



**SKRIPSI**

**PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA  
SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR**

*Transfer Of Home Loan By Debitor Without The Knowledge  
Of The Bank As Creditor*

**DIMAS EKO WAHYUONO**

**NIM : 160710101121**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**SKRIPSI**

**PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA  
SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR**

*Transfer Of Home Loan By Debitor Without The Knowledge  
Of The Bank As Creditor*

**DIMAS EKO WAHYUONO**

**NIM : 160710101121**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**MOTTO**

“Jika sebagian kamu mempercayai sebageian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhan nya.”

**(Q.S. al-Baqoroh: 283)**



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orangtuaku yang tercinta dan tersayang Bapak Mahmud Dwi Atmoko dan Ibu Sukarni yang telah membimbing dan menjadi motivator terbaikku selama ini. Doa, kerja keras, kasih sayang, orangtuaku tidak akan tergantikan dengan apapun.
2. Guru-Guruku sejak Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA), serta Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan telah mendidik serta membimbing penulis dengan tulus dan penuh kesabaran.
3. Kepada calonku Cintiya Puspita Fitriani yang sabar membimbing, membantu mengerjakan dan memotivasi dalam tugas akhir ini.
4. Almamater tercinta Universitas Jember, yang penulis banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA  
SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR**

*Transfer Of Home Loan By Debitor Without The Knowledge  
Of The Bank As Creditor*

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember**

**DIMAS EKO WAHYUONO**

**NIM 160710101121**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI**  
**TANGGAL 14 Agustus 2020**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.  
NIP : 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota:



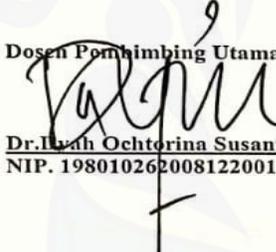
Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H  
NIP : 197306271997022001

**PENGESAHAN**

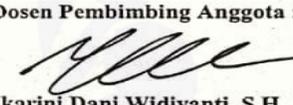
Skripsi dengan judul :  
**PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA  
SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR**

Oleh :  
**DIMAS EKO WAHYUONO**  
NIM. 160710101121

Dosen Pembimbing Utama :

  
**Dr. Iyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.**  
NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota :

  
**Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H**  
NIP. 197306271997022001

Mengesahkan :

**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum**

Penjabat Dekan,

  
  
**Dr. MOH ALI, S.H., M.H.**  
NIP. 197210142005011002

### PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

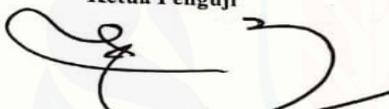
Dipersembahkan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 02  
Bulan : September  
Tahun : 2020

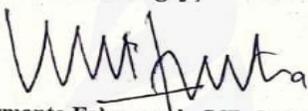
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

#### PANITIA PENGUJI

Ketua Penguji

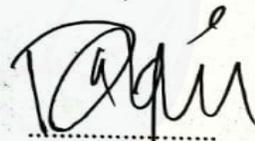
  
Mardi Handono, S.H., M.H.  
NIP. 196312011989021001

Sekretaris Penguji,

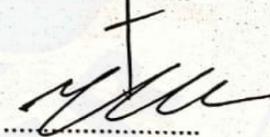
  
Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.  
NIP.197905142003121002

#### ANGGOTA PENGUJI

Dr.Dvah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.  
NIP : 198010262008122001



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.  
NIP : 197306271997022001



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : DIMAS EKO WAHYUONO

NIM : 160710101121

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul :  
**“PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU REDITUR”** adalah benar – benar hasil pemikiran sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia menerima sanksi akademik jika kemudian dari pernyataan ini tidak benar.

Jember,  
Yang menyatakan,



DIMAS EKO WAHYUONO  
NIM. 160710101121

## UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **“PENGALIHAN KREDIT RUMAH OLEH DEBITUR TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK SELAKU KREDITUR”**. Skripsi ini merupakan suatu karya ilmiah sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Jember.

Penulis sadari bahwa menulis karya tulis ilmiah ini tentunya tidak terlepas dari banyak dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar – besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau untuk memberi bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang memberi bimbingan, dukungan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
3. Mardi Handono, S.H., M.H. sebagai Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik.
4. Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik.
5. Dr. Moh Ali, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Dr. Aries

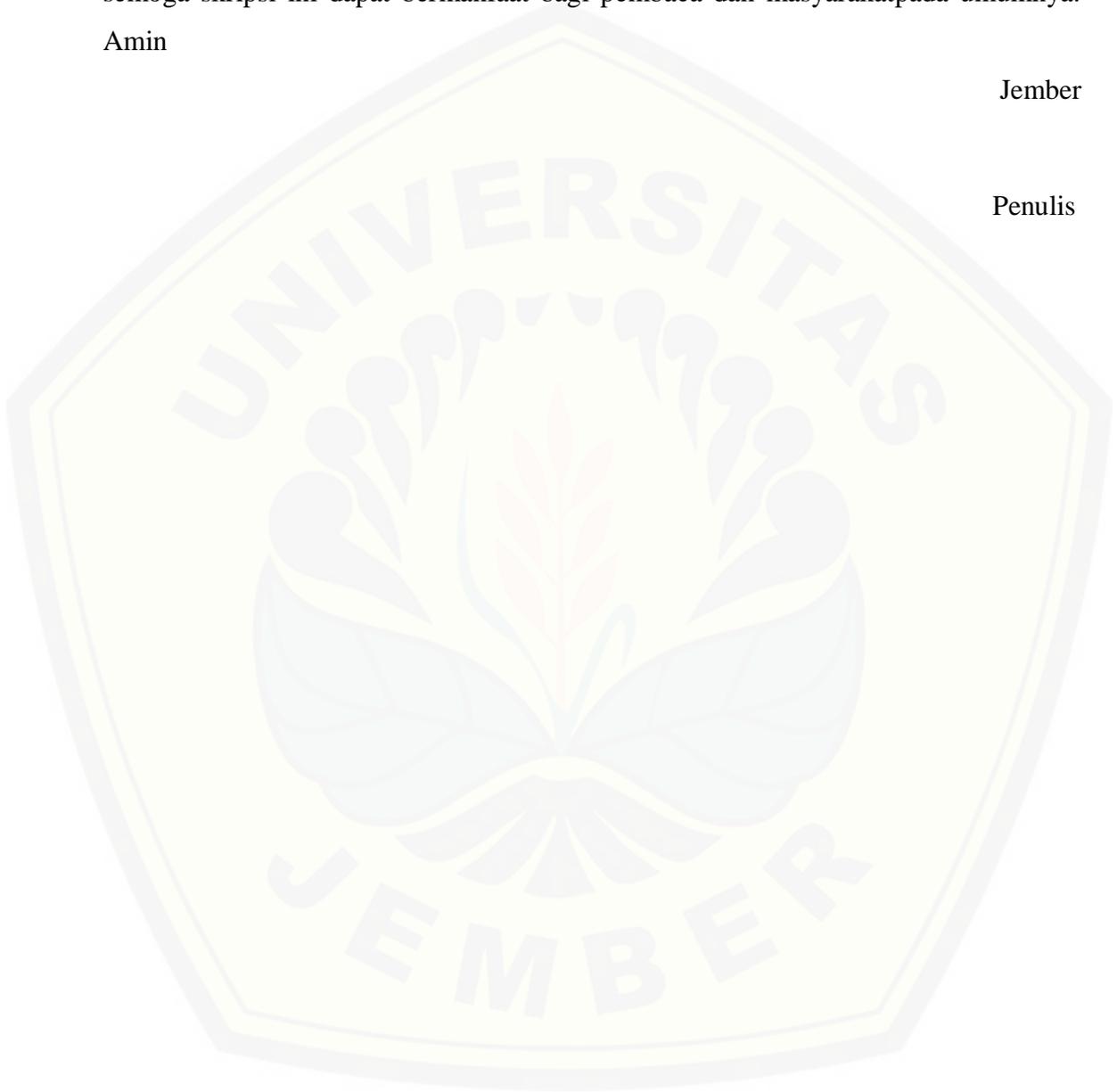
Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Prof. Dr. Dominikus Rato., S.H.,M.Si, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. R.A. Rini Anggraini, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang selalu memberi pengarahan selama kuliah.
9. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terimakasih banyak atas segala jasa dan didikannya sehingga penulis dapat memperkaya ilmu pengetahuan hukum, serta juga kepada staff dan karyawan akademik atas segala pelayanannya.
10. Kedua orang tua tercinta Ayah Mahmud Dwi Atmoko dan Ibu Sukarni yang selalu memberi dorongan semangat, motivasi dan doa yang tiada hentinya setiap saat untuk kesuksesan penulis, dan biar cepet kerja.
11. Calon ku Cintiya Puspita Fitriani yang telah memberi banyak dukungan, semangat, motivasi, ada di saat aku butuhkan, membantu mengerjakan dari awal sampai akhir selalu menemani, selalu mendengarkan keluhan kesah ku, dan selalu di sampingku susah maupun bahagia.
12. Teman-teman yang telah membantu selama ini, serta tempat bercerita berbagi suka dan duka di saat aku butuhkan yang memberi semangat untuk segera menyelesaikan skripsi: Bagus Afandi, Group “GK” antara lain: Rofin, Aldo, Manda, Izul, Diki, Risky(Jangkep), Toriq.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memeberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat balasan dari Allah SWT. Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakatpada umumnya.  
Amin

