

**TINJAUAN YURIDIS PENGALIHAN PIUTANG KREDIT
PEMILIKAN RUMAH**

(Studi kasus Putusan No.245/Pdt.G/2018/PN.Mks)



**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

OLEH :

ELSHA NOVIA PUTRI ERWIN

4515060032

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

UNIVERSITAS BOSOWA

MAKASSAR

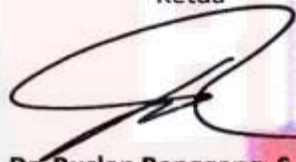
2019

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A.095/FH/UNIBOS/III/2019 tanggal 15 Maret 2019 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini, Jumat, 15 Maret 2019 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara **Elsa Novia Putri Erwin** Nomor Pokok Mahasiswa **4515060032** yang dibimbing oleh **Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.** selaku **Pebimbing I** dan **Andi Tira, S.H., M.H.** selaku **Pebimbing II** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

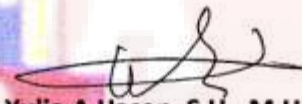
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

Sekretaris,

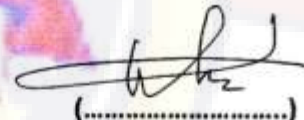


Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

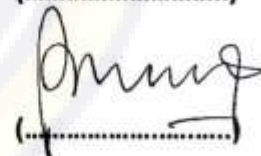
Tim Penguji

Ketua

: 1. Dr. Yulia A Hasan, SH., MH


(.....)

2. Andi Tira, S.H., M.H.


(.....)

3. Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.


(.....)

4. Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.


(.....)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

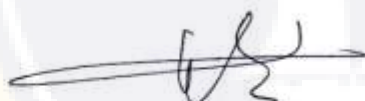
Nama : Elsha Novia Putri Erwin
NIM : 4515060032
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No.Pendaftaran Judul : 04/Pdt/FH/XI/2018
Tgl.Pendaftaran Judul : 02 November 2018
Judul Proposal : Tinjauan Yuridis Pengalihan Piutang Kredit
Pemilikan Rumah (Studi Kasus Putusan
No.245/Pdt.G/2018/PN.Mks)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program studi strata 1 (s1) Fakultas Hukum, Universitas Bosowa.

Makassar, 01 Maret 2019

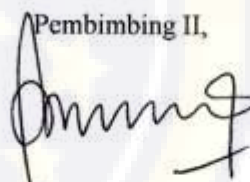
Disetujui,

Pembimbing I,



Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H.

Pembimbing II,



Andy Tira, S.H., M.H.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa:

Nama : Elsha Novia Putri Erwin

NIM : 4515060032

Program Studi : Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

No. Pendaftaran Ujian : -

Tgl. Pendaftaran Ujian : -

Judul Proposal : Tinjauan Yuridis Pengalihan Piutang Kredit
Pemilikan Rumah (Studi Kasus Putusan
No.245/Pdt.G/2018/PN.Mks)

Telah disetujui skripsinya untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa
program Strata Satu (S1)

Makassar, 11 Maret 2019

Dean Fakultas Hukum



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul: “TINJAUAN YURIDIS PENGALIHAN PIUTANG KREDIT PEMILIKAN RUMAH STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 245/Pdt.G/2018/PN.Mks”

Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna untuk menyelesaikan studi pada Program Strata Satu (S1) Universitas Bosowa Makassar.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua tercinta yang tiada henti melantunkan doa disetiap sujudnya, serta dukungan dan motivasi yang tidak bosannya diberikan kepada penulis, ayahanda Erwin Arfah dan Ibunda Syurfiah Sain terima kasih atas segalanya. Persembahan skripsi ini tiada setitik pun sepadan dengan perjuangan yang tiada pernah mengeluh membesarkan saya, sementara mengerjakan skripsi ini telah banyak keluhan-keluhan yang terlontar dari bibir.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan

segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof.Dr.Ir. Muh. Saleh Pallu, M.Eng selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar dan seluruh jajarannya.
2. Ibu Dr. Yulia A. Hasan,S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Ibu Andi Tira S.H.,M.H. selaku pembimbing II yang telah senantiasa meluangkan waktu memberikan bimbingan dan nasihat, memberikan ilmu, saran dan masukan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H.,M.H. dan Ibu Dr.Hj. Kamsilaniah, S.H.,M.H. selaku penguji yang telah memberikan saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Ruslan Renggong, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar beserta seluruh jajarannya.
5. Bapak Dr. Almusawir S.H.,M.H. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Bosowa dan segenap Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar yang telah memberikan bekal pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan.
6. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, terimakasih atas bantuan dan fasilitas yang diberikan selama ini.
7. Account Officer bank BTN dan Bapak Hustam Husain, SH selaku Notaris yang telah membantu penulis pada proses penelitian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Kakak Herwin Hawaluddin,S.Ip, Ajeng SH, Komang Juhartana SH, terima kasih atas dukungan dan motivasinya.
9. Teman-teman se-angkatan 2015 Fakultas Hukum. Ismu Rahayu Saputri, Andi Amatillah, Isfan Fajar, Rizki amalia, Alfriyati, Ulfiah Tami, Basir, Dian, Syahrul, dll dan minta maaf kepada teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu.
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, terima kasih.

Akhirnya, Penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang berkontribusi dalam penyusunan skripsi ini, dan apabila ada yang tidak disebutkan Penulis mohon maaf, dengan besar harapan semoga skripsi yang ditulis oleh Penulis ini dapat bermanfaat khususnya bagi Penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebaikan yang telah disumbangkan mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT. Aamiin

Makassar, 11 Maret 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah ..	1
1.2 Rumusan Masalah ..	6
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian ..	6
1.4 Metode Penelitian ..	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	11
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian	13
2.1.4 Pengertian Perjanjian Kredit	14
2.1.5 Jenis-Jenis Kredit.....	17
2.2 Tinjauan Umum Pengalihan Piutang	21
2.2.1 Pengertian Pengalihan Piutang (cessie).....	21
2.2.2 Dasar Hukum Pengalihan Piutang ..	22
2.2.3 Syarat Sahnya Pengalihan Piutang	24

2.2.4	Unsur-Unsur Pengalihan Piutang ..	26
2.2.5	Akibat Hukum Pengalihan Piutang	28
2.2.6	Prosedur Melelang Hak Tanggungan.....	33
2.2.7	Syarat Balik Nama Peralihan Hak Tanggungan	40
2.3	Tinjauan Umum Mengenai Kredit Pemilikan Rumah	41
2.3.1	Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	41
2.3.2	Objek Kredit Pemilikan Rumah	42
2.3.3	Syarat-Syarat Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	44
2.3.4	Prosedur Pengalihan Piutang Kredit Pemilikan Rumah	45
BAB 3	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
3.1	Pengalihan Kepemilikan Rumah pada kasus Putusan Nomor :245/Pdt.G/2018/PN.Mks	52
3.2	Pertimbangan hukum Hakim terhadap putusan pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah	63
BAB 4	PENUTUP	68
4.1	Kesimpulan	68
4.2	Saran	69
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

BAB 1

PENDAHULUAN

1.4 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan merupakan keinginan manusia terhadap barang atau jasa yang dapat memberikan kepuasan jasmani maupun kebutuhan rohani dalam rangka menyejahterakan hidupnya. Keinginan manusia akan benda dan jasa itu jumlahnya tidak terbatas, sedangkan dana yang dimiliki terkadang terbatas jumlahnya. Salah satu kebutuhan manusia yang sangat mendasar adalah rumah. Rumah sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Pada kenyataannya, tidak semua golongan masyarakat dapat membeli rumah secara tunai, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dikarenakan dana yang dibutuhkan sangat besar. Untuk mendapatkan dana lebih guna memenuhi kebutuhan seperti rumah, tak jarang masyarakat meminjam dana tambahan ke bank.

Bank memiliki peranan seperti yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat.

Dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya yang dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah/debitur, dimana tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya. Salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan oleh perbankan nasional. Masyarakat yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mampu membeli secara tunai dapat menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah atau yang biasa dikenal dengan sebutan KPR, yang diberikan oleh bank kepada masyarakat untuk membeli rumah yang dibangun oleh *developer* (perusahaan pengembang) maupun rumah *second* (bekas huni) secara kredit.

Hampir seluruh bank di Indonesia menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang selanjutnya disebutkan dengan Bank Tabungan Negara disingkat BTN adalah salah satu bank pemberi fasilitas KPR yang telah berperan aktif dalam pemerataan pemilikan perumahan bagi masyarakat. Pada saat pemberian KPR kepada masyarakat, bank harus menerapkan prosedur yang telah ditentukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan KPR dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemberian KPR tidak berorientasi pada keuntungan pihak bank semata, namun juga memperhatikan kepentingan masyarakat luas.

Pada KUHPerdara Buku III tentang perikatan tidak tercantum istilah kredit, padahal dalam kehidupan sehari-hari kata kredit selalu diidentikkan

dengan hutang atau pinjaman berupa uang atau barang. Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang–Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam–meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Merujuk pada aspek ini, momentum yuridis yang melatarbelakangi hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur adalah asas konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota, bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subjektif untuk melahirkan perjanjian, sedangkan uang atau yang dipersamakan dengan itu merupakan objek perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang–undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUHPerdota.

Pada perjanjian kredit, hubungan antara pihak bank dengan nasabah pemohon atau penerima kredit harus mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdota, yang berbunyi : “perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan

dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dalam perkembangannya pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

Sebelum bank memberikan kredit kepada debitur, pihak bank atau kreditur terlebih dahulu melakukan sejumlah analisis terhadap debitur. Hal ini sesuai dengan prinsip kehati-hatian, dalam praktek dilakukan analisis dan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*) dan prospek usaha dari debitur (*condition of economy*) atau yang lebih dikenal dengan istilah *The Five C's of credit*. Agunan atau jaminan (*collateral*) merupakan satu hal penting yang digunakan oleh kreditur untuk menjamin pelunasan piutangnya. Jika debitur tidak mampu melunasi piutangnya, maka kreditur berhak menjual agunan atau memindah tangankan piutang. Lebih lanjut, dengan SK Direksi Bank Indonesia No.23/69/Kep/Dir tanggal 28 februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit juga dikemukakan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Meskipun bank sudah melakukan analisis mendalam mengenai kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi angsuran pinjamannya, serta adanya agunan milik debitur yang digunakan sebagai jaminan pelunasan angsuran kreditnya, dalam prakteknya masih ditemui permasalahan, seperti debitur tidak sanggup membayar sebagian atau seluruhnya kewajibannya kepada bank sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Dalam hal ini, permasalahan yang sering ditemui adalah dikarenakan debitur mengalami kesulitan ekonomi sehingga tak sanggup memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit.

Berdasarkan putusan No.245Pdt.G/2018/PN.Mks pihak bank telah melakukan pengalihan piutang karena debitur lama sudah tidak dapat melakukan kewajiban sebagaimana mestinya. Setelah debitur baru telah melakukan kewajibannya dengan melaksanakan pelunasan pinjaman sesuai perjanjian kredit dengan pihak Bank, ternyata sertifikat agunan yang dijadikan pengalihan piutang belum dibalik nama oleh Bank yang menjadi kewajibannya. Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan balik nama karena menurut Badan Pertanahan Nasional sertifikat agunan yang dijadikan pengalihan piutang kepada debitur baru masih berstatus kredit macet. Dalam hal ini kasus tersebut telah menimbulkan akibat hukum baru, hal ini akan dibahas lebih lanjut didalam perjanjian pengalihan piutang KPR yang masih dalam jaminan Bank BTN.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis fokus pada skripsi dengan judul : “Tinjauan Yuridis Pengalihan Piutang

Kredit Pemilikan Rumah (Studi kasus Putusan No.245/Pdt.G/2018/PN.Mks)”

1.5 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah diatas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dengan penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengalihan pemilikan rumah pada kasus Putusan No. 245/Pdt.G/2018/PN.Mks ?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim terhadap putusan pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah ?

