KPR	121	129	250 KPR
2	Pengalihan kredit perumahan ke pihak ketiga tanpa sepenuhnya bank	4	3	7 kasus

(Sumber: Perumahan bumi limboto indah )

Berdasarkan tabel diatas menunjukan bahwa Kejadian tersebut sangat tidak mencerminkan kepastian hukum perjanjian dan kepemilikan sebuah rumah perumahan yang ada di Perum Bumi Limboto Indah sekitar 250 unit dengan Tipe 36 yang bermasalah selama 2 tahun terakhir tahun 2019 sampai 2020 adalah 7 kasus dan dari totasl 250 permohonan perumahan yang bermasalah ada 7 kasus dan 243 unit permohonan dianggap sesuai dengan perjanjian yang dilakukan

Data diatas telah menunjukkan adanya beberapa perumahan kredit yang bermasalah sehingga dari 7 kasus yang apabila dilihat dari segi perjanjian

bahwa pengajuan perjanjia kredit dapat dikatana sebagai wanprestasi tentunya kita akan berbicara mengenai adanya kesepakatan atau perjanjian yang tidak dipenuhi, secara teori wanprestasi sebagaimana yang diungkapkan oleh Subekti,<sup>31</sup> bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004): Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan analisis penulis bahwa perjanjian yang dilakukan harusnya dipenuhi dan tidak bisa dipindahalihkan, guna memenuhi unsur prestasi, senada yang diungkapkan oleh Subekti bahwa Tidak Melakukan Apa Yang Disanggupi Akan Dilakukannya, teori ini menunjukkan bahwa adanya perjanjian yang dibuat tapi tidak dipenuhi.

Menurut Asas kepastian hukum patut dipertanyakan karena dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur telah disepakati perjanjian tentang siapa yang sebagai debitur, jangka waktu pembayaran sampai dengan aturan main yang wajib disepakati secara bersama. Selain itu pengalihan kredit rumah tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditur karena tidak mendapatkan kepastian hukum dan terjadinya wanprestasi yang secara keungan sangat merugikan pihak bank

---

<sup>31</sup> Saliman, Abdul R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

- 1) Kepastian Hukum Pengalihan Kredit Rumah Tanpa Persetujuan Kreditur Akan Terpenuhi Apabila yang pertama Aturan (syarat perjanjian) harus terpenuhi , yang kedua Kreditur harus memastikan objek jaminan dalam keadaan kuasa debitur dan yang ketiga adalah debitur tidak diperbolehkan mengalihan hak tanggungan kepada pihak lain tanpa ada kesepakatan teradulu maupun izin pada saat mengalihkan
- 2) Faktor-faktor yang menyebabkan pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur adalah yang pertama Bentuk Perjanjian, yang mana pada bentuk perjanjian harus jelas apakah ada izin peralihan hak tanggungan oleh ke dua belah pihak, hal ini diperlukan perjanjian terdahulu agar dapat debitur dianggap wanprestasi, apabila mengalihkan objek tanggungan tidak ada kesepakatan terdahulu maka dianggap bukan sebuah wanprestasi dan yang kedua adalah Wanprestasi seorang debitur dianggap melakukan wanprestasi apabila megalihkan objek jaminan tanpa melihat dan memperhatikan mengenai perjanjian yang dilakukan kepada kreditur, dengan alasan bahwa perjanjian dalam bentuk apapun harus medapatkan persetujuan dari semua pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya

## 5.2. Saran

- 1) Saran ke masyarakat bahwa dalam proses pembelian perumahan secara kredit melalui bank, apabila rumah masuk dalam keadaan masa kredit tidak bisa dialihkan ke pihak lain tanpa ada persetujuan pemberi kredit
- 2) Saran kepada pemberi kredit mengenai larangan mengalihkan objek jaminan seharusnya dipastikan dalam bentuk perjanjian mengenai boleh dan tidaknya objek jaminan dialihkan, serta melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk tetap mematuhi aturan yang ada mengenai pengalihan objek jaminan