Jember

Penulis



## RINGKASAN

Perkreditan merupakan kegiatan yang penting bagi perbankan, karena kredit juga merupakan salah satu sumber dana yang penting untuk setiap jenis usaha. Sebelum dimulainya kegiatan pemberian kredit diperlukan suatu analisis yang baik dan seksama terhadap semua aspek perkreditan yang dapat menunjang proses pemberian kredit, guna mencegah timbulnya suatu risiko kredit. Salah satu bentuk kredit yang berkembang di masyarakat adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank. Penulisan skripsi ini di latar belakang oleh debitur yang tidak bisa membayar secara lunas cicilan kredit rumah dan di jual kepada debitur lain yang di lakukan secara di bawah tangan tanpa di ketahui oleh pihak Bank selaku kreditur yang bisa di sebut Over Kredit di bawah tangan. Dalam kasus tersebut penulis berfikir untuk membuat judul skripsi dan tercetus skripsi yang berjudul “**Pengalihan Kredit Rumah Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Selaku Kreditur**”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengalihkan kredit rumah perjanjian over kredit (alih debitur) secara dibawah tangan terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR, akibat hukum over kredit (alih debitur) secara di bawah tangan yang dilakukan oleh debitur tanpa sepengetahuan kreditur dan upaya hukum yang di lakukan oleh kreditur jika terjadi over kredit di bawah tangan. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif merupakan penelitian yang fokus untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis substansi peraturan perundang-undangan atas pokok permasalahan dengan asas dan norma hukum yang ada. Pendekatan masalah yang di gunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Baham hukum yang digunakan dalam skripsi ini yaitu, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non-hukum serta analisi bahan hukum.

Tinjauan Pustaka dalam penulisan skripsi ini menguraikan tentang yang pertama, kredit yang terdiri dari pengertian kredit, unsur kredit, tujuan fungsi kredit dan jenis-jenis kredit. Kedua tentang debitur yang terdiri dari pengertian debitur, hak dan kewajiban debitur. Ketiga tentang bank yang terdiri dari pengertian bank, fungsi bank dan jenis-jenis bank. Keempat tentang kreditur yang terdiri pengertian kreditur, jenis kreditur, hak dan kewajiban kreditur.

Pembahasan dari skripsi ini berisi jawaban, uraian, dan penjelasan terkait rumusan masalah sebagaimana yang di maksud, yaitu: 1) dapatkah debitur mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan kreditur; 2) akibat hukum jika debitur melakukan pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan kreditur; 3) upaya yang di lakukan bank jika ada pengalihan kredit rumah tanpa pengetahuan bank.

Berdasarkan hasil pembahasan maka dapat disimpulkan yakni: Pertama Pada dasarnya pihak debitur yang melakukan penjualan take over atas rumah, atau apapun yang berhubungan dengan kesepakatan yang tertuang pada perjanjian saat pemberian kredit sama sekali tidak dapat diterima oleh Bank. Hal ini disebabkan karena dalam

isi perjanjian pemberian kredit semestinya mengikat pihak pertama (Bank) dengan penerima kredit. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan atau mendapatkan izin secara tertulis dari Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “*wanprestasi*” yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau take over yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit. Kedua akibat hukum melakukan pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan pihak kreditur yaitu Tindakan tersebut oleh bank di anggap sebagai tindakan hukum sepihak dan karenanya pihak bank pemberi kredit, dalam hal ini bank tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian dan debitur baru kesulitan untuk mengambil sertipikat yang masih dalam kekuasaan pihak Bank. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertifikat yang di berikan oleh bank tersebut dimana sertifikat masih tertulis nama debitur pertama. Tindakan jual beli alih kredit ke pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank pada dasarnya mengakibatkan pihak ketiga atau debitur baru yang membeli alih kredit atau pihak ketiga sendiri. Kerugian ini timbul karena pihak ketiga yang membeli dengan oper kredit tersebut, tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah. Ketiga untuk melakukan penyelesaian sengketa tersebut Bank bisa melalui proses litigas di pengadilan dan non-litigasi di luar pengadilan. Upaya bank jika terjadi pengalihan kredit di bawah tangan sebelum menempuh jalur hukum, Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Secara hukum Apabila kredit belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, maka bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak. Saran Kepada Bank agar lebih berhati-hati terhadap nasabah debitur yang melakukan pengalihan kredit dengan lebih sering mengecek secara berkala debitur-debiturnya yang membayar angsuran kreditnya. Kepada Nasabah Debitur yang hendak melakukan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank agar mengurungkan niatnya dengan memperhatikan itikad baik, debitur tidak seharusnya melakukan hal seperti ini. Lebih baik apabila memang tidak mampu lagi membayar kreditnya ke bank, debitur melakukan pengalihan kredit sesuai prosedur yang ada dan sesuai dengan arahan bank. Kepada Masyarakat calon debitur kedua yang hendak membeli objek jaminan kredit dari debitur pertama, lebih baik berpikir lagi untuk mengurungkan niatnya karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, ada banyak kerugian yaitu, Kerugian paling besar akan dirasakan oleh debitur kedua akan kesulitan pada saat kreditnya telah lunas dan hendak mengambil sertifikat dari objek jaminan.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b>	
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PENGUJI</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.4 Analisi Bahan Umum .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Kredit .....	10
2.1.1 Pengertian Kredit.....	10
2.1.2 unsur Kredit .....	12

2.1.3 Tujuan dan Fungsi Kredit.....	13
2.1.4 Jenis Kredit .....	14
2.2 Debitur .....	17
2.2.1 Pengertian Debitur .....	17
2.2.2 Hak dan Kewajiban Debitur .....	18
2.3 Bank .....	19
2.3.1 Pengertian Bank .....	19
2.3.2 Fungsi Bank .....	21
2.3.3 Jenis-Jenis Bank .....	23
2.4 Kreditur .....	26
2.4.1 Pengertian Kreditur .....	26
2.4.2 Jenis Kreditur .....	26
2.4.3 Hak dan Kewajiban Kreditur .....	29
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>30</b>
3.1 Pengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas.....	30
3.2 Akibat Hukum Pengalihan Kredit Rumah Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Yang Di Lakukan Di Bawah Tangan.....	38
3.3 Upaya Yang Bisa Di Tempuh Pihak Bank Apabila Terjadi Pengalihan Kredit Rumah Tanpa Sepengetahuan Bank .....	45
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>53</b>
4.1 Kesimpulan.....	53
4.2 Saran.....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Terkait memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.<sup>1</sup> Pada hakekatnya hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hal tersebut negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraannya. Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraannya dapat dilaksanakan melalui pengembangan usaha guna meningkatkan taraf kehidupannya. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Pembiayaan atau dana tersebut dapat diperoleh salah satunya melalui pinjaman modal atau pendanaan melalui lembaga perbankan. Perkreditan bukanlah masalah yang asing, baik dalam kehidupan kota maupun dalam pedesaan. Kredit merupakan salah satu pembiayaan sebagian besar dari kegiatan ekonomi. Perkreditan merupakan kegiatan yang penting bagi perbankan, karena kredit juga merupakan salah satu sumber dana yang penting untuk setiap jenis usaha.<sup>2</sup> Sebelum dimulainya kegiatan pemberian kredit diperlukan suatu analisis yang baik dan seksama terhadap semua aspek perkreditan yang dapat menunjang proses pemberian kredit, guna

---

<sup>1</sup>Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004, hlm.18

<sup>2</sup>Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.126

mencegah timbulnya suatu risiko kredit. Salah satu bentuk kredit yang berkembang di masyarakat adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) melalui bank.

Salah satu bentuk upaya kepemilikan rumah selain membeli secara tunai adalah dengan membeli secara mengangsur atau kredit. Saat ini banyak bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), seperti Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Central Asia (BCA), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Mandiri, dan bank serta lembaga keuangan lainnya yang saat ini tumbuh dan berkembang dalam memberikan kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan/ikutan.<sup>3</sup> Perjanjian kredit atau perjanjian utang piutang di perlukan sebagai dasar hukum bagi kreditor dan debitor untuk menjalankan kerja sama bisnis.<sup>4</sup>

Masyarakat yang berpenghasilan rendah diberikan kemudahan untuk membeli rumah dengan angsuran yang ringan serta suku bunga yang rendah sesuai dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada pelaksanaannya tersebut perjanjian KPR sering di temui permasalahan yang di antaranya adalah pemindahan hak atau *take over* atas obyek KPR yaitu berupa rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas dan tanpa sepengetahuan pihak bank atau di kenal oleh masyarakat dengan istilah *over kredit*.<sup>5</sup>

Tindakan pengalihan sebagaimana tersebut di atas akan menimbulkan permasalahan hukum yang sangat kompleks di kemudian hari dan permasalahan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak oleh pihak bank. Perjanjian ikatan jual beli hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit. Sumber Lembaga hukum perjanjian kredit mengacu pada Pasal 1338 Kitab

---

<sup>3</sup>Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 105. (*Selanjutnya disebut Iswi Hariyani I*)

<sup>4</sup> Iswi Hariyani , Cita Yustisia dan R. Serfianto D. Purnomo, *Credit Top Secret*,( Yogyakarta : Andi, 2018), hlm. 3 . (*Selanjutnya disebut Iswi Hariyani II*)

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm 16.

Undang-undang Hukum Perdata<sup>6</sup> sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Mekanisme pengalihan kredit yaitu pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank.