1.6 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian yaitu :

1. Mengetahui dan menganalisis pengalihan pemilikan Rumah Pada Kasus Putusan No. 245/Pdt.G/2018/PN.Mks
2. Mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim terhadap putusan pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah

Manfaat penelitian yaitu :

1. Diharapkan hasil penelitian ini berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang perdata yang mengkaji berbagai permasalahan terkait dengan pelaksanaan suatu perjanjian.
2. Diharapkan dapat memberikan masukan dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam dunia perbankan.

1.5 Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum menganalisis peraturan dan penerapan hukum dalam masyarakat atau pendekatan yang lebih diarahkan kepada kenyataan di lapangan.

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yaitu di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Cabang utama Makassar dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dengan pertimbangan bahwa di Bank BTN dan ATR/BPN adalah para pihak dalam kasus Putusan No.245/Pdt.G/2018/PN.Mks yang peneliti analisis.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data :

1) Data primer, yaitu data yang diperoleh dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada pihak yang berkaitan dengan objek penelitian, seperti :

1. *Account officer* PT. Bank Tabungan Negara cabang utama Makassar

2. Notaris.

2) Data sekunder, yaitu data yang menunjang data primer dan merupakan pelengkap data primer. Jenis data sekunder yang digunakan yaitu literatur seperti KUHPerdata atau BW, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, perpustakaan online (internet) dan data tambahan yang digunakan untuk melengkapi data seperti buku-buku yang relevan sesuai dengan fokus penelitian dan juga dokumen-dokumen resmi yang meliputi : skripsi, tesis, buku-buku literature atau bacaan yang menjelaskan perjanjian kredit,dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan berbagai cara yang disesuaikan dengan informasi yang diinginkan, antara lain :

1) Wawancara (*interview*), wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan terhadap informan yaitu :

- *account officer* PT. Bank Tabungan Negara cabang utama Makassar
- Notaris.

2) Dokumentasi

Yaitu peneliti akan mengumpulkan data-data tertulis yang ada di lokasi penelitian yang berkaitan dengan judul karya hukum ini baik berupa surat ataupun statistik.

5. Analisis Data

Semua data yang diperoleh dari hasil penelitian akan disusun dan dianalisis secara kualitatif untuk selanjutnya data tersebut diuraikan secara deskriptif dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.3 Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

2.3.1 Pengertian perjanjian

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan:“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang”.

Ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi:“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Beberapa ahli hukum merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

a. Abdulkadir Muhammad (P.N.H.Simanjuntak, 2015 : 285)

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.

b. R.Setiawan (P.N.H.Simanjuntak, 2015 : 285)

“Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.

c. Subekti (H.R.Daeng Naja, 2009:84)

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, (P.N.H.Simanjuntak, 2015 : 287-288) yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksa atau penipuan (Pasal 1321 KUHPerduta).

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUHPerduta). Menurut Pasal 1330 KUHPerduta, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Adanya suatu hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya, menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab (*causa* dalam bahasa latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337 KUHPerdara). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian.

Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai.

Menurut Pasal 1335 KUHPPerdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat Karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

2.3.3 Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPPerdata, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk (Handri Raharjo, 2009:43-45) :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan objek perjanjian
- 5) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

d. Asas Iktikad Baik (*Te Goeder Trouw*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi : “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Iktikad baik ada 2 (dua), yaitu :

- 1) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan oleh sifat batin seseorang .

2.3.4 Pengertian Perjanjian Kredit

Secara etimologis istilah kredit (Hermansyah, 2006: 57-59) berasal dari bahasa latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum decontrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendoobligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.

Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.

Sebelumnya dikatakan bahwa kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat

yang disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka unsur-unsur kredit sebagai berikut, yaitu:

a) Kepercayaan

Hal ini diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b) Tenggang waktu

Tenggang waktu diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c) *Degree of risk*

Degree of risk merupakan resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan.

d) Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

2.3.5 Jenis-Jenis Kredit

Bahwa berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit (Hermansyah, 2006: 60-61) dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi, kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali dan/atau pembuatan proyek baru.
2. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.
3. Kredit Konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan

atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk kredit pemilikan rumah. Pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

Fungsi fasilitas kredit (Kasmir, 2017:89) yaitu :

1. Untuk meningkatkan daya guna ua

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.

2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Untuk meningkatkan daya guna barang.

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.

4. Meningkatkan predaran barang.

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual

Perjanjian jual beli (Salim HS, 2003:49) adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut. Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan.

2.4 Tinjauan Umum Pengalihan Piutang

2.3.1 Pengertian Pengalihan Piutang (*cessie*)

Cessie (Suharnoko dan Endah Hartati, 2012:97) adalah cara pengalihan dan/atau penyerahan piutang atas nama sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 613 KUHPerdara. kata *cessie* tidak terdapat di dalam undang-undang yang berlaku di Indonesia. Di Indonesia, *cessie* hanya dikenal dari doktrin-doktrin hukum dan juga yurisprudensi.

Pendapat Schermer mengenai *Cessie* sebagai berikut:

“*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.

Adapun menurut Scholten, *cessie* dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

- a. Sebagai lembaga perikatan yaitu sebagai lembaga penggantian kualitas kreditur
- b. Sebagai bagian dari hukum benda yaitu sebagai cara untuk peralihan hak milik

Pandangan mengenai apa yang dimaksud dengan *Cessie* juga dikemukakan oleh C. Asser (Suharnoko dan Endah Hartati, 2012:97), Meskipun Asser tidak secara tegas memberikan definisi mengenai *Cessie*, namun dari pendapat yang dikemukakannya dapat disimpulkan bahwa *cessie* adalah pengambilalihan piutang. Pengambilalihan piutang tersebut

tidaklah menghilangkan identitas dari utang itu dan pada umumnya tidak berpengaruh terhadap hubungan antara si berutang dengan si berpiutang.

Ahli hukum Indonesia (Mariam Darus Badruzaman, 1991 : 34)

yang juga mengemukakan pendapatnya tentang *cessie*, yaitu :

“*Cessie* adalah suatu perjanjian dimana kreditur mengalihkan piutangnya (atas nama) kepada pihak lain. *Cessie* merupakan perjanjian kebendaan yang didahului suatu “*title*” yang merupakan perjanjian *obligatoir*”

2.3.2 Dasar Hukum Pengalihan Piutang

Cessie diatur dalam Buku II Pasal 613 ayat (1) KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta autentik atau akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan tersebut dilimpahkan kepada orang lain. Selanjutnya pada Pasal 613 ayat (2) KUHPerdara disebutkan bahwa supaya penyerahan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada debitur, atau debitur secara tertulis telah menyetujuinya dan mengakuinya. Piutang atas nama adalah piutang yang pembayarannya dilakukan kepada pihak yang namanya tertulis dalam surat piutang tersebut dalam hal ini kreditur lama. Akan tetapi dengan adanya pemberitahuan tentang pengalihan piutang atas nama kepada debitur, maka debitur terikat untuk membayar kepada kreditur baru dan bukan kepada kreditur lama.

Penyerahan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata, adalah suatu *yurisdiche levering* atau perbuatan hukum pengalihan hak milik. Hal ini diperlukan karena dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli, termasuk jual beli piutang hanya bersifat konsensual obligatoir. Artinya baru meletakkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli, namun belum mengalihkan kepemilikan.

Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah penjual dan pembeli mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harga belum dibayar. Selanjutnya, Pasal 1459 KUHPerdata menyebutkan bahwa hak milik atas benda yang dijual tidaklah beralih kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613, dan 616 KUHPerdata. Para pihak yang terlibat dalam cessie adalah kreditur, yang menyerahkan piutang disebut cedent, selanjutnya kreditur baru yang menerima pengalihan piutang, yaitu cessionaries dan debitur sendiri yaitu cessus.

Berdasarkan Pasal 149 (6.2.1.6a) disebutkan bahwa, bagi debitur yang setelah pengalihan piutang dengan title khusus, mempunyai hak untuk membatalkan untuk mengenyampingkan tindakan-tindakan hukum (*yuridical act*) yang lahir dari piutang tersebut terhadap kreditur yang lama, harus memberitahukan kepada kreditur baru tentang adanya hak-hak debitur tersebut segera mungkin, kecuali pembatalan atau

pengenyampingan tindakan tersebut tidak dapat diterapkan kepada kreditur baru.

Dalam hal dasar pembatalan atau pengenyampingan terhadap hak tersebut diminta setelah hak untuk membatalkan atau mengenyampingkan itu dilaksanakan sebagai pembelaan diri terhadap tindakan kreditur baru yang melaksanakan hak dan tindakan hukum yang lahir dari *juridical act*, maka debitur harus sesegera mungkin memberitahu kreditur lama (original kreditur), ini berlaku secara mutatis mutandis bagi debitur untuk melaksanakan hak membatalkan atau mengenyampingkan tindakan hukum yang lahir dari piutang tersebut, setelah kepastian lumpuhnya hak-hak dalam piutang tersebut.

Menurut perlo dalam hal *cessie* tidak ada alasan untuk menyimpang dari ketentuan umum dan Pasal 584 KUHPerdara, sehingga untuk syarat sahnya *cessie* maka perikatan yang mendasarinya atau *rechtstitel* harus sah. Kritik terhadap pendapat ini adalah dalam hal terjadi *cessie* terjadi berkali-kali, maka seorang *cessionaris* yang terakhir, tergantung pada semua *rechtstitel* dari *cessie-cessie* yang sebelumnya. Jika terjadi *cessie* berkali-kali lebih baik diterapkan teori abstrak .

2.3.3 Syarat Sahnya Pengalihan Piutang

Pengalihan piutang (Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010:10) merupakan salah satu bentuk *levering* (penyerahan benda), oleh karena itu syarat-syarat untuk suatu *levering* berlaku juga untuk pengalihan piutang. Adapun syarat-syarat tersebut yakni:

a. Kewenangan dari pihak yang menyerahkan

Dalam hal ini pemilik lama harus secara yuridis memiliki kewenangan yang sah atas tagihan atau piutang yang dialihkannya.

Artinya, kreditur lama haruslah berwenang untuk mengalihkan piutang tersebut, baik kewenangan dalam arti wewenang berbuat secara umum seperti cukup umur, dipenuhinya persyaratan korporasi seperti persetujuan komisaris, atau berwenang dalam hubungan dengan piutang tersebut, seperti tidak melakukan peralihan terhadap piutang yang bukan kepunyaannya.

b. Alas hak/titel yang sah (*rechstitel*)

Dalam hal ini pemilik lama harus secara yuridis mempunyai title yang sah atas tagihan yang akan dialihkannya itu. Begitu pula dengan pemilik baru harus memiliki dasar dari pengalihan hak tagihan atau piutang kepadanya berupa suatu peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tagihan atau piutang tersebut, seperti jual-beli piutang.

c. Penyerahan sesuai jenis bendanya (*levering*)

Penyerahan dalam *cessie* yaitu seseorang harus mengalihkan piutang sesuai dengan yang ia miliki. Ia tidak dapat memberikan/mengalihkan piutang kepada pihak lain yang bukan miliknya atau melebihi dari piutang miliknya.