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2000 *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti:Bandung
- Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung PT Citra Aditya Bakti, 2004
- Agus Yudha Hernoko, 2011 *Hukum KontrakAsas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*,Kencana:Jakarta
- Dody Arifiawan Wibianto, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan (Studi Di Pt Btn Cabang Malang)*, Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2018
- Muhammad Djumhana, 2003 *Ekonomi Koperasi*, Fakultas Ekonomi UI
- R. Soeroso, 1999 *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 40, Jakarta : Pradnya Paramita, 2009,
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2008 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita: Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2009 *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty:Yogyakarta
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Rineka Cipta Jakarta, 1983
- Salim, HS, dan Erlies Septiana Nurbani, diakses dari <http://www.negarahukum.ac.id>).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*,  
Diterjemahkan oleh

## RIWAYAT HIDUP

Nama : Herbayu Riskie Usman  
NIM : H. 11.16.166  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Tempat, Tanggal Lahir : Gorontalo , 5 September 1997

Nama Orang Tua

- Ayah : Suriadi Usman  
- Ibu : Rosvawaty monoarfa

Kakak :  
- Syahril Usman  
- Susazanty Usman  
- Hardianti Usman



### Riwayat Pendidikan

No	Tahun	Jenjang	Tempat	Keterangan
1.	2004 - 2009	SDN 81 Kota Gorontalo	Kota Gorontalo	Berijazah
2.	2009 - 2012	SMPN 1 Kota Gorontalo	Kota Gorontalo	Berijazah
3.	2012 - 2015	SMKN 1 Kota Gorontalo	Kota Gorontalo	Berijazah
4.	2016 - 2021	Universitas Ichsan Gorontalo	Kota Gorontalo	Berijazah



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
LEMBAGA PENELITIAN (LEMLIT)  
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**  
Jl. Raden Saleh No. 17 Kota Gorontalo  
Telp: (0435) 8724466, 829975; Fax: (0435) 82997;  
E-mail: [lembagapenelitian@unisan.ac.id](mailto:lembagapenelitian@unisan.ac.id)

Nomor : 2590/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/X/2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Kepala Bank BTN Cabang Gorontalo

di-

Gorontalo

Yang bertanda tangan di bawah ini :

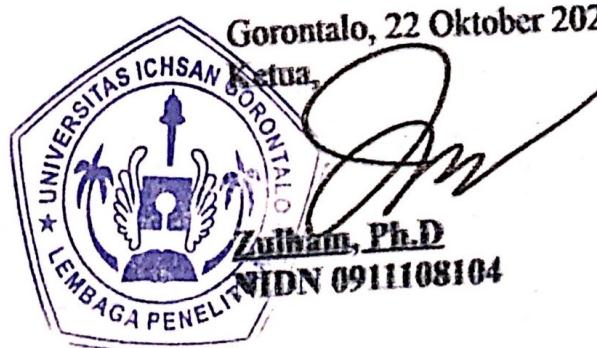
Nama : Zulham, Ph.D  
NIDN : 0911108104  
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian

Meminta kesediannya untuk memberikan izin pengambilan data dalam rangka penyusunan **Proposal / Skripsi**, kepada :

Nama Mahasiswa : Herbayu Riskie Usman  
NIM : H1116166  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Lokasi Penelitian : BANK BTN CABANG GORONTALO  
Judul Penelitian : KEPASTIAN HUKUM PENGALIHAN KREDIT RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITUR (BANK)

Atas kebijakan dan kerja samanya diucapkan banyak terima kasih.

Gorontalo, 22 Oktober 2020



No : 1109 /S/GTO.III/CRSU/XII/2020  
Lamp. :

Gorontalo, 02 Desember 2020

Kepada Yth,  
**HERBAYU RISKIE USMAN**

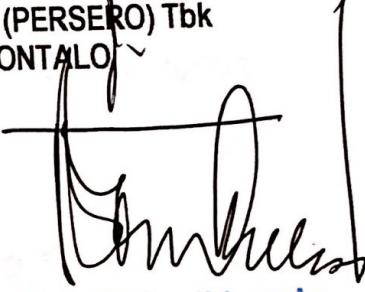
Di -  
Gorontalo

Menunjuk Surat Nomor 2590/PIP/LEMLIT-UNISAN/GTO/X/2020 tanggal 22 Oktober 2020 Perihal Permohonan Izin Penelitian, dengan ini kami mengucapkan terima kasih telah memilih Bank BTN Cabang Gorontalo sebagai tempat penelitian, akan tetapi dengan penyediaan data penelitian tersebut belum dapat di setujui. Selanjutnya kami menyarankan Sdr/(i) dapat mengumpulkan data - data yang dibutuhkan kepihak Notaris / PPAT sehubungan dengan relevansi penelitian Sdr/(i).