Salah satu contoh kasus pengalihan kredit oleh Debitur tanpa sepengetahuan Bank selaku Kreditur. Bambang Sugiarto telah memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Angsuran kepemilikan rumah (KPR) yang beralamat di Jl. Sumbawa 8 No. 138 Gedang Asri Baru, Semarang dan Bank BTN yang berkedudukan di MT. Haryono no. 717 Semarang, sebagaimana Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK), dengan angsuran tiap bulannya Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan jaminan kredit Sertifikat Hak Milik No. 449/ Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang.<sup>7</sup> Bahwa sebelum Bambang Sugiarto melunasi kredit Pinjaman Angsuran Kepemilikan Rumah (KPR) kepada Bank BTN ternyata Bambang Sugiarto pada tanggal 17 Juli 2008 telah menjual kepada Sardi yang beralamat di Gedang Asri Baru, RT. 01 RW. 09, Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta selanjutnya dengan harga Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah). karena Bambang Sugiarto belum melunasi kredit Pinjaman Angsuran Kepemilikan Rumah kepada pihak Bank BTN dan saudara Bambang Sugiarto sudah menjual atau mengalihkan kreditnya kepada Sardi, sehingga yang melakukan pelunasan untuk sisa kreditnya adalah Sardi.

Karena Sardi yang telah melunasi kekurangan sisa angsuran kredit. Kewajiban Bambang Sugiarto tersebut kepada Sardi sebagaimana bukti pelunasan tertanggal 3 Maret 2016, maka Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak Bank BTN akan tetapi tidak tersedia memberikannya dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih

---

<sup>6</sup> Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

<sup>7</sup> Lebih Jauh Dijelaskan Dalam Salinan Putusan Nomor 22/Pdt. G/2016/PN. Unr. hlm. 7.

tertulis atas nama Bambang Sugiarto dan Bank BTN agar menyatakan agar pada saat pengambilan dokumen tersebut Bambang Sugiarto dapat di hadirkan.

Secara fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Sumbawa 8 No. 138 Gedang Asri Baru telah saudara Sardi kuasai sejak tanggal 17 Juli 2008 sampai dengan sekarang dan selama saudara Sardi kuasai, ternyata juga tidak ada pihak - pihak lain yang berkeberatan, akan tetapi dari segi hukumnya Saudara Sardi merasa belum menguasainya sepenuhnya sehingga saudara Sardi merasa dirugikan karena tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut belum menjadi miliknya sepenuhnya.

Menurut uraian tersebut di atas, penulis bermaksud untuk mengkaji tentang pengalihan kredit pemilikan rumah oleh debitur tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur, dalam suatu karya ilmiah penulisan hukum yang berbentuk skripsi dengan judul: *“Peralihan Kredit Rumah Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Selaku Kreditur”*

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah debitur dapat mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas?
2. Apakah akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur ?
3. Apa upaya yang dapat ditempuh oleh pihak Bank apabila terjadi pengalihan rumah tanpa sepengetahuan bank ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamaternya.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Pada penelitian skripsi ini, tujuan yang ingin dicapai antara lain sebagai berikut:

1. Mengetahui dan memahami debitur apakah dapat mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas.
2. Mengetahui dan memahami deskripsi dan mengurai akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur.
3. Mengetahui dan memahami upaya yang bisa ditempuh oleh pihak bank apabila terjadi pengalihan rumah tanpa sepengetahuan bank.

### **1.4 Metode Penelitian**

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Penelitian hukum adalah sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang sedang di hadapi.<sup>8</sup> Terkait definisi tersebut, untuk menjawab isu hukum pada karya tulis ilmiah ini, tipe penelitian hukum yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif atau yang juga dikenal dengan penelitian hukum doktrinal. Penelitian

---

<sup>8</sup> Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 3.

hukum doktrinal adalah penelitian yang objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.<sup>9</sup> Tujuan penelitian hukum doktrinal sendiri yakni untuk memberikan keterangan atau penjelasan secara rinci dan di susun secara sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antar aturan hukum yang satu dengan yang lain.<sup>10</sup> Terkait dengan demikian, maka pada skripsi ini, penulis memberikan keterangan dan penjelasan terkait isu hukum yang sedang di tengah melalui analisa aturan-aturan yang berhubungan dengan topik yang sedang di bahas oleh penulis yaitu Pengalihan Kredit rumah oleh Debitur tanpa sepengetahuan pihak Bank selaku Kreditur.

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan ( *statute approach* ) yakni pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua peraturan perundang-undang baik undang-undang maupun aturan lainnya yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang di pecahkan atau di tangani.<sup>11</sup> Berkaitan dengan demikian, maka pendekatan perundang-undangan dalam karya tulis ilmiah di terapkan untuk menelaah aturan-aturan yang mengatur tentang Pengalihan Kredit rumah oleh Debitur tanpa sepengetahuan pihak Bank selaku Kreditur.

Pendekatan konseptual ( *Conceptual approach* ) di lakukan dengan tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada, dikarenakan belum adanya aturan yang mengatur topik permasalahan yang sedang di hadapi.<sup>12</sup> Pada pendekatan ini, peneliti juga merujuk prinsip-prinsip hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum

---

<sup>9</sup> Soejono dan Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*.(Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hlm.56.

<sup>10</sup> Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Op. Cit.*, hlm.11.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*.(Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hlm.93.

<sup>12</sup> Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. *Op. Cit.*, hlm.115.

yang terdapat di dalam pandangan sarjana hukum atau doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, yang relevan dengan isu hukum.<sup>13</sup> Terkait demikian, pendekatan konseptual dalam skripsi ini di terapkan untuk melihat asas-asas hukum dan doktrin-doktrin mengenai penyelesaian hukum terhadap isu hukum yang di teliti yaitu mengenai akibat hukum dan upaya hukum pada Pengalihan Kredit rumah tanpa sepengetahuan pihak Bank.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum yang ada dan sekaligus merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum.

#### A. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer adalah bahan hokum yang bersifat *autoritatif* yang artinya mengikat dan mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum perimer yang akan digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- c) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

#### B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serata memahami bahan hukum perimer. Bahan hukum sekunder diperoleh dari hasil karya tulis ilmiah para sarjana dan ahli yang berupa literatur, jurnal, sehingga dapat mendukung, membantu, melengkapi, dan membahas masalah-masalah yang timbul dalam skripsi ini.

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

### C. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>14</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>15</sup>

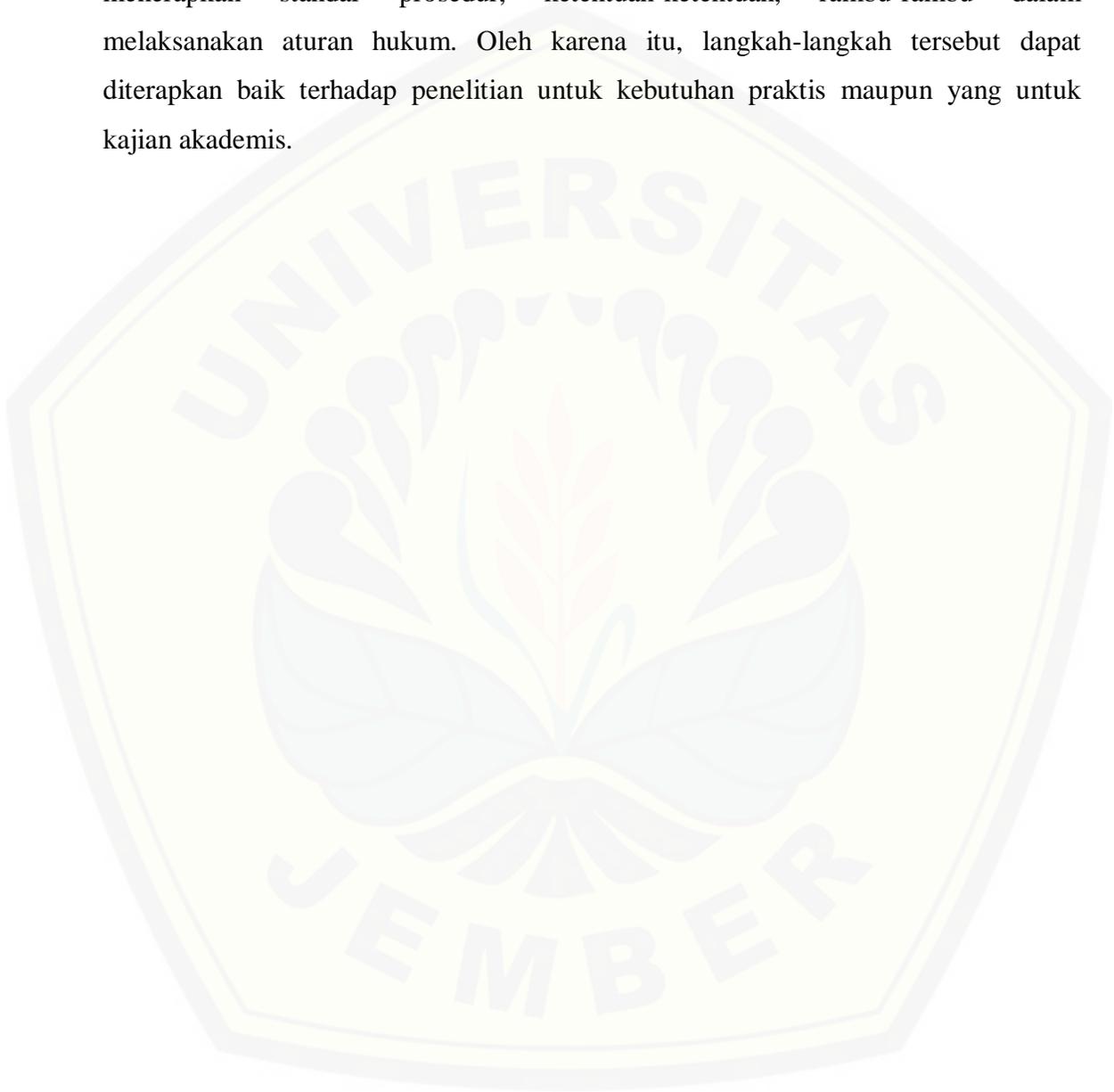
Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi,