2.3.4 Unsur-Unsur Pengalihan Piutang

Unsur-unsur yang dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara tersebut dalam suatu tindakan *cessie*, yakni (Rachmad Setiawan dan J. Satrio, 2010:47) :

- a. Dibuatkan akta otentik atau akta di bawah tangan.
- b. Hak-hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
- c. *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Dalam *cessie*, Pihak yang mengalihkan atau menyerahkan disebut *Cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan disebut *Cessionaris*, lalu debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *Cessus*.

Penyerahan utang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Oleh karena itu, *cessie* harus tertulis. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. *Cessionaris* bisa menyatakan menerima *cessie* dalam suatu akta/surat tersendiri dan secara tertulis.

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama

yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru. Dengan adanya *cessie*, akibat hukum yang terpenting adalah sebagai berikut:

1. Piutang beralih dari *cedent* ke *cessionaris*.

Setelah terjadinya *cessie*, kedudukan *cessionaris* menggantikan kedudukan *cedent*, yang berarti segala hak yang dimiliki oleh *cedent* terhadap *cessus* dapat digunakan oleh *cessionaris* sepenuhnya.

Konsekuensi dari pengalihan piutang dalam *cessie* itu, memberikan hak bagi penerima *cessie* (*cessionaris*) sebagai kreditur baru bagi debitur (*cessus*), sehingga hubungan selanjutnya antara kreditur baru dengan debitur dan segala akibat dari peralihan piutang itu memberikan hak bagi kreditur baru untuk mengajukan gugatan kepada debitur

2.3.5 Akibat Hukum Pengalihan Piutang

Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *cessie* (Putri Nataliasari, 2010:24) memberikan hak tagih kepada penerima *cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh bank selaku kreditur tersebut mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru. Dalam *cessie*, pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambilalih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur.

Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.

Dengan beralihnya hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada kreditur baru, termasuk beralihnya jaminan debitur, maka ada aturan yang harus dilakukan kreditur baru terkait beralihnya jaminan debitur yaitu dengan mendaftarkan peralihan jaminan debitur pada

lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut. Pendaftaran peralihan ini bertujuan agar beralihnya jaminan debitur yang diikat oleh lembaga jaminan itu mengikat/berlaku pada kreditur baru.

Peralihan hak tanggungan dilakukan oleh kreditur baru di kantor pertanahan di wilayah hukum dimana objek jaminan hak tanggungan itu berada dan terdaftar, dengan membawa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pengalihan kredit, yaitu identitas pihak yang mengalihkan (kreditur lama) dan yang menerima pengalihan (kreditur baru), Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*) yang dibuat di hadapan Notaris serta dokumen-dokumen milik debitur yang sebelumnya berada di dalam penguasaan kreditur lama.

Hal-hal yang kemudian akan dilakukan oleh kantor pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu dengan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Peralihan hak tanggungan baru berlaku dan mengikat kreditur baru adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan. Namun jika tanggal hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka pencatatan tersebut dilakukan pada hari kerja berikutnya.

1. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan (H. Salim HS, 2005:100-104) merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun

waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan Hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan *hyphoteek* dan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah :

1. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
2. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

4. Tata Cara Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
 5. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
 6. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
 7. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
 8. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
 9. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan
 1. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

 - a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan;
 - b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

2. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

2.3.6 Prosedur Melelang Hak Tanggungan

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pada dasarnya terdapat beberapa jenis Lelang, yaitu sebagai berikut:

- a. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perseorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan 27/PMK.06/2016, yang dapat dikategorikan sebagai lelang eksekusi adalah:

Pasal 6, Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP);
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;

- l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
- m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada kegiatan perkreditan bank umumnya, agunan dilakukan perikatan sesuai sifat kebendaannya yaitu, dengan hak tanggungan untuk barang tidak bergerak dan Fidusia untuk barang bergerak. Pada Pasal 6, butir e dan h, disebutkan dengan jelas bahwa Eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Eksekusi jaminan Fidusia dikategorikan sebagai Lelang Eksekusi. Secara garis besar tata cara pelaksanaan lelang dibagi dalam beberapa proses yaitu:

Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan lelang sebagai penjual kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan lokasi asset tetap yang akan dilelang untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang dengan disertai dokumen pelengkap yang telah dipersyaratkan, umumnya dokumen pelengkap dimaksud terdiri dari:

- a. Surat peringatan Pertama sampai terakhir.
- b. Surat keterangan dari bank bahwa debitur telah wanprestasi.
- c. Surat keterangan mengenai jumlah kewajiban debitur.

- d. agunan/limit lelang diatas Rp. 1 miliar dengan tanggal laporan kurang dari 12 bulan.
- e. Surat keterangan dari bank mengenai objek (agunan) yg akan dilelang.
- f. Surat pernyataan dari bank bahwa bank menjamin keabsahan dokumen, fisik, dsb dari agunan (objek lelang).
- g. Fotocopy akta notariil / perjanjian kredit.
- h. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- i. Fotocopy Sertipikat agunan
- j. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan.
- k. Surat pemberitahuan lelang kepada debitur / penghuni asset.
- l. Surat keterangan limit harga lelang dan jaminan lelang
- m. Untuk Kredit Sindikasi, disertai surat kuasa dari bank peserta sindikasi kepada leader sindikasi untuk mengurus permohonan lelang.
- n. Dokumen2 lainnya (KPKNL akan memberikan informasi mengenai kelengkapan dokumen yg diperlukan)

Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) apabila objek jaminan berupa tanah dan/atau bangunan; atau Lelang Eksekusi atas Fidusia sebagaimana dimaksud Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU Fidusia”) apabila objek jaminan berupa barang bergerak, seperti kendaraan.

Sehubungan dengan lelang eksekusi, berikut beberapa tanggapan :

Metode Lelang Eksekusi berdasarkan UU Hak Tanggungan dan UU Fidusia ialah melalui Parate Eksekusi, dimana Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Jaminan Fidusia menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya Metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (fiat eksekusi).

Prosedur atas Lelang Eksekusi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pra Lelang

1. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.
2. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi

kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.

3. Setelah dokumen lengkap dan diterima oleh KPKNL, maka selanjutnya KPKNL akan mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) setempat, hal ini wajib dilakukan karena untuk pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kepala BPN setempat. SKT/SKPT dapat digunakan satu kali, misalnya saja dalam pelaksanaan lelang pertama agunan/objek lelang belum terjual maka SKT/SKPT pada lelang ulang berikutnya dengan catatan, sepanjang tidak ada perubahan fisik atau data yuridis dari objek yang akan dilelang serta dokumen kepemilikan dikuasai oleh penjual. Sebaiknya bank membuat pernyataan yang menerangkan dua hal tersebut. Sebaliknya jika ada perubahan data fisik dan dokumen yuridis maka penjual harus menginformasikan secara tertulis kepada KPKNL.
4. KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.
5. Bank melakukan Pengumuman Lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang

bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berupa:

- a. Barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - b. ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.
6. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.
- b. Pelaksanaan Pelelangan

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari

Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.

2.3.7 Syarat Balik Nama Peralihan Hak Tanggungan

a. Persyaratan

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Surat Pengantar dari PPAT.
6. Sertifikat asli (Hak Tanggungan dan Hak Atas Tanah).
7. Surat tanda bukti peralihan (beralihnya piutang) berupa : Akta Cessie atau akta otentik yang menyatakan adanya cession tersebut, atau Bukti pewarisan

b. Penyelesaian

Hari ketujuh

c. Keterangan

1. Identitas diri.
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.
3. Pernyataan tanah tidak sengketa.
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

d. Tarif

Biaya Rp. 50.000 per sertifikat hak atas tanah.

2.4 Tinjauan Umum Mengenai Kredit Pemilikan Rumah

2.3.5 Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR (Agnes Kusuma Putri, 2010:19) adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah. Jadi KPR adalah pembiayaan yang di berikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikut tanah untuk dihuni sendiri, berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah, yang mewajibkan nasabah mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman. Menurut Pasal 2 ayat (4) perjanjian kredit Bank Tabungan Negara (BTN), yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan

langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif. Fasilitas kredit konsumtif, sebagian besar ditawarkan lembaga bank berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Namun, selain itu terdapat pula penawaran terhadap kepemilikan barang-barang konsumsi lainnya seperti perabot rumah tangga dan sebagainya.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal juga dengan sebutan "*housing loan*". Pemberian kredit ini diberikan kepada konsumen yang memerlukan kebutuhan di bidang papan baik yang untuk kepentingan pribadi maupun keluarga atau rumah tangga, akan tetapi tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.

2.3.6 Objek Kredit Pemilikan Rumah

Perumahan dan permukiman (Agnes Kusuma Putri, 2010:20) merupakan salah satu kebutuhan manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan beserta prasarana pendukungnya merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan serta keserasian lingkungan sekitarnya.

Hukum Positif di bidang perumahan dan permukiman Di Indonesia saat ini adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman, Manusia tidak pernah lepas dari segala hal yang terkait dengan tempat di mana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal

merupakan kebutuhan dasar, di samping kebutuhannya akan pangan dan sandang.

Dalam kaitannya dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang dimaksud dengan KPR itu sendiri merupakan bentuk kredit perumahan yang ditawarkan oleh bank dalam bentuk rumah. Mengenai pengertian dari rumah itu sendiri dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman adalah:

”Perumahan dan kawasan pemukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”.

Selanjutnya, dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, memberikan pengertian Perumahan sebagai:

”Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni ”.

Bagi sebuah lingkungan perkotaan, kehadiran perumahan sangatlah penting dan hal tersebut menjadi bagian terbesar pembentuk struktur suatu ruang perkotaan. Oleh karena itu, munculnya permasalahan pada suatu permukiman akan menimbulkan dampak langsung terhadap permasalahan perkotaan secara menyeluruh.

Pengertian permukiman secara jelas dan rinci dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, dimana permukiman mengandung pengertian sebagai berikut:

”Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.

Di dalam membuat perencanaan suatu permukiman dibutuhkan berbagai pengkajian, tidak hanya terhadap faktor-faktor fisik saja akan tetapi juga harus mempertimbangkan faktor manusianya sebagai pelaku kehidupan yang utama.

2.3.7 Syarat-Syarat Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

Persyaratan administrasi umum yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah sebagai pemohon KPR dari BTN antara lain sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah pada saat pengajuan kredit, dan maksimal berusia 50 ketika mengajukan permohonan KPR
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri yang masih berlaku, Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah/Cerai.
- d. Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 2 lembar.
- e. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha minimal selama 1 (satu) tahun.
- f. Memiliki penghasilan yang cukup terjamin kelangsungannya.

g. Bagi pemohon yang masih menjadi debitur Bank BTN, disyaratkan minimal selama 24 bulan terakhir memiliki *performance* yang baik dan tidak mempunyai tunggakan.

h. Telah memiliki rekening giro dan/atau tabungan di Bank BTN

i. Dokumen kepemilikan agunan (SHM, IMB, PBB)

Dokumen syarat KPR Tambahan untuk Karyawan

a. Slip gaji

b. Surat keterangan dari tempat bekerja

c. Buku rekening tabungan yang menampilkan kondisi keuangan 3 bulan terakhir

Dokumen syarat KPR Tambahan untuk Wiraswasta atau Profesional

a. Bukti transaksi keuangan usaha

b. Catatan rekening bank

c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)

d. SIUP

e. Surat izin usaha lainnya, seperti Surat Izin Praktik untuk para dokter

f. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)

(Internet, diakses pada tanggal 19 Januari 2019, pkl 22.45 WITA)

(Internet, diakses pada tanggal 20 Januari 2019, pkl 09.40 WITA)

2.3.8 Prosedur Pengalihan Piutang Kredit Pemilikan Rumah

Membeli rumah dengan cara Pengalihan Kredit adalah proses mengalihkan pembayaran kredit rumah KPR dari debitur lama kepada debitur baru. Misalkan saja ada seseorang yang ingin menjual rumah

KPRnya karena sedang butuh. Namun pemilik rumah tersebut masih dalam masa kredit, belum lunas dan sertifikatnya masih menjadi tanggungan di bank. Bila Anda tertarik membeli rumah KPR tersebut, maka Anda akan membeli rumah tersebut sesuai harga yang telah disepakati sekaligus mencicil sisa angsuran rumah. Ada tiga cara pengalihan kredit rumah KPR yang umum dikenal masyarakat. Antara lain sebagai berikut :

a. Melalui Bank Pemberi Kredit

Melakukan pengalihan kredit melalui bank adalah cara paling aman dan kuat berdasarkan hukum. Dalam proses pengalihan kredit ini, Anda dan penjual rumah harus bersama-sama menghadap bank untuk proses memindahkan nama pemilik rumah lama pada nama Anda sebagai pemilik baru.