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG GORONTALO

  
**Abdu Rahmat**  
Branch Manager

  
**Moh. Fahmil Ingolo**  
Deputy Service Manager



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN  
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001  
Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**

No. 0543/UNISAN-G/S-BP/IV/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom  
NIDN : 0906058301  
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasiswa : HERBAYU RISKIE USMAN  
NIM : H1116166  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Judul Skripsi : kepastian hukum pengalihan kredit rumah tanpa persetujuan kreditur (bank)

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 19%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujiankan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 22 April 2021

Tim Verifikasi,



Sunarto Taliki, M.Kom

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip



## psi\_H1116166\_Herbayu Riskie Usman\_Kepastian Huku...

Overview

20%

OVERALL SIMILARITY

psi.unila.ac.id	3%
INTERNET	
wikipedia.org	2%
INTERNET	
herbayanuid.wordpress.com	1%
INTERNET	
student.unud.ac.id	<1%
INTERNET	
repository.usu.ac.id	<1%
INTERNET	
video.tribunnews.com	<1%
INTERNET	
rahmatyudistiwawan.wordpress.com	<1%
INTERNET	
perumahancikarang.co.id	<1%
INTERNET	
tommyutama.wordpress.com	<1%
INTERNET	
www.btn.co.id	<1%
INTERNET	
id.123dok.com	<1%
INTERNET	
fn.upnvj.ac.id	<1%
INTERNET	
www.scribd.com	<1%
INTERNET	
rahmah-hidayah.blogspot.com	<1%
INTERNET	
repository.ummat.ac.id	<1%
INTERNET	
eprints.uns.ac.id	<1%
INTERNET	

prints.unud.ac.id	INTERNET	<1%
bukutama.com	INTERNET	<1%
shukum.blogspot.com	INTERNET	<1%
staffnew.uny.ac.id	INTERNET	<1%
judi.batam.go.id	INTERNET	<1%
repository.uin-suska.ac.id	INTERNET	<1%
repository.uinsu.ac.id	INTERNET	<1%
www.readbag.com	INTERNET	<1%
artikel.rumah123.com	INTERNET	<1%
islamicmarkets.com	INTERNET	<1%
123dok.com	INTERNET	<1%
journal.uin-alauddin.ac.id	INTERNET	<1%
docbook.com	INTERNET	<1%
repository.unhas.ac.id	INTERNET	<1%
ujangsuryana46.blogspot.com	INTERNET	<1%
dspace.uil.ac.id	INTERNET	<1%
es.scribd.com	INTERNET	<1%
jurnal.um-palembang.ac.id	INTERNET	<1%
repository.lainbengkulu.ac.id	INTERNET	<1%
repository.unsri.ac.id	INTERNET	<1%
www.slideshare.net	INTERNET	<1%
bizlaw.co.id	INTERNET	<1%
eprints.umm.ac.id	INTERNET	<1%
pt.scribd.com	INTERNET	<1%

<1%

repository.iainpare.ac.id

INTERNET

<1%

scholar.unand.ac.id

INTERNET

<1%

avresearch.upi.edu

INTERNET

<1%

M. Hadhi Nur, Elly Sudarti, Dheny Wahyudi. 'Faktor Penyebab dan Upaya Penanggulangan Tindak Pidana Pengalihan Objek Jaminan F...

<1%

scribd.com

INTERNET

<1%

id.scribd.com

INTERNET

<1%

zulfahmi95.wordpress.com

INTERNET

<1%

zulfahmi95.wordpress.com

INTERNET

Selected search repositories:

None

Selected from Similarity Report:

Bibliography

Quotes

Small Matches (less than 10 words).

Selected sources:

None