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hlm.164

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.171

ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kredit

##### 2.1.1 Pengertian Kredit

Kredit berasal dari Bahasa Yunani, yaitu “credere” yang berarti kepercayaan (trust atau faith). Terkait itu dasar dari kegiatan pemberian kredit adalah kepercayaan.<sup>16</sup> Maka dari itulah kepercayaan menjadi dasar dari seorang melakukan kredit ini. Kreditor atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam melakukan perkreditan dengan debitor (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan kepada debitor. jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa kredit mempunyai arti antara lain *Pertama*, sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintennis*), dimana seorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. *Kedua*, sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang di serahkan itu.<sup>17</sup> Menurut Thomas Suyatno merumuskan bahwa kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk di pergunakan secara bebas oleh penerima kredit.<sup>18</sup>

Pengertian kredit berdasarkan peraturan perundang-undangan kredit adalah penyediaan uang atau tangihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>19</sup> Pada Pasal 1 butir 11

---

<sup>16</sup> Thomas Suyatno dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. edisi Keempat, cetakan kesebelas, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2007), hlm.12.

<sup>17</sup> Maram Daus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), Hlm. 38. (selanjutnya di sebut Mariam Darus Badruzaman I)

<sup>18</sup> Thomas Suyatno. *Op. Cit*, hlm. 40.

<sup>19</sup> Lihat Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan:

*“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*

Guna menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrument analisa yang terkenal dengan The Fives of Credit atau 5C yaitu :<sup>20</sup>

a. Character (Watak)

Watak sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak dapat berupa baik dan jelek bahkan yang terletak diantara baik dan jelek. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui risiko. Tidak mudah untuk menentukan watak seorang debitur apalagi debitur yang baru pertama kali mengajukan permohonan kredit.

b. Capacity (Kapasitas)

Kapasitas yang dimiliki oleh calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutangnya dikemudian hari.

c. Capital (Dana)

Kapital calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap capital untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber-sumber dana dan penggunaannya.

d. Condition of Economi (Kondisi Ekonomi)

Kondisi situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit diberikan oleh Bank kepada pemohon.

---

<sup>20</sup> Sutarni. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2005), hlm. 78.

e. Collateral (Jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

Pemaparan yang dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian Bank sangat dibutuhkan untuk menunjang mengurangi risiko yang akan terjadi dan menjadi analisa di dunia perbankan.

### 2.1.2 Unsur Kredit

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa Antara lain :<sup>21</sup>

1) Kepercayaan

Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

2) Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

---

<sup>21</sup> Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 97-98. (selanjutnya disebut Kasmir I)

3) **Jangka Waktu**

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.

4) **Resiko**

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

5) **Balas Jasa**

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

### **2.1.3 Tujuan dan Fungsi Kredit**

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Suatu kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit akan relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

Berikut tujuan dari pada kredit:<sup>22</sup>

1. Mencari keuntungan, tujuan pertama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini di peroleh dalam bentuk bunga yang di terima bank sebagai balas jasa dan biaya admistrasi kredit yang di bebaskan kepada nasabah.
2. Membantu usaha nasabah, tujuan selanjutnya adalah membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja.
3. Membantu pemerintah, tujuan lainnya adalah untuk membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang di salurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektoe riil.

Ada pula fungsi kredit secara luas sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Untuk meningkatkan daya guna uang;
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
3. Untuk meningkatkan daya guna barang;
4. Meningkatkan peredaran barang;
5. Sebagai alat stabilitas ekonomi;
6. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha;
7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan;
8. Untuk meningkatkan hubungan internasional.

#### **2.1.4 Jenis – Jenis Kredit**

Jenis-jenis Kredit menurut kegunaannya terdiri dari 3 macam, yaitu kredit modal kerja, kredit investasi, dan kredit konsumsi. Pembagian kredit menurut kegunaannya bank dapat menyesuaikan layanan pemberian kreditnya sesuai

---

<sup>22</sup> Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 116. (selanjutnya disebut Kasmir I)

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 117.

dengan maksud dan tujuan peminjamnya. Secara garis besar, jenis – jenis kredit dapat dibagi menjadi beberapa golongan menurut penggunaannya yaitu, kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi.<sup>24</sup>

Berdasarkan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam diantaranya.<sup>25</sup>:

1. Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian 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 suatu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan.
3. Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan debitor.

#### Berdasarkan Jangka Waktu

Setiap kredit yang di berikan memiliki ikatan perjanjian yang memuat tentang kesanggupan membayar dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu pengembalian biasanya di sesuaikan dengan besarnya kredit yang di berikan.<sup>26</sup>

1. Kredit jangka pendek

Kredit jangka pendek yaitu, kredit yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Kredit tersebut biasanya diberikan oleh bank untuk

---

<sup>24</sup> Randy, Q. P. J. Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan Dan Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Cabang Manado. Jurnal EMBA, 2(2), 2014.

<sup>25</sup>Hermansyah.. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. ( Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 71-72.

<sup>26</sup> Ismail. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 99.

membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun.

2. Kredit jangka menengah

Kredit jangka menengah yaitu, kredit yang diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun.

3. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang yaitu, kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun, Kredit ini diberikan untuk kredit investasi.

Berdasarkan Cara Penarikannya

Setiap kredit yang di berikan memiliki mekanisme tersendiri dalam proses penarikannya. Berikut ini jenis-jenis kredit berdasarkan cara penarikannya :<sup>27</sup>

1. Kredit Sekaligus

Kredit sekaligus bias disebut dengan aflopend credit merupakan kredit yang dicairkan sekaligus sesuai dengan Plafon kredit yang disetujui. Kredit tersebut bisa dicairkan secara tunai.

2. Kredit Bertahap

Kredit bertahap merupakan kredit yang pencairannya tidak sekaligus akan tetapi dilakukan secara bertahap 2,3,4, kali pencairan dalam masa kredit.

3. Kredit Rekening Koran

Kredit rekening koran merupakan kredit yang menyediakan dananya dilakukan melalui pemindah bukuan.

Berdasarkan dari sektor usaha

Kredit yang di berikan untuk menggerakkan kegiatan perekonomian disektor tertentu untuk meningkatkan produktivitas produksi yang biasanya bertujuan untuk kegiatan ekspor. Berikut ini jenis-jenis kredit berdasarkan dari sektor usaha :<sup>28</sup>

1. Sektor industri

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hlm 100.

<sup>28</sup> *Ibid.*

Kredit yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri.

## 2. Sektor perdagangan

Kredit ini, diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, dan perdagangan besar.

Berdasarkan dari segi jaminan

Untuk memberikan rasa aman dalam memberikan kredit dibutuhkan sebuah jaminan agar kedua belah pihak memiliki rasa tanggungjawab terhadap kewajiban masing-masing.<sup>29</sup> Berikut ini jenis-jenis kredit berdasarkan dari segi jaminan :

### 1. Kredit dengan jaminan

Kredit dengan jaminan merupakan jenis kredit yang didukung dengan jaminan (agunan).

### 2. Kredit tanpa jaminan

Kredit tanpa jaminan merupakan kredit yang diberikan kepada debitur tanpa dukungan dan jaminan.

Uraian diatas menjelaskan bank selaku kreditur berhak menyalurkan atau memberikan kredit kepada debitor atas unsur kepercayaan yang telah diketahui pemberian kredit juga mengandung resiko dari bank. Bank selaku kreditur berkewajiban memberikan kredit sesuai dengan jumlah yang disetujui dan atas prestasinya bank berhak memperoleh bunga atas pelunasan kredit yang dilakukan debitor.

## 2.2 Debitur

### 2.2.1 Pengertian Debitur

Definisi debitur tercantum di dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1, yaitu orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat

---

<sup>29</sup> Kasmir., *Op. Cit.*, hlm. 122.

ditagih di muka pengadilan.<sup>30</sup> Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.

Menurut Aliminsyah dan padji, menyatakan bahwa Debitur adalah pihak yang menerima kredit atau pinjaman.<sup>31</sup> Menurut Rahmat Firdaus dan Maya Arianti, menyatakan bahwa Debitur adalah pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang dan jasa.<sup>32</sup> Menurut Johar Arifin dan Muhammad Fakhruddin, menyatakan bahwa Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas dari bank tersebut.<sup>33</sup>

### 2.2.2 Hak dan Kewajiban Debitur

Pengertian mengenai debitur telah dipaparkan diatas, yaitu seseorang yang memiliki hutang. Dalam hal ini apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi bank selaku kreditur, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank selaku kreditur.

Adapun hak – hak dari debitur dalam hal ini adalah :<sup>34</sup>

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah;
2. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar;
3. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran di muka dan atau pelunasan di percepat;

---

<sup>30</sup> Lihat pada UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1.

<sup>31</sup> Aliminsyah. Padji. *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan*. (Bandung: Yrama Widya, 2003). hlm. 98.

<sup>32</sup> Rachmat Firdaus. Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. (Bandung: Alfabeta, 2004). hlm. 3.