Pihak Bank akan meneliti dan menganalisa kemampuan finansial Anda melalui berkas-berkas keterangan penghasilan, rekening tabungan, listrik, air, dan telepon. Bila memenuhi standart kelayakan kredit rumah KPR, maka permohonan Anda untuk mengalihkan kredit akan segera disetujui.

Pihak bank akan mengenakan biaya pengalihan kredit, notaris, asuransi dan lain-lain pada Anda sebagai pemilik rumah baru. Pihak bank akan membuat surat perjanjian Kredit baru atas nama pemilik rumah baru beserta akta jual beli dan pengikatan jaminan. Secara resmi pihak bank mengganti nama Anda sebagai debitur atau pembayar kredit rumah KPR dari debitur lama. Anda sebagai debitur

berhak bertanya pada pihak bank tentang besaran angsuran dan bunganya. Seharusnya besaran angsuran rumah tetap seperti angsuran lama, hanya perhitungan suku bunga yang berubah bila menggunakan floating rate.

Lima langkah aman cara pengalihan kredit rumah melalui adalah:

1. Tahap pertama adalah, Pihak penjual dan Anda sebagai pihak pembeli harus bersama-sama mendatangi bank yang memberikan kredit kepemilikan rumah.
2. Tahap kedua periksa kelengkapan pihak penjual rumah. Dalam hal ini adalah sertifikat rumah yang dijual. Tentunya sertifikat rumah ini berada dalam tanggungan bank. Selain itu pihak penjual harus melengkapinya dengan data-data pribadi yang diminta oleh pihak bank. Oleh sebab itu Anda dan pihak penjual harus menghadap bersama ke bank untuk proses pengalihan kredit rumah.
3. Tahap ketiga adalah giliran Anda sebagai pihak pembeli atau pihak yang hendak mengambil alih angsuran kredit rumah KPR. Kelengkapan dokumen tersebut adalah KTP, KK, slip gaji, surat keterangan kerja, dan fotokopi mutasi keuangan selama 3 bulan terakhir. Dokumen ini akan menjadi pertimbangan dari pihak bank untuk melanjutkan proses diterima atau tidaknya pengalihan kredit tersebut kepada Anda.

4. Tahap keempat adalah pihak penjual rumah KPR diminta mengajukan permohonan ambil alih kredit kepada debitur baru yaitu Anda. Pihak bank akan mengganti nama debitur lama menjadi nama Anda sebagai debitur baru.
5. Tahap kelima adalah persetujuan dari pihak bank. Setelah pihak bank menyetujuinya, maka Anda sebagai pihak debitur baru diminta menandatangani kredit baru atas nama Anda beserta akta jual beli dan pengikat jaminan dari pihak notaris.

Cara pengalihan kredit melalui pihak bank adalah cara paling aman. Meskipun harus mengeluarkan biaya cukup banyak untuk administrasi pengalihan kredit sekaligus biaya notaris, namun langkah ini sangat kuat di mata hukum. Anda pun sudah bisa menjual rumah ini kepada pihak lain.

b. Melalui Notaris

Cara pengalihan kredit melalui notaris lebih sederhana pengajuan proses jual belinya. Karena Anda sebagai pihak pembeli dan penjual mendatangi pihak notaris untuk dibuatkan akta pengikat jual beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan beserta Surat Kuasa untuk melunasi angsuran dan mengambil sertifikat resmi atas tanah dan bangunan pada bank setelah pelunasan proses kredit.

Pihak penjual harus membuat surat pernyataan bahwa Anda sebagai pembeli rumah baru mengambil alih hak atas kredit dan jaminan yang ditujukan kepada pihak bank. Dengan adanya surat

pernyataan tersebut, meskipun nama angsuran dan sertifikat masih atas nama pihak debitur lama namun pihak debitur lama sudah tidak memiliki hak membayar angsuran dan mengambil sertifikat rumah KPR yang dianggunkan di bank.

Tiga langkah aman pengalihan kredit rumah melalui notaris:

1. Pihak Penjual dan Anda sebagai pembeli rumah yang akan dialihkan kreditnya mendatangi notaris bersama. Biaya notaris biasanya ditanggung kedua belah pihak. Namun untuk lebih amannya, pilih notaris yang telah Anda percaya dalam proses pengalihan kredit rumah tersebut dengan biaya Anda sebagai pembeli.
2. Siapkan kelengkapan dokumen Anda dan juga penjual rumah. Dokumen tersebut meliputi KTP, KK, dan dokumen yang diminta notaris. Pihak penjual akan diminta membuat surat pernyataan bahwa rumah KPR tersebut dialihkan kepada Anda sebagai pemilik rumah baru.
3. Notaris akan membuat akta pengikat jual beli yang akan ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan saksi dari pihak notaris.

Proses melalui notaris ini cukup murah biayanya dibandingkan melalui proses perubahan-nama kreditur langsung melalui bank. Anda hanya perlu mengeluarkan biaya jasa notaris. Namun ada juga sisi negatifnya apabila pihak penjual rumah atau debitur lama bukan orang

yang bisa dipercaya. Bisa jadi pihak debitur lama akan datang ke bank pada saat akhir pelunasan dan mengambil sertifikat rumah KPR. Pihak Bank tetap wajib menyerahkan sertifikat rumah KPR pada pihak pelunas karena nama pemilik angsuran dan sertifikat masih dengan nama debitur lama.

Oleh sebab itu, kenali baik-baik penjual rumah pada saat proses pengalihan kredit. Anda akan aman bila penjual rumah kredit tersebut orang yang bisa dipercaya. Sehingga Anda aman melanjutkan proses pengalihan kredit melalui notaris.

c. Bawah Tangan

Cara pengalihan kredit rumah KPR dengan cara bawah tangan maksudnya tidak menggunakan jasa notaris untuk mengesahkan atau menerbitkan akta pengikat jual beli rumah KPR. Jadi pihak pembeli rumah dan pihak penjual hanya berlandaskan rasa percaya satu sama lain. Bukti jual beli ini hanya diperkuat dengan kuitansi dan materai atas harga jual rumah. Selanjutnya Anda sebagai pihak pembeli melanjutkan proses angsuran rumah di bank.

Cara ini memang paling murah, tanpa mengeluarkan biaya notaris atau biaya pengalihan kredit bila melalui bank. Namun cara ini memiliki banyak sekali kelemahan. Anda sebagai pihak pembeli rumah pengalihan kredit sangat dirugikan bila terjadi sengketa di kemudian hari. Sebab pihak penjual atau debitur lama masih memiliki hak kuat atas kepemilikan kredit rumah KPR dalam sistem bank.

Selain itu, pengambilan sertifikat atas rumah ketika proses pelunasan kredit, tidak bisa Anda lakukan sendiri. Pihak penjual atau debitur lama harus mengambalnya pada pihak bank. Ini tentu lebih rumit urusannya. Lebih-lebih saat pihak penjual sudah pindah ke sebuah tempat yang tidak diketahui. Ini tentu lebih menyulitkan Anda sebagai pemilik rumah baru dan resiko mengeluarkan biaya yang lebih besar lagi untuk balik nama dan lain sebagainya.



BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengalihan Kepemilikan Rumah Pada Kasus Nomor Putusan : 245/Pdt.G/2018/PN.Mks

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang”.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seiya sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan.

- b. Kecakapan

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan

perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

c. Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdara mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu bentuk dari kredit konsumen yang dikenal juga dengan sebutan “*housing loan*”. Pemberian kredit ini diberikan kepada konsumen yang memerlukan kebutuhan di bidang papan baik yang untuk kepentingan pribadi maupun keluarga atau rumah tangga, akan tetapi tidak ditujukan untuk yang bersifat komersial dan tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat. Adapun penulis menemukan data terkait penyerahan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, adalah suatu *yurisdische levering* atau perbuatan hukum pengalihan hak milik. Hal ini

diperlukan karena dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli, termasuk jual beli piutang hanya bersifat konsensual obligatoir. Artinya baru meletakkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli, namun belum mengalihkan kepemilikan. Kemudian Piutang yang dialihkan di dalam perjanjian *cessie* memberikan hak tagih kepada penerima *cessie* atas setiap dan seluruh jumlah-jumlah uang yang wajib dibayarkan oleh debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Pengalihan piutang yang dilakukan oleh bank selaku kreditur tersebut mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur yang baru. Dalam *cessie*, pengambilalihan piutang bank oleh pihak ketiga bukan berarti hanya piutang saja yang diambilalih, tetapi disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban bank, termasuk beralihnya jaminan utang debitur.

Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.

Dengan beralihnya hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada kreditur baru, termasuk beralihnya jaminan debitur, maka ada

aturan yang harus dilakukan kreditur baru terkait beralihnya jaminan debitur yaitu dengan mendaftarkan peralihan jaminan debitur pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut. Pendaftaran peralihan ini bertujuan agar beralihnya jaminan debitur yang diikat oleh lembaga jaminan itu mengikat/berlaku pada kreditur baru.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Ikhsan, Account officer di Bank BTN Cabang Utama Makassar, tanggal 22 Februari 2019.

“Bahwa perjanjian antara user dan bank BTN itu dinamakan cession (pengalihan piutang) utangnya debitur yang diambil alih oleh cessor (debitur baru, cession merupakan cara pengalihan piutang atas nama dengan cara membuat akta autentik atau dibawah tangan kepada pihak lain, dimana perikatan lama tidak dihapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Artinya bahwa cession ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelumnya, cession itu hanya diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis serta diakuinya.

Pada hal ini bank BTN sebagai kreditur akan mencari investor atau debitur baru untuk mengambil piutang tersebut, jadi bisa dikatakan kami itu sebagai Penghubung.

Setelah mengalami kredit macet jaminan akan diambil oleh Bank, selanjutnya bank akan mengalihkan jaminan tersebut, jadi debitur lama (Vivin) tidak bisa membayar utang tersebut. Lalu muncullah debitur baru (Emma) melalui perantara bank BTN. Jadi pada saat itu yang memiliki sangkut paut adalah antara debitur baru (Emma) dengan debitur lama

(Vivin) mengenai proses negosiasi pembayaran utangnya secara *cash* (lunas) ataukah ingin mencicil, dan membayar sesuai tunggakan bunga, denda dan sisa utang pokoknya serta membayar bunga 10% dari beberapa persen tergantung kesepakatan antara mereka (Emma dan Vivin). Setelah proses pengalihan, debitur baru (Emma) melakukan pelunasan utang ke bank BTN sehingga debitur lama (Vivin) utangnya sudah lunas.”

Bank BTN sudah tidak memiliki sangkut paut karena hak BTN sudah dialihkan ke debitur baru (Emma), seperti kita ketahui utang debitur lama (Vivin) yang dibeli oleh debitur baru (Emma), jadi hak pengalihan piutangnya itu debitur baru (Emma) yang berhak menagih ke debitur lama (Vivin). Kami di BTN biasanya memiliki perjanjian yang disebut perikatan yang diwakili oleh Notaris, agar memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan perikatan akta *cessie* (Peralihan hak atas tagihan dan perjanjian jual beli piutang).

Sertifikat adalah untuk mengidentifikasi bangunan atau kepemilikan, Mengapa sertifikatnya tidak bisa dibalik nama karena bank BTN hanya mengahlikan piutang saja. Jadi hanya utang yang diambil dan dibeli bukan bangunan. Kalau kita ingin mengambil alih bangunan kita harus menggugat debitur lama (Vivin) untuk kepemilikan tanah dan bangunan.

Kalau semua kewajibannya benar dan sudah dilakukan, debitur baru (Emma) dapat menggugat untuk mengambil alih kepemilikan atas tanah dan bangunan.

Untuk kepemilikan agunan (hak bangunan dan tanah) harus dipengadilankan sebagai dasar hukum pengganti AJB (akta jual beli), kalau memang orang sukarela maka akan terbit AJB. Karena pada hal ini tidak melibatkan debitur lama (Vivin) untuk melakukan proses balik nama di BPN (Badan Pertanahan Nasional), maka proses yang bisa digunakan melalui jalur gugatan ke pengadilan. Seandainya BPN dapat memproses balik nama melalui akta *cessie* maka tidak ada masalah.”

Selanjutnya hasil wawancara peneliti dengan Hustam, Notaris, pada tanggal 18 februari 2019 :

“Bahwa proses kepemilikan di bank BTN itu terdapat dua macam kredit yaitu dia lancar atau tidak, kalau dia lancar berarti *no problem* (tidak masalah) kita tinggal menunggu waktu lunas, terus selesai. Nah yang jadi persoalan adalah yang tidak lancar (macet) . Biasanya bank punya opsi untuk menyelesaikan masalah yang seperti ini kadang dijual dibawah tangan, dicarikan pembeli kemudian lanjut cicilan. Tapi ada juga yang dilakukan oleh bank yaitu melepas piutang itu ke pihak lain (menjual piutang) piutang itu hak tagih BTN, orang yang mengambil kredit itu kan berutang di BTN sehingga setiap bulannya harus bayar cicilan. Kalau dia tidak mampu lagi membayar piutang BTN itu kemudian ditawarkan ke orang lain untuk di *cessie* kan.

Kemudian yang mendapat *cessie* itu kalau dia (Emma) mau memiliki barang itu maka harus menempuh jalan pelelangan dan harus dibawah PUPN untuk dilakukan lelang. *Cessie* itu yang dijual piutangnya,

piutang yang dijual itu secara otomatis jaminannya ikut. Karena ini masih atas nama debitur lama (Vivin) akta *cessie* yang dibuat oleh notaries harus di daftar di BPN untuk dicatat sertifikatnya.

Jika sudah dicatat di BPN, sekarang tinggal dilanjutkan dengan kepemilikan oleh yang bersangkutan (Emma). Dia (Emma) tinggal daftar untuk ikut lelang, itu namanya lelang hak tanggungan. Jadi lelang itu suatu proses lain lagi yang melibatkan pejabat lelang, kalau dia (Emma) dinyatakan sebagai pemenang maka dibalik namalah sertifikat itu ke namanya.

Jadi yang namanya pengalihan itu, boleh dia (Emma) sampai di *cessie* saja, boleh juga dilanjutkan ke balik nama. Kenapa dia (Emma) boleh sampai ke akta *cessie* saja tanpa balik nama, karena pengalihan piutang dengan cara *cessie* itu punya nilai ekonomi juga, dia (Emma) bisa mengalihkan dan mengalihkan lagi tetapi kalau langsung dibalik nama artinya tidak bisa mengalihkan lagi karena sudah menjadi milik saya.

Cessie itu tidak bisa dibalik nama seperti balik nama jual beli, balik nama *cessie* itu harus melalui PUPN kalau dasarnya dari *cessie*, tapi seandainya dia (Emma) tidak menggunakan akta *cessie* itu di daftar di BPN, dia (Emma) boleh menggunakan jalur biasa seolah-olah membuat akta jual beli tapi harus memanggil debitur lama (Vivin) untuk mentanda tangani berkas-berkas .

Kantor BPN jelas tidak mau menerbitkan sertifikat balik nama karena kalau dilihat secara *cessie* itu harus melalui lelang.”

“Pengadilan itu adalah institusi hukum tertinggi di Indonesia , apapun peritahnya harus diikuti, pada kondisi normal sertifikat tidak bisa langsung dibalik nama, akta *cessie* tidak bisa jadi bahan untuk balik nama, tapi ini perintah pengadilan agar BPN membalik nama sertitkatnya (Emma).”

Jadi berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas, peneliti dapat menguraikan lebih lanjut bahwa “*Cessie* adalah penyerahan suatu piutang atas nama yang dilakukan oleh kreditur yang masih hidup kepada orang lain; dengan penyerahan itu, orang yang disebut terakhir ini menjadi kreditur seorang debitur yang dibebani dengan piutang tersebut.”

Debitur lama (Vivin) sudah mengalihkan piutangnya ke debitur baru (Emma) melalui perantara bank BTN dalam hal kasus ini debitur baru (Emma) sudah membayar sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ke bank BTN jadi kasus ini sudah berdasarkan *cessie* yang benar.

“Pasal 1458 KUHPerdota menyebutkan bahwa jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah penjual dan pembeli mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harga belum dibayar.Selanjutnya, Pasal 1459 KUHPerdota menyebutkan bahwa hak milik atas benda yang dijual tidaklah beralih kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612,613, dan 616 KUHPerdota.Para pihak yang terlibat dalam *cessie* adalah kreditur, yang menyerahkan piutang disebut cedent,

selanjutnya kreditur baru yang menerima pengalihan piutang, yaitu cessionaries dan debitur sendiri yaitu cessus. Dalam hal ini pemilik lama harus secara yuridis memiliki kewenangan yang sah atas tagihan atau piutang yang dialihkannya. Artinya, kreditur lama haruslah berwenang untuk mengalihkan piutang tersebut, baik kewenangan dalam arti wewenang berbuat secara umum seperti cukup umur, dipenuhinya persyaratan korporasi seperti persetujuan komisaris, atau berwenang dalam hubungan dengan piutang tersebut, seperti tidak melakukan peralihan terhadap piutang yang bukan kepunyaannya.”

Dalam kasus ini debitur baru (Emma) tidak tahu menahu bahwa untuk membalik nama sertifikat, akta *cessie* yang sudah dibuat notaris harus di daftar dulu di Badan Pertanahan Nasional sebagai hak tanggungan untuk dicatat di sertifikat.

Hal-hal yang kemudian akan dilakukan oleh kantor pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak tanggungan yaitu dengan melakukan pencatatan pada buku tanah hak tanggungan, buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Peralihan hak tanggungan baru berlaku dan mengikat kreditur baru adalah sejak tanggal pencatatan pada buku tanah. Adapun tanggal pencatatan pada buku tanah tersebut dilakukan pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya hak tanggungan.

Adapun Persyaratan yang diperlukan saat mendaftarkan peralihan hak tanggungan adalah :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Surat Pengantar dari PPAT.
- f. Sertifikat asli (Hak Tanggungan dan Hak Atas Tanah).
- g. Surat tanda bukti peralihan (beralihnya piutang) berupa : Akta Cessie atau akta otentik yang menyatakan adanya cessie tersebut, atau Bukti pewarisan.

Setelah dicatat di Badan Pertanahan Nasional, maka debitur baru (Emma) harus mendaftarkan untuk lelang di PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara), lelang ini disebut lelang hak tanggungan yang pada dasarnya, sebagaimana dikatakan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”), apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Akan tetapi, perlu diingat bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”). Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

“Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan *aanmaning* kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila *aanmaning* (peringatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya) tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut.”

Terkait kasus antara Emma (Penggugat) Lawan Vivin (Tergugat), bahwa pada dasarnya ini terjadi karena ketidaktahuan Emma selaku debitur baru dengan adanya ketentuan bahwa akta *cessie* tidak bisa digunakan balik nama secara langsung tanpa melalui pelelangan. Ia menganggap bahwa ketika debitur sudah melunasi utangnya sertifikat dapat dibaliknama, terlebih dalam kasus ini debitur lama (Vivin) sebagai tergugat tidak memiliki kabar dan tidak lagi diketahui dimana keberadaannya, maka

secara otomatis Emma tidak dapat melakukan baliknama, sehingga ia mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri.

Dan berdasarkan penuturan Emma setelah gugatannya disetujui di Pengadilan, Sertifikatnya telah dibalik nama oleh Badan Pertanahan Nasional.

3.2 Pertimbangan hukum Hakim terhadap Putusan pengalihan piutang Kredit Pemilikan Rumah

Dalam *cessie*, Pihak yang mengalihkan atau menyerahkan disebut *Cedent*, sedangkan pihak yang menerima pengalihan atau penyerahan disebut *Cessionaris*, lalu debitur dari tagihan yang dialihkan atau diserahkan disebut *Cessus*.

Penyerahan utang piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Oleh karena itu, *cessie* harus tertulis. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tidak ada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. *Cessionaris* bisa menyatakan menerima *cessie* dalam suatu akta/surat tersendiri dan secara tertulis.

Dengan adanya penyerahan piutang secara *cessie* maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini

dikarenakan pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidak menjadi putus, sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru

Berdasarkan putusan peneliti dapat menganalisis bahwa : Syarat – syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Piutang sebidang Tanah dan Bangunan Antara Vivin Alwan dan PT. Bank Tabungan Negara (Penjual) dan Emma Widiaty (pembeli).

Syarat Sahnya perjanjian dalam perjanjian jual-beli menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Mengenai suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Mengenai kesepakatan di dalam perjanjian pengikatan Jual-beli Piutang pada sebidang tanah di Jl. Kayu Agung III Nomor 14

seluas 135 m² dapat dilihat pada saat Vivin Alwan mengalihkan tanahnya kepada PT. Bank Tabungan Negara dan mengalihkan ke Emma Widiaty berdasarkan “CESSIE” Peralihan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Perjanjian Penyerahan dan Pengalihan Piutang Nomor 24 dibuat dan ditanda tangani tanggal 27/01/2016 yang dibuat dan saksikan oleh Hustam Husain, selaku Notaris.

2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan para pihak / subyek hukum dalam membuat suatu perjanjian ini meliputi kecakapan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dimana para pihak sudah saling mengenal atau mendengar reputasi masing-masing. Dikaitkan dengan hal tersebut maka para pihak mempunyai kecakapan bertindak untuk dan atas nama masing-masing.

3) Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Dimana objek perjanjian dalam kasus ini adalah jual-beli cessie sebidang tanah seluas 135 m² (seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Kayu Agung III.

4) Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam pasal 1320 KUH Perdata, tidak dijelaskan mengenai suatu sebab yang halal. Akan tetapi, mengenai suatu sebab yang halal dapat dilihat pada pasal 1337 KUH Perdata. Dengan

demikian, isi perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual-beli tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang , kesusilaan, dan ketertiban umum. Dimana obyek dalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah HGB seluas 135 m² , mengingat bahwa subyek perjanjian adalah (Vivin, PT. Bank Tabungan Persero dan Emma) maka “halal” bagi para pihak untuk memiliki tanah yang berstatus HGB hal ini dinyatakan dalam pasal 36 (ayat 1.b) UUPA.