<sup>33</sup> Johar Arifin dan Fakhruddin. *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan, dan Perbankan*. (Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia, 2001). hlm. 101.

<sup>34</sup> Wahyu Triadji. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta*. Program Pascasarjana, UNDIP, 2008, hlm. 52.

4. Menerima pengambilan bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas;
5. Dalam hal ini telah di lunasi semua utang oleh debitur maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan roya atas hak tanggungan yang di bebankan pada barang agunan;
6. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumennya berkaitan dengan barang agunan.

Adapun kewajiban debitur sebagai berikut :

1. Melakukan pembayaran kredit secara angsuran sesuai dengan kesepakatan;
2. Menyimpan semua bukti pembayaran angsuran;
3. Menyerahkan barang agunan berikut dengan dokumen-dokumen kepemilikan barang agunan kepada bank
4. Menutup asuransi terhadap barang agunan dan membayar premi asuransi tersebut;
5. Memelihara dan memperbaiki rumah atas biaya sendiri;
6. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang di gunakan.

## 2.3 Bank

### 2.3.1 Pengertian Bank

Pada kepustakaan perbankan di kemukakan secara terminology “Bank“ berasal dari bahasa Italia “*bence*” yang berarti bangku.<sup>35</sup> Bangku inilah yang dipergunakan oleh banker untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank.<sup>36</sup> Pada intinya bank dapat di definisikan sebagai suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

---

<sup>35</sup> Rudyanti. *Hukum Perjanjian Kredit “Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi.* ( Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014). hlm. 166.

<sup>36</sup> H. Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan,* (Jakarta: Bina Aksara, 2014, Cetakan Ketiga), hlm. 1 dalam Santosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi,* (Bandung: Mandar Maju, 2012). hlm. 1.

dalam bentuk simpanan dan meyalurkan kepada masyarakat kembali dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat bank.<sup>37</sup>

O.P. Simorankir mengemukakan, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa.<sup>38</sup> Adapaun pemberian kredit itu di lakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang di percayakan oleh pihak ketiga maupun dengan klan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.<sup>39</sup>

Hart dalam J. Milnes Holden mengemukakan :

*“ A banker or bank as a person or company carrying on the business of receiving moneys, and collecting drafts, for costumers subject to the obligation of honoring cheques drawn upon them from time to time by the customers to extent of the amounts available on their current accounts ”<sup>40</sup>*

*(Seorang bankir atau bank sebagai orang atau perusahaan yang menjalankan bisnis penerimaan uang, dan mengumpulkan draf, untuk pelanggan yang tunduk pada kewajiban menghormati cek yang ditarik atas mereka dari waktu ke waktu oleh pelanggan sejauh jumlah yang tersedia pada akun mereka saat ini)*

G. M. Stuart, dalam Hermansyah, berpendapat bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang di perolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>41</sup>

Berdasarkan pengertian diatas menjelaskan pengertian bank sebagai perusahaan yang bergerak dibidang jasa dan memiliki kegiatan pokok dengan 3 fungsi pokok sebagai berikut :

1. Menjamin dana masyarakat yang di simpan pada bank yang bersangkutan

---

<sup>37</sup> Zulkifli Zaini, *Memahami Bisnis Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), hlm. 06.

<sup>38</sup> Rudyanti. *Lop. Cit.* hlm. 166.

<sup>39</sup> O.P. Simorangkir. *Seluk-Beluk Bank Komersial*, ( Jakarta: Perbanas, 1998). hlm. 10.

<sup>40</sup> Hart dalam J. Milnes Hoden. *The Law and Practice of Banking vol.1 Banker and Customers*, ( Pitman: 1970 ). hlm. 2.

<sup>41</sup> Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, ( Jakarta: Kencana, 2011). hlm. 8

2. Untuk menjamin simpan masyarakat pada bank di bentuk Lembaga Penjamin Simpanan.
3. Penjamin pada bank berbentuk badan hukum.
4. Ketentuan mengenai penjamin di atur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>42</sup>

### 2.3.2 Fungsi Bank

#### 1. Fungsi Umum

Adapun didalam fungsi bank secara umum dibagi menjadi 3 yaitu :<sup>43</sup>

##### A. Penghimpun Dana

Secara garis besar, dana yang dapat di manfaatkan oleh sebuah bank untuk menjalankan fungsinya sebagai penghimpun dana dalam bentuk simpanan, antara lain bersumber dari :

- 1) Masyarakat luas yang diperoleh melalui usaha bank menawarkan produk simpanan, berupa tabungan, deposito, dan giro;
- 2) Lembaga keuangan yang diperoleh dari pinjaman dana yang berupa kredit likuiditas dan call money (dana yang sewaktu-waktu dapat ditarik oleh bank yang meminjam)
- 3) Pemilik modal yang berupa setoran modal awal pendirian maupun pengembangan modal

##### B. Penyalur Dana

Dana yang berhasil dihimpun oleh sebuah bank, kemudian disalurkan kembali dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya kepada masyarakat yang memerlukan, seperti pembelian surat-surat berharga, penyertaan, pemilikan harta tetap, dan sebagainya. Pemberian kredit akan menimbulkan risiko. Terkait, dengan pelaksanaannya harus memenuhi persyaratan dan asas kehati-hatian.

##### C. Pelayanan Jasa Keuangan

---

<sup>42</sup> Lihat pada pasal 37B UU Perbankan No.7 Tahun 1992 yang diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998.

<sup>43</sup> Zulkifli Zaini. *Op. Cit.*, hlm. 10.

Saat mengemban tugas sebagai “pelayan lalu lintas pembayaran uang”, bank melakukan berbagai aktifitas kegiatan lainnya, seperti pengiriman uang atau transfer, inkaso, penagihan surat berharga atau collection, check wisata, kartu debit, kartu kredit, transaksi tunai, BI-RTGS, SKN-BI, ATM, E-banking, dan layanan perbankan lainnya. Saat melaksanakan fungsi ini, diharapkan bank dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat, selain memperoleh sumber pendapatan berupa komisi, bunga, atau bagi hasil.

## 2. Fungsi Khusus

Di fungsi khusus ini dibagi menjadi 3 fungsi yaitu :<sup>44</sup>

### 1) Agent Of Trust

Yaitu lembaga yang berlandaskan kepercayaan. Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan atau trust, baik dalam menghimpun dana maupun penyaluran dana. Dalam fungsi ini harus dibangun kepercayaan yang bergerak ke dua arah yaitu, dari dan ke masyarakat.

### 2) Agent Of Development

Yaitu lembaga yang memobilisasi dana untuk pembangunan ekonomi di suatu Negara. Kegiatan bank berupa menghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian sektor riil. Kegiatan bank tersebut, antara lain memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi tidak dapat dilepaskan dari penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

### 3) Agent Of Services

Yaitu lembaga yang memberikan pelayanan jasa perbankan dalam bentuk transaksi keuangan pada masyarakat, seperti pengiriman uang/transfer, inkaso, penagihan surat berharga/collection, cek wisata, kartu debit, kartu kredit, transaksi tunai, BI-RTGS, SKN-BI, ATM, E-banking, dan layanan perbankan lainnya. Jasa

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

yang di tawarkan bank ini terkait erat engan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum.

### 2.3.3 Jenis Bank

1. Menurut jenis bank berdasarkan fungsinya, terdiri atas :<sup>45</sup>

a) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum dikatakan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran karena bank umum diperbolehkan menerima simpanan masyarakat dalam bentuk giro, yang penarikannya dalam dilakukan dengan menggunakan check atau alat pembayaran lalu lintas giral lainnya yang dapat ikut serta dalam kegiatan kliring. Dari kegiatan ini bank umum sering disebut bank pencipta uang giral (BPUG).

b) Bank Pengkreditan Rakyat (BPR)

Adalah bank yang melaksanakan kegiatannya baik secara konvensional maupu prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berbeda dengan bank umum bank pengkreditan rakyat tidak di perkenankan menerima simpanan masyarakat yang berbentuk giro dan tidak dapat ikut serta dalam proses kliring sehingga dikatakan tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

c) Bank Sentral

Yaitu bank Indonesia, bertugas mengatur kebijakan dalam bidang keuangan (moneter) dan pertumbuhan perekonomian di Indonesia.

d) Bank Umum yang Khusus untuk Melaksanakan Kegiatan Tertentu

Yaitu melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah

---

<sup>45</sup> M. Sulhan, Ely Siswanto, Manajemen Bank Konvensional dan Syariah, UIN-Malang Press hlm. 11.

atau pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pembangunan perumahan.<sup>46</sup>

2. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya:<sup>47</sup>

a) Bank Umum Milik Negara

Yaitu bank yang hanya dapat didirikan berdasarkan undang-undang.

b) Bank Umum Swasta

Yaitu bank yang didirikan dan menjalankan usaha golongan pengusaha tertentu setelah mendapat izin dari menteri keuangan.

c) Bank Campuran

Yaitu bank yang didirikan bersama-sama oleh satu atau lebih bank umum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan oleh WNI atau badan hukum Indonesia dengan satu atau lebih yang berkedudukan diluar negeri.

d) Bank Pembangunan Daerah

Yaitu bank milik pemerintah daerah

e) Bank Syariah

Yaitu bank yang menerapkan prinsip perbankan berdasarkan syariah islam.

3. Jenis Bank Menurut Kegiatannya:<sup>48</sup>

a) Corporate Bank – pelayanan berskala besar.