Pada Putusan No. 245/Pdt.G/2018/PN Mks, hakim telah tepat menerapkan hukum, karena tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Piutang nomor 23 tanggal 27 januari 2016 dan akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 24 tanggal 21 januari 2016.

Berdasarkan pertimbangan atas bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu Akta Perjanjian Jual Beli Piutang dan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan (*Cessie*), telah ternyata bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. melakukan jual beli piutang dan mengalihkan hak tagih atas piutang dengan debitur lama (Vivin) Tergugat kepada debitur baru (Emma) Penggugat , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar antara Penggugat dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah terjadi jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*cessie*) terhadap utang Tergugat, sehingga dengan demikian, maka petitum surat gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*cessie*) antara Penggugat dengan

pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Makassar beralasan hukum untuk dikabulkan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim kemudian memberikan putusan yang menyatakan sah jual beli piutang dan pengalihan hak atas tagihan (*Cessie*) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Makassar dengan Penggugat atas utang Tergugat kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dan mengabulkan gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen seluas 135 m² yang berada di Kelurahan Manggala Kecamatan Manggala Kota Makassar yang merupakan jaminan kredit Tergugat (Vivin) adalah sah hak milik Penggugat dan mengabulkan gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim memberikan izin kepada Penggugat untuk dapat membaliknamakan Setifikat Hak Milik Nomor: 22111/Manggala tanggal 26 Januari 2010 dan Surat Ukur Nomor: 03397/2010 tanggal 26 Januari 2010 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan sebagai berikut :

1. Pengalihan piutang secara *cessie* tidak mengakibatkan berakhirnya perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dengan debitur, hanya mengakibatkan beralihnya hak tagih atau piutang atas debitur yang bersangkutan (*cedent*) kepada pihak ketiga yang kemudian menggantikan kedudukan kreditur lama (*cessus*) sebagai kreditur yang baru (*cessionaris*), termasuk beralihnya jaminan debitur yang digunakan untuk menjamin pelunasan utangnya. Dengan beralihnya jaminan debitur, kreditur baru wajib mendaftarkan peralihan jaminan debitur pada lembaga jaminan yang mengikat jaminan tersebut.

Pada dasarnya ini terjadi karena ketidaktahuan Emma selaku debitur baru dengan adanya ketentuan bahwa akta *cessie* tidak bisa digunakan baliknama secara langsung tanpa melalui pelelangan. Ia menganggap bahwa ketika debitur sudah melunasi utangnya sertifikat dapat dibaliknama, terlebih dalam kasus ini Vivin sebagai tergugat tidak memiliki kabar dan tidak lagi diketahui dimana keberadaannya, maka

secara otomatis Emma tidak dapat melakukan baliknama, sehingga ia mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri.

2. Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sah pembelian piutang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Makassar oleh Penggugat karena dibuat dengan akta otentik dihadapan Notaris dan tidak melanggar ketentuan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dan Hakim menyetujui gugatan Penggugat atas benda jaminan debitur berupa sertifikat hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan untuk dibaliknamakan di BPN.

4.2 Saran

1. Bank hendaknya menjelaskan kepada kreditur baru (*cessionaris*) sebelum terjadinya peralihan piutang mengenai *cessie* dan akibat hukum apa yang terjadi terhadap jaminan utang debitur bila *cessionaris* membeli piutang bank tersebut agar *cessionaris* memahami batasannya terhadap benda jaminan debitur yang beralih kepadanya.
2. Bagi kreditur baru sebaiknya sebelum membawa kasus ke Pengadilan, baiknya mempelajari tata cara peralihan hak tanggungan yang ingin dibaliknama sehingga tidak terburu-buru dalam melakukan tindakan, seperti halnya Emma yang salah paham karena ketidaktahuan mengenai pengurusan baliknama jaminan *cessie*.
3. Perlu dilakukan sosialisasi mengenai pengurusan *cessie* yang jaminannya ingin dibaliknama kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum dengan lembaga-lembaga terkait, agar masyarakat bisa mengerti

dan memahami tentang hukum serta alur untuk mengurus jaminan *cessie* sehingga tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Dengan demikian dikemudian hari kasus yang seperti ini tidak lagi terjadi.



DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur Buku

- Kasmir.2017. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Handri Raharjo.2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Hermansyah.2006. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta : Kencana.
- H.R. Daeng Naja. 2009. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers HandBook*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- P.N.H.Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Kharisma Putra Utama.
- Rachmad Setiawan dan J. Satrio.2010. *Penjelasan tentang Cessie* .Jakarta : PT. Gramedia.
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- _____. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika
- Soeharnoko dan Endah Hartati.2012. *Doktrin Subrogasi, Novasi dan Cessie* Jakarta : Kencana.
- _____.2005. *Hukum Perjanjian*.Jakarta : Intermasa

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata (*Boergerlijk Wetboek*).
- 3 kitab Undang-Undang Hukum : KUHPerdata, KUHP, KUHP
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Internet

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-16366-persyaratan-kpr-id.html>, diakses pada tanggal 19 Januari 2019, pkl 22.45 WITA

<https://www.hcitysawangan.com/blog/artikel/mau-beli-rumah-dengan-kpr-ini-syarat-mengajukannya>, diakses pada tanggal 20 Januari 2019, pkl 09.40 WITA.

<https://rumahlia.com/tips-trik/jual-beli/cara-over-kredit-rumah>, diakses pada tanggal 23 Maret 2019, pkl 14.47 WITA

https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/122856/itemName/Peralihan_Hak_Tanggungan/controller/Item/action/Detail, diakses pada tanggal 23 Maret 2019, pkl 15.07 WITA

<https://belajarperbankanggratis.blogspot.com/2016/10/petunjuk-pelaksanaan-lelang-eksekusi.html> diakses pada tanggal 23 Maret 2019, pkl 16.05 WITA

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit> diakses pada tanggal 23 Maret 2019, pkl 17.00 WITA

4. Sumber-sumber lain

Agnes Kusuma Putri. 2010 . Pengalihan Kepemilikan Rumah Objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Dibawah Tangan. FH-UI Depok.

Putri Nataliasari. 2010. Pengalihan Piutang Secara Cessie dan Akibat Hukumnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan fidusia. FH- UI Depok.

PERJANJIAN KREDIT
ANTARA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA
DAN

IDA ARIES SULISTYANINGSIH

No. Aplikasi Kredit : 0000420160608000007

(No. Rekening Tabungan) : 0000000401500205003

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk., berkedudukan di Jakarta dan berkantor di jalan gajah mada No.1 Jakarta pusat dalam hal ini melalui :

Kantor cabang : MAKASSAR

Diwakili oleh : DARYADI

Dalam kapasitasnya selaku : MCLU HEAD

Berdasarkan AKTA KUASA DIREKSI NO. 30 TANGGAL 18 OKTOBER 2012 dalam hal ini bertindak selaku kreditur selanjutnya disebut BANK.

- II. Nama : IDA ARIES SULISTYANINGSIH

Pekerjaan : PNS

Nama Perusahaan : INSTANSI PEMERINTAH
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM

DAN PERUMAHAN RAKYAT

Alamat Kantor : JALAN SIRAJUDDIN RANI NOMOR
67

Alamat Rumah (KTP) : JALAN JENDERAL SUDIRMAN 167
PINRANG

MACORAWALIEWATANG SAWITTO
PINRANG – 91212, SULAWESI

SELATAN

Nomor KTP : 7315047103790004

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR.

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit berdasarkan ketentuan syarat-syarat sebagai berikut.

PASAL 1

KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT

Ketentuan-ketentuan pokok perjanjian kredit ini meliputi sebagai berikut :

- a. Jumlah pokok kredit (Rp) : Rp. 490.000.000.00
- b. Jenis Kredit : {k86} KPR BTN
PLATINUM READY STOCK
< 350JT
- c. Penggunaan kredit : PEMBELIAN RUMAH
- d. Jangka waktu kredit : 240 Bulan
- e. Jatuh Tempo : 29 September 2036
- f. Provisi : Rp. 4.900.000.00
- g. Suku bunga : 9.90%
- h. Sistem perhitungan bunga : Anuitaa
- i. Angsuran per bulan : Rp. 4.900.000.00
- j. Jatuh Tempo pembayaran tanggal 7 setiap bulan angsuran
- k. Tenggang waktu pembayaran : s/d akhir bulan yang
bersangkutan angsuran
- l. Denda tunggakan : **1.50 % per bulan
- m. Penalti pelunasan dipercepat : **1.00 % dari sisa pokok
kredit
- n. Jenis agunan kredit : Tanah dan penggunaan
- o. Letak agunan : TRIKA MAHKOTA
INDAH Blok H No.2
TAMALANREA INDAH
TAMALENREA
MAKASSAR – 90245,
SELATAN
- p. Bukti kepemilikan agunan : 24951
- q. Luas Bangunan/Tanah : 88 M2 / 204 M2
- r. Nama Penjual / Pengembang : TRIKA PUTRI PERMA

PASAL 2 DEFINISI

- Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/ bangunan berikutan tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/ bangunan diatas tanah sendiri memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah sendiri atau kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/ bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.
- Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara BANK dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak Debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.
- Kredit adalah uang dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang disediakan oleh BANK kepada Debitur berdasarkan perjanjian kredit.
- Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
- Kredit Non KPR adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk membangun/memperbaiki/perluasan rumah tinggal/ Rumah usaha (Ruha) diatas tanah sendiri guna dimiliki dan dihuni atau untuk berbagai keperluan pembiayaan sebagai upaya peningkatan nilai tambah rumah sendiri dan atau kemampuan ekonomis.
- Utang adalah sejumlah kewajiban keuangan DEBITUR kepada BANK yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian kredit, termasuk didalamnya jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, kewajiban pembayaran dan denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh BANK untuk dan dalam rangka pengurusan utang DEBITUR termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
- Bunga adalah pendapatan yang diterima BANK secara berkala atas penggunaan kredit oleh Debitur, sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.

- Sistem Perhitungan Bunga Anuitas yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan sejak bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada perjanjian kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan realisasi kredit tahun berikutnya.
- Sistem perhitungan bunga Flat yaitu bunga yang dibebankan setiap bulan adalah tetap sepanjang jangka waktu kredit yang diperhitungkan dari jumlah kredit.
- Sistem perhitungan bunga efektif yaitu bunga yang diperhitungkan secara bulanan dari sisa jumlah kredit bulan sebelumnya dan dibebankan setiap bulan.
- Tunggakan Angsuran adalah suatu utang yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang ditetapkan oleh BANK belum dibayar oleh DEBITUR.
- Denda adalah sejumlah uang sebagai sanksi atas adanya tunggakan angsuran, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam presentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan angsuran.
- Tagihan adalah suatu utang yang telah jatuh tempo
- Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh DEBITUR sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- Jatuh tempo Pembayaran Angsuran adalah tanggal DEBITUR berkewajiban membayar angsuran untuk bulan sebelumnya.
- Tenggang waktu pembayaran angsuran adalah jangka waktu yang diberikan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan kewajiban angsuran sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.
- Pelunasan dipercepat adalah pembayaran lunas jumlah utang sebelum berakhirnya jangka waktu Kredit.
- Pembayaran Ekstra adalah pembayaran yang dilakukan diluar/disamping pembayaran angsuran tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

- Pembayaran dimuka adalah pembayaran yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali pokok kredit dan bunga yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/ atau angsuran Ekstra (Pembayaran pengurangan pokok).
- Provisi adalah pendapatan yang dapat diterima BANK atas persetujuan pemberian kredit sesuai yang disepakati dalam perjanjian kredit.
- Jaminan kredit adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immaterial untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan dan kesanggupan DEBITUR untuk melunasi utangnya sesuai perjanjian kredit.
- Cessie adalah peralihan piutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Penjual/pengembang adalah orang atau badan hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual rumah.
- Realisasi kredit adalah tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Periode tahunan kredit adalah suatu jangka waktu selama 12 bulan yang terhitung mulai realisasi kredit atau sejak dilakukan perhitungan kembali (rekalkulasi).

PASAL 3 JUMLAH POKOK KREDIT

- Jumlah pokok kredit adalah sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf a perjanjian kredit ini.

PASAL 4 PENGUNAAN KREDIT

1. Penggunaan kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 huruf c merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf b perjanjian kredit ini.
2. Dengan realisasi kredit DEBITUR mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf c. dengan demikian sejak realisasi kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah ditandatangani.

3. Pencaraian kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada DEBITUR atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh DEBITUR.

PASAL 5

JANGKA WAKTU DAN JATUH TEMPO KREDIT

1. Jangka waktu kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit ini.
2. Berakhirnya jatuh tempo kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf e Perjanjian kredit ini, tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

PASAL 6

PROVISI

DEBITUR wajib membayar provisi seperti yang ditentukan pada Pasal 1 huruf f Perjanjian kredit ini selambat-lambatnya pada saat penanda tanganan perjanjian kredit ini.

PASAL 7

SUKU BUNGA DAN SISTEM PERHITUNGAN BUNGA

1. DEBITUR wajib membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g Perjanjian kredit ini.
2. Sistem perhitungan bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf h perjanjian kredit ini. Yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penandatanganan perjanjian kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.
3. Bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah pokok kredit, sejak hari berikut dari tanggal realisasi sampai dengan akhir bulan realisasi tahun berikutnya, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa pokok kredit pada akhir bulan realisasi tahun sebelumnya.
4. DEBITUR sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan BANK akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada DEBITUR melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya.
5. Dengan terjadinya penyesuaian suku bunga mengakibatkan perubahan angsuran yang dihitung dari sisa pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga diberlakukan.
6. Pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) Pasal ini yang diterbitkan oleh BANK merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

PASAL 8
PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf I perjanjian kredit ini sampai dengan seluruh utang DEBITUR lunas.
2. Besarnya pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan berubah apabila Bank menetapkan perubahan suku bunga yang mengakibatkan perubahan besarnya angsuran kredit.
3. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut :
 - e. Angsuran pertama wajib dilunasi bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit yang pencatatannya akan dilakukan pada tanggal 1 (satu) pada 2 (dua) bulan berikutnya ke dalam rekening pinjaman DEBITUR
 - f. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k perjanjian kredit ini.
 - g. Para pihak sepakat, DEBITUR menyetorkan uang angsuran pertama ke rekening Tabungan pada Bank untuk kemudian diperhitungkan sebagai Angsuran pertama pada jatuh tempo angsuran pertama sebagaimana yang ditentukan pada ayat (3) huruf a pasal ini.
4. DEBITUR melakukan pembayaran angsuran dengan cara pemindahbukuan/pendebetan rekening tabungan/simpanan atas nama DEBITUR di Kantor Cabang BANK. Dengan ditandatangani perjanjian perjanjian kredit ini, DEBITUR telah memberikan kuasa kepada BANK untuk mendebet rekening tabungan DEBITUR untuk pembayaran Kredit pada BANK.
5. Berdasarkan Perjanjian BANK dengan kolektor, BANK berhak untuk melakukan pemindahbukuan/pendebetan rekening atas nama kolektor guna pembayaran angsuran Debitur kolektif dari instansi/lembaga yang bersangkutan.
6. Setiap pembayaran yang diterima oleh BANK dari DEBITUR atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh BANK kedalam rekening pinjaman DEBITUR dengan prioritas sebagai berikut :
 - a. Bunga kredit
 - b. Pokok kredit
 - c. Denda atau tunggakan angsuran
 - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar
7. Pembayaran dari DEBITUR juga akan diperhitungkan atau dibukukan secara urutan untuk melunasi lebih dahulu kewajiban-kewajiban dari bulan atau mana yang terdahulu, semuanya ini berdasarkan catatan dan pembukuan BANK.
8. Dengan demikian BANK tidak dapat melayani dan DEBITUR tidak dapat menuntut agar suatu pembayaran yang dilakukan diperhitungkan atau dibukukan sesuai ayat (6) dan ayat (7) Pasal ini yang urutannya lebih

rendah, sebelum kewajiban pembayaran yang tata urutannya maupun urutan waktunya lebih tinggi/lebih dahulu dilunasi.

9. BANK tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada DEBITUR, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan DEBITUR harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
10. DEBITUR diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pemabayaran kewajiban kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada BANK, apabila diminta oleh BANK.
11. Dalam hal DEBITUR merasa bahwa pembukuan/pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka DEBITUR berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK.
12. Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran DEBITUR kepada BANK yang timbul dari perjanjian kredit ini, maka DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak DEBITUR dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari instansi/KANTOR dimana DEBITUR bekerja untuk pembayaran angsuran/utang DEBITUR kepada BANK mendahului kewajiban DEBITUR kepada pihak lain.
13. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (12) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada BANK yang timbul dari perjanjian kredit ini, sehingga bagaimanapun BANK berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 9 DENDA TUNGGAKAN

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k perjanjian kredit ini merupakan tunggakan angsuran
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana disebut pada ayat (1) Pasal ini dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l perjanjian kredit ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf l huruf j perjanjian kredit ini sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh DEBITUR.

PASAL 10
PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN
PELUNASAN DIPERCEPAT

1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 DEBITUR dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat
2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagai mana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada BANK
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran
3. Pembayaran ekstra yang dimaksud ayat (2) pasal ini langsung diprioritaskan untuk pembayaran :
 - a. Bunga kredit.
 - b. Pokok kredit
 - c. Denda atas tunggakan angsuran
 - d. Biaya-biaya yang harus dibayar
4. Apabila DEBITUR dalam periode tahu kredit melakukan pembayaran ekstra, maka pada akhir bulan dimana pembayaran ekstra dilakukan, bunga akan diperhitungkan kembali (rekalkulasi) dan efektif untuk jauh tempo 2 (dua) bulan berikutnya.
5. Atas pembayaran ekstra sebagaimana ayat (2) Pasal ini, maka akhir bulan perhiungan kembali adalah akhir bulan dimana dilakukan pembayaran ekstra.
6. Untuk melakukan pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
7. Pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini digunakan untuk pembayaran kewajiaba yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran angsuran dimuka pada akhir periode tahun kredit, maka tidak bisa diperhitungkan sebagai pengurangan pokok.
8. Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, DEBITUR akan dikenakan Penalti sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf m perjanjian kredit ini.

PASAL 11
AGUNAN KREDIT DAN PENGIKATANNYA

1. Guna menjamin pembayaran pokok kredit, bunga, denda dan pembaaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, DEBITUR menyetujui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana pada pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemikiran asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Perjanjian kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. DEBTUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna mengizinkan BANK melaksanakan pengikatan barang agunan kredit menurut cara dengan pada saat yang dianggap baik oleh BANK sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan termasuk didalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akat Tanah) pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea materai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Petahanan dan lain sebagainya menjadi tanggungan DEBITUR dan dalam hal BANK telah membayarkan terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari BANK.
4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-ketereangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
5. BANK wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut di atas kepada DEBITUR bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK.

PASAL 12 AGUNAN TAMBAHAN

1. Apabila BANK berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) Pasal 11 Perjanjian Kredit ini tidak lagi mencukupi untuk di jadikan agunan kredit. Maka DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari BANK:
 - a. Membayar kepada BANK sejumlah uang untuk menutupi kekurangan agunan kredit tersebut.
 - b. Menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk dijadikan agunan tambahan
 - c. Menunjuk dan menghadirkan pihak ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang DEBITUR (Borgtocht/jaminan perorangan). Pengikatan agunan perorangan seperti dimaksud akan dibuat perjanjian tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kredit ini.
2. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian ini. Maka BANK berhak setiap saat yang di anggap oleh BANK, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

PASAL 13 ASURANSI BARANG AGUNAN

1. Selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi, DEBITUR setuju untuk mengasuransi barang agunan seperti yang ditentukan dalam pasal 11 dan pasal 12 Perjanjian Kredit ini dan dan premi asuransinya

menjadi beban DEBITUR sendiri dengan Banker's Clause atas nama BANK kepada perusahaan asuransi yang ditentukan dan disetujui serta untuk nilai dan jenis resiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) jika dipandang perlu yang ditentukan oleh BANK.

2. BANK berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh BANK, oleh dan atas nama DEBITUR atas setiap dan / atau seluruh harta DEBITUR yang dijadikan agunan kepada BANK dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban DEBITUR. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak BANK, tidak menyebabkan BANK memikul tanggung jawab terhadap DEBITUR untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk cukupnya jumlah pertanggungan.
3. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang digunakan kepada BANK berlaku untuk selama jangka waktu kredit atau sejumlah seluruh utang belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka DEBITUR wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya DEBITUR. Apabila pada saanya DEBITUR lalai untuk memperpanjang/melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka BANK berdasarkan ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
4. DEBITUR tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang diagungkan kepada BANK yang mengakibatkan berkurangnya besarnya hak klaim yang akan dibayarkan kepada BANK. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (cessie) kepada BANK, kecuali apabila adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada BANK.
5. DEBITUR wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada BANK perkembangannya untuk memungkinkan BANK mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
6. Dalam hal sebagaimana disebutkan kepada ayat (3) pasal ini yang mengakibatkan harta agunan tersebut sejak saat itu tidak terjamin atau tidak tertutup dengan pertanggungan asuransi dan kemudian terjadi kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) yang menyebabkan kerugian atas harta agunan kredit, maka DEBITUR bertanggung jawab sepenuhnya untuk segera memperbaiki kembali harta yang menjadi agunan kredit dengan biaya sendiri dan / atau merubah niali agunan kredit, disamping itu DEBITUR tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya sebagai DEBITUR.
7. Dalam hal terjadi kerugian atas rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK dan kemudian dibayarkan hak klaim asuransinya melalui BANK berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang DEBITUR.

PASAL 14
PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

1. DEBITUR KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama DEBITUR memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian kredit ini.
2. Hunia segera oleh DEBITUR atas rumah sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh DEBITUR dan BANK, namun DEBITUR tetap belum menghuni rumah tersebut, maka DEBITUR telah melakukan cidera janji dan BANK berhak untuk melakukan tindakan sesuai ketentuan BANK.
3. Demikian juga setelah DEBITUR menghuni rumah tersebut pada ayat (1) pasal ini, maka DEBITUR dilarang untuk membiarkan rumah dalam keadaan kosong selama lebih 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan di tinggalkan tanpa penghuni.
4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk :
 - a. Menempati rumah tersebut secara layak;
 - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
 - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
 - d. Membayar kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang di berikan pihak lain seperti antara lain : langganan listrik. Langganan air bersih, dan sebagainya secara tertib dan teratur;
 - e. Membayar pajak bumi dan bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/ penghuni rumah secara tepat dan teratur.
 - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang di agunkan kepada BANK terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
5. DEBITUR tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK dilarang untuk :
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
 - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;

- f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewanya penempatan, penjualan atau sesuatu bantuk penguasaan lainnya rumah tersebut dari pihak lain.