Bank jenis ini memfokuskan layanan dan transaksinya kepada penabung-penabung yang berskala besar, seperti dalam bentuk perusahaan. Walaupun demikian, dalam usahanya sering membawa akibat berupa layanan yang harus diberikan kepada pegawai, direksi, dan komisaris dari perusahaan tersebut secara pribadi, dengan aturan untuk menjalin kerjasama yang lebih baik dengan pemegang saham

---

<sup>46</sup> Zulkifli Zaini., *Op. Cit.*, hlm. 08.

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 08.

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 09.

perusahaan. Pelayanan perbankan kepada perusahaan besar dan unit usaha bukan eceran yang mempunyai struktur keuangan yang kuat.

b) Retail Bank – pelayanan berskala kecil.

Retail Bank adalah bank yang mengkhususkan usahannya pada produk jasa bank yang di tawarkan, baik kepada nasabah perseorangan maupun badan usaha berskala kecil. Retail Bank atau Costumer Banking adalah kegiatan layanan bank kepada nasabah kecil dan menengah.

c) Retail Corporate Bank – pelayanan berskala besar kecil.

Bank jenis ini memandang bahwa potensi pasar, baik ritel maupun perusahaan, harus dimanfaatkan untuk mengoptimalkan keuntungan, meskipun terdapat kemungkinan penurunan kemampuan. Begitu juga apabila disebabkan perubahan keadaan pasar, penggantian pengelola, bahkan juga dipengaruhi adanya program-program tertentu dari pemerintah untuk dijalankan bank tersebut.

4. Jenis bank menurut status dan kedudukannya

a) Bank devisa

Bank devisa adalah bank yang dalam kegiatan usahannya dapat melakukan transaksi dalam valuta asing, baik dalam penghimpunan dan penyaluran dana, serta dalam pembeian jasa-jasa keuangan. Terkait demikian, bank devisa dapat melayani secara langsung transaksi-transaksi dalam skala internasional.

b) Bank non-devisa

Bank non-devisa adalah bank umum yang masih berstatus non-devisa yang hanya dapat melayani transaksi-transaksi di dalam negeri ( Domestik ). Bank umum non-devisa dapat meningkatkan statusnya menjadi bank devisa setelah memenuhi ketentuan, anantara lain volume usaha minimal mencapai jumlah tertentu, tingkat kesehatan , dan kemampuannya dalam memobilisasi dana, serta memiliki tenaga kerja yang berpengalaman dalam valuta asing.

## 2.4 Kreditur

### 2.4.1 Pengertian Kreditur

Definisi kreditur tercantum di dalam UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1 yaitu, orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>49</sup> Selain itu adapun pengertian lain kreditur yaitu Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.<sup>50</sup>

### 2.4.2 Jenis-Jenis Kreditur

Pada jenis-jenis kreditur ini terdapat 3 jenis kreditur sebagai berikut:<sup>51</sup>

#### 1. Kreditur konkuren

Kreditur konkuren adalah para kreditur dengan hak pari passu dan pro rata, artinya para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut. Terkait demikian, para kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan.<sup>52</sup> Baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutangnya kepada kreditor pemegang hak jaminan dan para kreditor dengan hak istimewa.

#### 2. Kreditur preferen (yang diistimewakan)

Kreditur preferen adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. Kreditur preferen merupakan kreditur yang mempunyai hak istimewa, yaitu suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seseorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih

---

<sup>49</sup> Lihat pada UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Pasal 1

<sup>50</sup> Riduan Tobink dan Bill Nikolaus. *Kamus Istilah Perbankan*, ( Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, 2003 ). hlm. 118.

<sup>51</sup> M. Hadi Subhan. *Hukum Kepailitan*, ( Jakarta: Kencana, 2014 ). hlm. 32.

<sup>52</sup> Lihat pada Pasal 1132 KUH Perdata.

tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.<sup>53</sup>

Berdasarkan ketentuan KUH Perdata, ada dua jenis hak istimewa, yaitu hak istimewa khusus dan hak istimewa umum. Hak istimewa khusus adalah hak yang menyangkut benda-benda tertentu, sedangkan hak istimewa umum berarti menyangkut seluruh benda, sesuai dengan KUH Perdata pula, hak istimewa khusus di dahulukan atas hak istimewa umum.

Guna mengetahui piutang-piutang mana yang diistimewakan dapat dilihat dalam Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata. Piutang-piutang yang diistimewakan terhadap benda-benda tertentu antara lain :<sup>54</sup>

- 1) Biaya perkara yang semata-mata disebabkan oleh suatu penghukuman untuk melelang suatu benda bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan benda tersebut terlebih dahulu dari semua piutang lainnya yang diistimewakan, bahkan lebih dahulu pula dari pada gadai dan hipotik;
- 2) Uang sewa dari benda-benda tidak bergerak, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajiban si penyewa, beserta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi persetujuan sewa;
- 3) Harta pembelian benda-benda bergerak yang belum dibayar;
- 4) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu barang;
- 5) Biaya untuk melakukan pekerjaan pada suatu barang, yang masih harus dibayar kepada seorang tukang;
- 6) Apa yang telah diserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan sebagai demikian kepada seorang tamu;
- 7) Upah-upah pengangkutan dan biaya-biaya tambahan;
- 8) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu dan lain-lain tukang untuk pembangunan, penambahan dan perbaikan benda-benda tidak bergerak, asal saja

---

<sup>53</sup> Lihat pada pasal 1134 KUH Perdata.

<sup>54</sup> Lihat pada pasal 1139 KUH Perdata.

piutangnya tidak lebih tua dari tiga tahun dan hak milik atas persil yang bersangkutan masih tetap pada si berutang.

- 9) Penggantian serta pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku sebuah jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.

Adapun piutang-piutangnya yang diistimewakan atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya adalah yang disebutkan di bawah ini, piutang-piutang mana dilunasi dari pendapatan penjualan benda-benda itu menurut urutan sebagai berikut:<sup>55</sup>

- 1) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan, biaya-biaya ini didahulukan dari pada gadai dan hipotek;
- 2) Biaya-biaya penguburan, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk menguranginya, jika biaya itu terlampau tinggi;
- 3) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang penghabisan;
- 4) Upah para buruh selama tahun yang lalu dan upah yang sudah dibayar dalam tahun yang sedang berjalan, beserta jumlah uang kenaikan upah;
- 5) Piutang karena penyerahan bahan-bahan makanan yang dilakukan kepada si berutang beserta keluarganya, selama waktu enam bulan yang terakhir;
- 6) Piutang-piutang para pengusaha sekolah bersama, untuk tahun yang penghabisan;
- 7) Piutang anak-anak yang belum dewasa dan orang-orang yang terampu terhadap sekalian wali dan pengampu mereka.

### 3. Kreditur separatis

Kreditur separatis adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditur ini tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitor. Kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, dan

---

<sup>55</sup> Jono. *Hukum Kepailitan*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2010). hlm. 6.

hipotek atau hak agunan atas kebendaan lainnya merupakan karakteristik kreditor separatis.

### 2.4.3 Hak dan Kewajiban Kreditor

Pada pasal 1131 KUHPdata di letakkan asas umum hak seorang kreditor terhadap debitur bahwa segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang aka ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu. Terkait hal ini hak kreditor mempunyai kewajiban:<sup>56</sup>

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah;
2. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar;
3. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran di muka dan atau pelunasan di percepat;
4. Menerima pengambilan bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas;
5. Dalam hal ini telah di lunasi semua utang oleh debitur maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan roya atas hak tanggungan yang di bebaskan pada barang agunan;
6. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumennya berkaitan dengan barang agunan.

---

<sup>56</sup> Wahyu Triadji. Tesis : *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk.* (Cabang Yogyakarta: Program Pascasarjana, UNDIP, 2008). hlm. 52.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisa di atas maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Tidak hanya pengalihan kredit atau *take over* atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “*wanprestasi*” yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau *take over* yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit.
2. Akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak Bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru dan di dalam over kredit tersebut perjanjian yang dilakukan di bawah tangan oleh pihak debitur pertama dan kedua tidaklah sah perjanjian tersebut dan tidak di akui oleh pihak bank karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut. Hal tersebut terjadi karena perjanjian kredit dibuat oleh pihak bank selaku kreditur dengan debitur pertama yang

menerima kredit maka perjanjian tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang membuat kesepakatan sehingga tidak mengikat pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit dari debitur pertama sekalipun dilakukan dengan membuat akta otentik. Dampak atas tindakan ini adalah munculnya risiko pada debitur yang menerima pengalihan, karena objek rumah yang masih menjadi agunan dalam perjanjian kredit adalah suatu masalah. Hal ini dikatakan sebagai masalah karena semua dokumen kepemilikan masih menjadi jaminan dan disimpan oleh bank yang memberikan kredit.

3. Upaya hukum dapat ditempuh oleh pihak Bank apabila terjadi pengalihan rumah tanpa sepengetahuan bank apabila upaya non hukum sudah ditempuh namun tidak membuahkan hasil, yaitu sebelum menempuh jalur hukum, Bank dapat memperingatkan kepada debitur segera melunasi seluruh sisa hutangnya, karena meskipun rumah KPR telah dialihkan/telah dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitur, dengan kata lain debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Namun apabila upaya ini tidak berhasil maka Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Selama kreditnya belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak.