PASAL 15 DEBITUR WANPRESTASI

1. Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut :
 - a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang di tetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang di tetapkan dalam pasal 8 perjanjian kredit ini.
 - b. DEBITUR melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran
 - c. DEBITUR melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada pasal 11, pasal 12, pasal 13 dan pasal 14 perjanjian kredit ini.
 - d. DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan BANK.
2. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagai mana dimaksud ayat (1) Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis dikirimkan ke alamat DEBITUR sebagaimana dimaksud pada pasal 22 perjanjian kredit ini.
 - b. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh BANK berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk papan peringatan (Plank, Stiker, atau yang di anggap lazim) yang di pasang atau di tempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

PASAL 16 PENGAWASAN, PEMERISAAN DAN TINDAKAN TERHADAP BARANG AGUNAN

1. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian kredit ini, BANK berhak setiap saat yang di anggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

2. Apabila DEBITUR melakukan wanprestasi seperti dimaksud pasal 15 perjanjian kredit ini, maka BANK berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan (rumah berikut tanah) yaitu :
 - a. BANK berhak memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi agunan tersebut berada
 - b. BANK berhak melakukan tindakan sebagaimana telah di sepakati dalam pasal 15 ayat (2) perjanjian kredit ini.
 - c. BANK berhak untuk melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung atau tidak langsung dari DEBITUR, dan atau para penghuni lainnya dari rumah tersebut ataupun dari siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh BANK.
 - d. BANK berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun secara tertulis yang harus segera di taati/dilakukan oleh DEBITUR, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal ini.
3. DEBITUR menyetujui tindakan-tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) pasal ini, dan tindakan tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak mengenakan atau menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum.
4. DEBITUR menyetujui dan mengaitkan diri kepada BANK, tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik dari perdata atau pidana, berkenaan dengan tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) pasal ini.
5. DEBITUR menyetujui dan mewajibkan serta mengaitkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.

PASAL 17 TANGGUNG JAWAB PIHAK-PIHAK

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan Kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian di ketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah adalah menjadi resiko dan tanggung jawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggung jawab mengenai hal tersebut, demikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak kewajiban DEBITUR sesuai perjanjian kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
2. Terhadap surat/dokumen atas rumah yang di beli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. BANK tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumn tersebut merupakan tanggung jawab penjual/pengembang.
3. Dalam hal BANK mengambil tindakan upaya pengamanan kaeran adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status

rumah dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata mata sebagai tindakan BANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang di berikan dan/atau mengamankan barang agunan kredit yang bersangkutan.

4. Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya sebagaimana tersebut pada pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan perjanjian ini DEBITUR sekaligus memberi kuasa kepada BANK untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan pada saat dianggap baik oleh BANK jumlah uang yang diperoleh dari kredit kepada penjual.
5. Sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian /akad jual beli rumah dan tanah, jual beli mana sebagian di biyai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam perjanjian/akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawab apapun menuntun pihak BANK
6. Apabila dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (4) pasal ini, BAN kemudian mengambil tindakan-tindakan ,maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha BANK untuk mengamankan kredit yang telah di berikan/atau mengamakan nilai bangunan agunan kredit.
7. Sesuai dengan ayat (1) Pasal 4 perjanjian kredit ini, perjanjian kredit efektif berlaku sejak ditanda tangani oleh BANK dan DEBITUR, sehingga tanggal pembayaran oleh BANK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak DEBITUR didalam perjanjian kredit.

PASAL 18 PENAGIH SEKETIKA SELURUH UTANG DAN PENGOSONGAN RUMAH

1. Menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1 huruf d, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK yang timbul dari perjanjian kredit ini melakukan upaya upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila DEBITUR ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu;
 - a. DEBITUR wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 15 perjanjian kredit ini.
 - b. DEBITUR tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak mampu lagi untuk memenuhi sesuatu atau kewajiban dalam perjanjian kredit, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut : DEBITUR diberhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, medapatkan cacat badan sehingga oleh karena

- belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat DEBITUR bekerja atau DEBITUR telah dinyatakan failed atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya ;
- c. DEBITUR membuat atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan. Mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
 - d. Rumah DEBITUR yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
 - e. DEBITUR tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang digungkan kepada BANK, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang di buat oleh DEBITUR kepada BANK terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau DEBITUR lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada BANK;
 - g. DEBITUR gagal dalam memenuhi atau DEBITUR bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerja dengan kantor tempat bekerja;
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari BANK, DEBITUR tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang di tagih oleh BANK karena terjadinya hal-hal yang di sebutkan didalam ayat (1) Pasal ini, Maka BANK berhak memerintahkan kepada DEBITUR dan DEBITUR mengikatkan diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagungkan oleh DEBITUR kepada BANK, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintahBANK, tanpa syarat-syarat dang anti rugi apapun juga.
 3. Apabila DEBITUR ternyata tidak mengosongkan rumh berikut tanahnya jangka waktu yang di tentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka BANK berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan DEBITUR dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

PASAL 19

PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) BARANG AGUNAN

1. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada pasal 15 atau DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (3) pasal 14, maka setelah memperingatkan DEBITUR sebagaimana dimaksud pada pasal 15 perjanjian kredit ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan hak tanggungan dan atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku
 - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh DEBITUR.
2. Demikian juga apabila DEBITUR karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu DEBITUR menyerahkan rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK , BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut ayat (1) pasal ini.
 3. Apabila berdasarkan pasal ini , BANK menggunakan haknya untuk memilih sekaligus atas utang DEBITUR dan DEBITUR tidak dapat memenuhi kewajiban membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari BANK, maka BANK berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dari atas penjualan barang agunan yang diserahkan DEBITUR kepada BANK menurut cara dengan yang dianggap baik oleh BANK termasuk dan tidak terkecuali BANK berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan DEBITUR baru untuk mengambil alih atau mengoper uang DEBITUR.
 4. Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut dalam prioritas untuk melunasi seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi barang agunan dan apabila ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan oleh DEBITUR
 5. Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang agunan sebagaimana tersebut pada ayat (4) pasal ini belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang DEBITUR kepada BANK, maka sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, BANK berhak mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik DEBITUR.

PASAL 20 PENYERAHAN PIUTANG KEPADA PIHAK LAIN

1. DEBITUR menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang (cessie) dan atau tagihan BANK terhadap DEBITUR berikut semua janji-janji aksesorisnya, termasuk hak-hak atas agunan kredit terhadap pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK
2. Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, BANK tidak wajib memberitahukan kepada DEBITUR, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mat berdasarkan perjanjian yang dibuat antar BANK dan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan

piutang ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai dengan perjanjian kredit ini.

PASAL 21

TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

1. Perjanjian kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR.
2. Dalam hal DEBITUR telah melunasi seluruh utangnya, BANK akan mengeluarkan surat pernyataan lunas untuk keperluan royalti hak tanggungan, biaya royalti hak tanggungan tersebut menjadi beban DEBITUR.
3. Selanjutnya BANK wajib menyerahkan kembali kepada DEBITUR semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai BANK.
4. Bila DEBITUR meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris kecuali wasiat tersendiri dari DEBITUR.
5. Bila DEBITUR berhalangan hadir untuk pengembalian surat-surat dan atau dokumen-dokumen sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal ini dapat dilakukan oleh orang lain dengan surat kuasa Notaril.
6. Dalam hal DEBITUR meninggal dunia pengambilan surat-surat atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut ayat (3) pada pasal ini berdasarkan adanya :
 - a. Surat keterangan Ahli waris, yang dibuat oleh ahli waris yang bersangkutan sendiri, yang di saksi oleh lurah dan diketahui oleh camat dari desa dan kecamatan tempat tinggal almarhum bagi mereka yang berlaku hukum waris adat atau,
 - b. Surat keterangan hak waris, yang dibuat oleh notaris, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris KUH perdata/BW atau,
 - c. Surat keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris lainnya, misalnya warga Negara Indonesia keturunan India.

PASAL 22

KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR dalam rangka perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam pasal 1813 kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan kredit lunas dan DEBITUR

mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

PASAL 23 ALAMAT PIHAK-PIHAK

1. Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang DEBITUR dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada kantor BANK yang telah ditentukan pada jam-jam dari kantor yang bersangkutan.
2. Semua surat menyurat dan pertanyaan tertulis yang di timbul dari dan berakar pada perjanjian kredit dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada;
 - a. Pihak BANK dengan alamat Cabang BTN yang bersangkutan.
 - b. DEBITUR dengan alamat rumah atau alamat Kantor DEBITUR yang tercantum pada perjanjian kredit.
3. Kedua bela pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, DEBITUR pindah/ tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 24 HUKUM YANG BERLAKU

Dengan ditandatanganinya penjanjian kredit ini, maka baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata yang sebagaimana termaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

PASAL 25 LAIN LAIN

1. Semua pemberitahuan tertulis dari BANK dan surat menyurat antara BANK dan DEBITUR dalam pelaksanaan perjanjian kredit ini mengikat dan harus ditaati oleh DEBITUR.
2. Atas permintaan dari BANK, DEBITUR memelihara tabungan pada BANK yang jenis, jumlah dan cara pembayaran maupun penarikannya ditentukan oleh BANK
3. Apabila DEBITUR mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, DEBITUR wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh DEBITUR pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh DEBITUR.

4. Atas permintaan BANK, DEBITUR wajib menyampaikan salinan / tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening pinjaman ataupun rekening simpanan atas nama DEBITUR pada Lembaga Keuangan atau Lembaga Lainnya.
5. Atas dasar kuasa yang diberikan oleh DEBITUR, BANK berhak meminta secara langsung salinan / tembusan keterangan mengenai rekening-rekening tersebut Pada ayat (4) Pasal ini kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama DEBITUR.

PASAL 26
DOMISILI

Mengenai perjanjian kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domosili) yang tetap dan pasti di Kantor Kapaniteraan Pengadilan Negeri ditempat Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) berdomisili.

PASAL 27
PENUTUP

1. Dari uraian pasal diatas, dengan ini saya berlaku DEBITUR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.Kantor Cabang Makassar menyatakan bahwa saya telah membaca mengerti dan memahami serta menyetujui syarat-syarat dan ketentuan perjanjian kredit ini.
2. Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam perjanjian ini akan diatur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan DEBITUR yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
3. Perjanjian kredit ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

MAKASSAR, 29 september 2016

DEBITUR

BANK

(IDA ARIES SULISTYANINGSH)

(DAYARDI)

LEGALISASI

Nomor :/20...../Rangka tiga.....

Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari :.....

1. Tuan/Nyonya DARYADI
Bertempat tinggal di
PT>Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Kantor Cabng Makassar
Untuk selanjutnya disebut KREDITUR :.....

2. Tuan/Nyonya/Nona IDA ARIES SULISTYANINGSIH
Kayawan/i KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT
Bertempat tinggal di jalan JENDRAL SUDIRMAN 167 PINRANG
/MACORAWALIE WATANG SAWITTO PINRANG 91212.
SULAWESI SELATAN
Pemegang Kartu Tanda Penduduk No.7315047103790004
Warga Negara Indonesia.....
Untuk selanjutny disebut DEBITUR.....

Pada tanggal 29 September 2016, oleh saya
Notaris di MAKASSAR

Notaris di MAKASSAR

BOSUWA

(KAMARIAH HAKIM,SH.M.KN)