#### **4.2 Saran**

1. Kepada Bank agar lebih berhati-hati terhadap nasabah debitur yang melakukan pengalihan kredit dengan lebih sering mengecek secara berkala debitur-debiturnya yang membayar angsuran kreditnya sehingga tanda-tanda pengalihan

kredit dapat dicegah sedini mungkin agar tidak muncul masalah pada saat pelunasan atau mencegah terjadinya kredit macet. Bank juga perlu memberikan edukasi kepada masyarakat bahwa menjadi debitur kedua yang menerima pembelian objek jaminan kredit tanpa sepengetahuan bank memiliki resiko yang besar dan lebih banyak sisi meruginya daripada untungnya.

2. Kepada Nasabah Debitur yang hendak melakukan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank agar mengurungkan niatnya dengan memperhatikan itikad baik, debitur tidak seharusnya melakukan hal seperti ini. Lebih baik apabila memang tidak mampu lagi membayar kreditnya ke bank, debitur melakukan pengalihan kredit sesuai prosedur yang ada dan sesuai dengan arahan bank. Hal ini untuk kepentingan dan kebaikan bersama, tidak hanya baik untuk pihak bank namun juga baik untuk pihak debitur yang sudah tidak sanggup membayar kreditnya.
3. Kepada Masyarakat calon debitur kedua yang hendak membeli objek jaminan kredit dari debitur pertama, lebih baik berpikir lagi untuk mengurungkan niatnya karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, ada banyak kerugian dan rentan resiko dalam pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank. Kerugian ini paling besar akan dirasakan oleh debitur kedua karena ia menanggung beban tanggung jawab si debitur pertama untuk melunasi kredit namun ia tidak dapat menerima hak yang sama dengan posisi debitur pertama. Debitur kedua akan kesulitan pada saat kreditnya telah lunas dan hendak mengambil sertifikat dari objek jaminan karena yang melakukan perjanjian dengan bank bukanlah dirinya melainkan si debitur pertama maka Bank tidak mengakui keberadaan dirinya karena ia dan si debitur pertama telah membuat kesepakatan pengalihan kredit tanpa sepengetahuan bank. Maka dari itu sebaiknya untuk calon debitur kedua tidak menerima pengalihan kredit sejak awal agar tidak timbul kerugian dari pihaknya di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P, 2010. *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Iswi Hariyani , Cita Yustisia dan R. Serfianto D. Purnomo, 2018. *Credit Top Secret*, Yogyakarta : Andi.

Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama, 2004. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Hermansyah, 2005. *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Thomas Suyatno dkk, 2007. *Dasar-Dasar Perkreditan, edisi Keempat, cetakan kesebelas*, Gramedia Pustaka Umum, Jakarta.

Sutarni, 2005. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Kasmir, 1999. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Randy, Q. P. J, 2014. *Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan Dan Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Cabang Manado*. Jurnal EMBA, 2(2).

Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Ismail. 2010. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Kencana.

Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003. *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya

Jono, 2010. *Hukum Kepailitan*, Sinar Grafika. Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001. *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi, 2014. *Penelitian Hukum (Legal Reseach)*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Soejono dan Abdurrahman, 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Aliminsyah. Padji, 2003. *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan*. Bandung: Yrama Widya.
- Rachmat Firdaus. Ariyanti. 2004. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Johar Arifin dan Fakhruddin. 2001. *Kamus Pasar Modal, Akuntansi, Keuangan, dan Perbankan*. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia.
- Rudyanti. 2014. *Hukum Perjanjian Kredit "Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi"*. Yogyakarta: Laksbang Grafika.
- H. Malayu Hasibuan. 2014. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: Bina Aksara, Cetakan Ketiga. dalam Santosa Sembiring. 2012. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- O.P. Simorangkir. 1998. *Seluk-Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Perbanas.
- Hart dalam J. Milnes Hoden. 1970. *The Law and Practice of Banking vol.1 Banker and Customers*. Pitman.
- Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- M. Hadi Subhan. 2014. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Kencana.
- Zulkifli Zaini, 2015. *Memahami Bisnis Bank*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Munir Fuady, 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, 1999. *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung: Alumni.
- Munir Fuady, 2003. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2006. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta: Prenada Media Group.

Muhammad Abdul Kadir, 2003. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Mariam Darus Badruzaman, 1983. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni.

Suharnoko, 2008. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Muhammad Syaifuddin, 2012. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Prepektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktek Hukum*, Bandung: Mandar Maju

Purwahid Patrik, 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*, Bandung: Mandar Maju.

Frans Hndra Winarta, 2016. "*hukum Penyelesain Sengketa*", Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. JURNAL**

Randy, Q. P. J. Analisis Kinerja Laporan Keuangan Perusahaan Dan Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Kredit Modal Kerja Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Cabang Manado. (Jurnal EMBA, 2(2),2014.

Nurwahjuni. Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank. Jurnal Yuridika, Volume 31 No 2, Mei 2016.

Noval Pratama Hananta. Analisis Sistem Pemberian Kredit Pensiun Pada PT Bank CIMB Niaga Bhaktiku Kantor Cabang Tulungagung. Jurnal Riset Mahasiswa Ekonomi (RITMIK) Vol. 2, No. 1 2015.

Wahyu Triadji. 2008. *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta*. Program Pascasarjana, UNDIP.

Winda Agustini, *Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan Antara Debitur Awal Dengan Debitur Pengganti*. Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 7 No. 1, Mei 2018.

Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan Krdit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan*, Mimbar Keadilan, Vol. 14 Nomor 28 Agustus 2018 – Januari 2019.

Winda Agustini, *Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan Antara Debitur Awal Dengan Debitur Pengganti*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Vol. 7 No. 1, Mei (2018).

**C. SKRIPSI**

Vinancya Carolina Kristy. 2020. Skripsi: *Perlindungan Hukum Terhadap Pencipta Lagu Sunset Di Tanah Anarki Atas Perubahan Genre Lagu Tanpa Seizin Pencipta*. Jember: Unej.

Yusuf Wahyu Wibowo. 2017. Skripsi: *Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Perbankan Indonesia (LAPSPI)*. Lampung: Universitas Lampung.

**D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

**E. INTERNET**

<http://repository.unair.ac.id/30200/3/3.%20BAB%20II.pdf>.

<file:///C:/Users/ASUS/Downloads/240-Article%20Text-371-1-10-20170508.pdf>.

<https://media.neliti.com/media/publications/72529-ID-none.pdf>.

<https://media.neliti.com/media/publications/71800-ID-none.pdf>.

[http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1558/5/108400104\\_file5.pdf](http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1558/5/108400104_file5.pdf)



LAMPIRAN

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 22/Pdt. G/2016/PN. Unr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

----- Pengadilan Negeri Ungaran yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara: -----

**SARDI.**, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Gedang Asri Baru, RT. 01 RW. 09, Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, selanjutnya disebut sebagai pihak :

**PENGGUGAT;** -----

M E L A W A N

- 1 **BAMBANG SUGIARTO.**, dahulu beralamat di Ngablak No. 621 A, RT. 03 RW. 08, Kabupaten Semarang, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai : **TERGUGAT I**; .....
- 2 **BANK BTN.**, yang berkedudukan di MT. Haryono No. 717 Semarang, sebagai : **TERGUGAT II** ; .....

---- Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut; -----

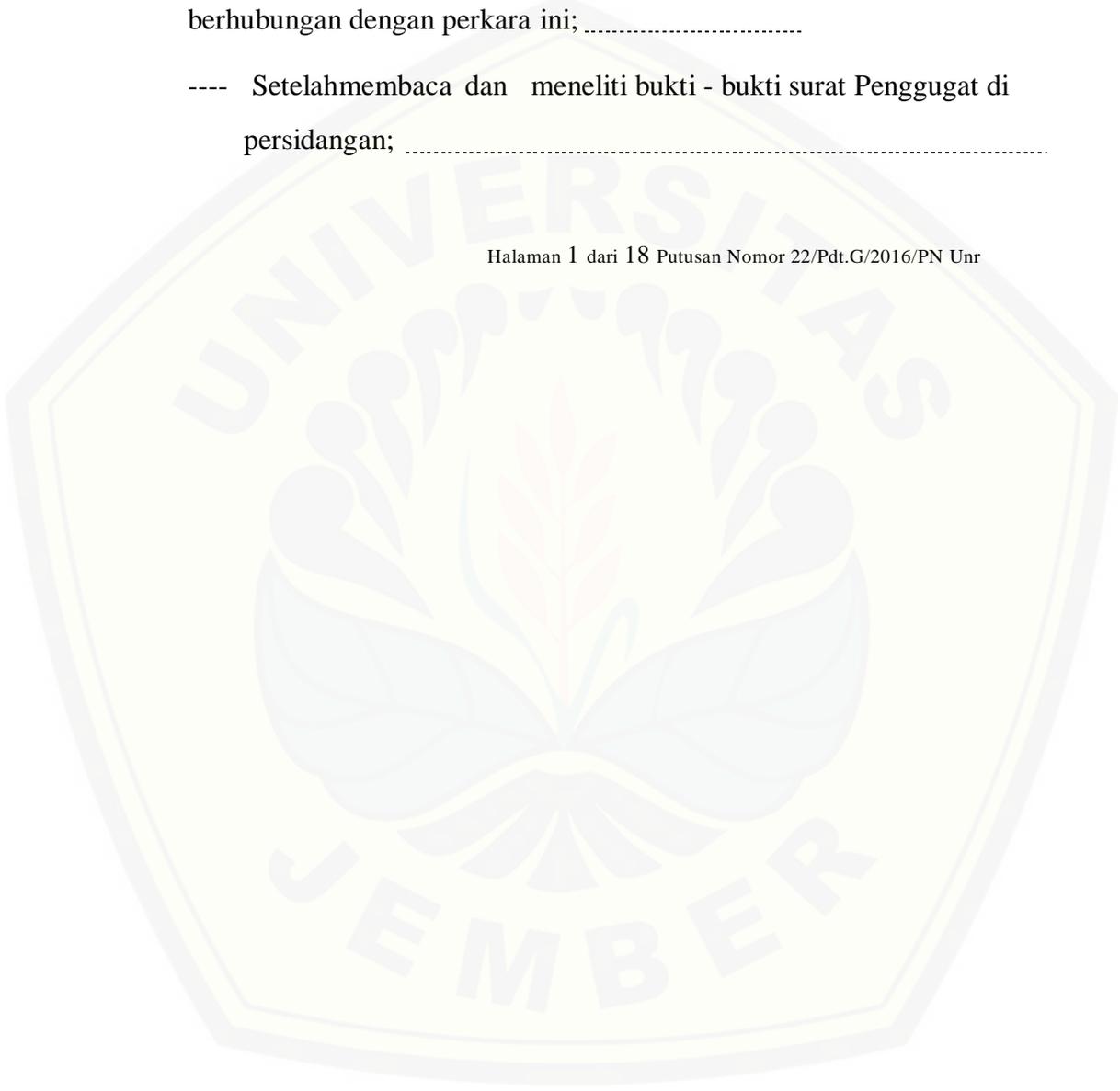
---- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ungaran No. 22 / Pdt.G/2016/PN.Unr, tertanggal 17 Maret 2016, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini; -----

---- Setelah membaca Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Negeri Ungaran tanggal 17 Maret 2016, Nomor : 22/ Pdt.G/2016/PN.Unr, tentang penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara ini; .....

----- Setelah membaca berkas perkara serta surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini; .....

---- Setelah membaca dan meneliti bukti - bukti surat Penggugat di persidangan; .....

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

---- Setelah mendengar keterangan saksi - saksi di bawah sumpah di depan persidangan; .....

---- Setelah mempelajari hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa; .....

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 16 Maret

2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ungaran pada tanggal

16 Maret 2016, dibawah Nomor Register Perkara : 22/Pdt.G/2016/PN.

Unr, telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut: -----

- 1 Bahwa Tergugat I telah memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Angsuran kepemilikan rumah (KPR) dan Tergugat II sebagaimana Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK), dengan angsuran tiap bulannya Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan jaminan kredit Sertifikat Hak Milik No. 449/ Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang;
- 2 Bahwa sebelum Tergugat I melunasi kredit Pinjaman Angsuran Kepemilikan Rumah kepada Tergugat II ternyata Tergugat I pada tanggal 17 Juli 2008 telah menjual kepada Penggugat dengan harga Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);
- 3 Bahwa karena Tergugat I belum melunasi kredit Pinjaman Angsuran Kepemilikan Rumah kepada Tergugat II dan Tergugat I sudah menjual atau mengalihkan kreditnya



kepada Penggugat, sehingga yang melakukan pelunasan untuk sisa kreditnya adalah Penggugat; -----

- 4 Bahwa karena Penggugat yang telah melunasi kekurangan sisa angsuran kredit. Yang menjadi kewajiban Tergugat I tersebut kepada Tergugat II sebagaimana bukti pelunasan tertanggal 3 Maret 2016, maka Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bangunan tersebut kepada Tergugat II akan tetapi Tergugat II tidak bersedia memberikannya dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I dan Tergugat II menyatakan agar---pada---saat---pengambilan---dokumennya Tergugat I dapat dihadirkan;

-----

5 Bahwa atas saran Tergugat II , maka Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencari alamat Tergugat I akan tetapi sampai sekarang ini gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Ungaran

6 belum juga berhasil mengetahui keberadaan dan Tergugat I; .....

7 Bahwa walaupun secara fisik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Sumbawa 8 No. 138 Gedang Asri Baru telah Penggugat kuasai sejak tanggal 17 Juli 2008 sampai dengan sekarang dan selama Penggugat kuasai, ternyata juga tidak ada pihak - pihak lain yang berkeberatan, akan tetapi dari segi hukumnya Penggugat merasa belum menguasainya sepenuhnya sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut belum menjadi milik Penggugat;

-----  
-----

8 Bahwa dengan adanya hal tersebut diatas, maka satu - satunya jalan yang bisa Penggugat tempuh adalah mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Ungaran dengan maksud agar apabila Tergugat I tidak hadir, Penggugat dapat diberi izin dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat I selaku penjual yang melepaskan haknya kepada Penggugat, sekaligus Penggugat dapat bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli

yang menerima pelepasan hak tersebut dan Tergugat I  
untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan  
Pejabat

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kabupaten Semarang untuk memenuhi syarat hukum adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ungaran untuk berkenan memeriksa perkara tersebut dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut: -----

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2 Menyatakan sah jual beli/alih kredit pemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat; -----
3 Menyatakan bahwa pelunasan kredit yang dilakukan Penggugat untuk angsuran kredit kepemilikan rumah atas nama Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum; -----
4 Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, dengan batas - batasnya :

- => Sebelah Utara : Tanah Tegalan; -----
=> Sebelah Timur : Rumah; -----
=> Sebelah Selatan : Jalan; -----
=> Sebelah Barat : Rumah; -----

- 5 Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat tanah dan dokumen yang berkaitan atas tanah dan bangunan rumah dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang untuk peralihan hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat;

- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil

– adilnya; .....





----- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang dipersidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, sebagaimana Relaas Panggilan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Unr, untuk Tergugat I masing - masing tertanggal 18 Maret 2016 dan tanggal 18 April 2016, sedangkan untuk Tergugat II masing - masing tertanggal 24 Maret 2016 dan tanggal 3 Mei 2016, yang dibacakan didepan persidangan dimana Panggilan tersebut telah patut menurut hukum, sedangkan ternyata ketidakhadirannya itu tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan hak - haknya di persidangan untuk membela kepentingannya, oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II; ---

----- Menimbang, bahwa selanjutnya surat gugatan Penggugat dibacakan yang isi serta maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat; -----

----- Menimbang, bahwa sekalipun terhadap gugatan tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak ada mengajukan Jawaban dan atau sangkalan, maka kepada Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya; -----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa: -----

- 1 Foto copy Formulir Penyetoran atas nama penyetor Penggugat (Sardi) tertanggal 3 Maret 2016, diberi tanda bukti P - 1; -----
- 2 Foto copy Rincian Pelunasan Dipercepat sebesar Rp. 178.225 (seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) atas nama Tergugat I (Bambang Sugiarto) tertanggal 3 Maret 2016, -----



diberi tanda bukti P - 2;

- 3 Foto copy Salinan Rekening Koran KPR atas nama Bambang Sugiarto tertanggal 3 Maret 2016, diberi tanda bukti P - 3; .....
- 4 Foto copy Kwitansi atas nama Sardi uang sejumlah Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) untuk

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran Tanah beserta Bangunan yang beralamat di Jl. Sumbawa VIII No. 138 RT. 01 RW. 09 Perumahan Gedang Asri Baru Gedanganak Ungaran tertanggal 17 Juli 2008, diberi tanda bukti P - 4;

5 Foto copy Surat Kesepakatan antara Tergugat I (Bambang Sugiarto) dengan Penggugat (Sardi) tertanggal 17 Juli 2008, diberi tanda bukti P - 5; --

6 Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS-PBB) tertanggal 10 November 2015, diberi tanda bukti P - 6;

7 Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 449 Desa Gedanganak, atas nama Pemegang Hak Bambang Sugiarto, diberi tanda bukti P - 7; -----

8 Foto copy KTP atas nama Penggugat, diberi tanda bukti P - 8; .....

----- Menimbang, bahwa terhadap foto copy surat - surat tersebut, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup, maka oleh karenanya dapat diterima sebagai bukti surat, kecuali bukti P - 7, tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan; .....

----- Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, untuk menguatkan dalil - dalilnya Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang masing - masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1 SAKSI SRI HARTINI :

- Bahwa Penggugat ada masalah tentang pengambilan sertifikat di Bank BTN dan saat ini Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk syarat pengambilan sertifikat ke Bank BTN; -----
- Bahwa masalahnya tersebut karena Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Gedang Asri Baru RT. 01 RW. 09 Kelurahan Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Kabupaten ..... Semarang;

• Bahwa luas tanahnya kurang lebih 60 M2 dengan batas - batasnya adalah

sebagai berikut : .....

⇒ Sebelah Utara : Tanah Tegalan; .....

⇒ Sebelah Timur : Rumah; .....

⇒ Sebelah Selatan : Jalan; .....

⇒ Sebelah Barat : Rumah; .....

• Bahwa karena Pengugat sudah melunasi dan mau balik nama atas nama Pengugat karena tidak bisa Pengugat mengajukan gugatan tersebut;

• Bahwa Pengugat pada saat membeli sertifikat atas nama Tergugat I jual beli secara over kredit antara Tergugat kepada Pengugat dan

• sekarang tanah tersebut sudah dilunasi oleh Pengugat; .....

• Bahwa saksi tahu Pengugat over kredit dari Tergugat I , Pengugat membeli sejak tahun 2008 tepatnya pada tanggal 8 Maret 2008 namun saksi tidak tahu saat angsuran ke berapa Pengugat over kreditnya; .....

• Bahwa Pengugat mengangsur sejak tanggal lupa tahun 2008 sampai dengan tahun 2016 dan pada tahun 2016 telah dibayar lunas; .....

• Bahwa Pengugat setiap bulannya mengangsur sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) dan sekarang sudah dibayar lunas; .....

• Bahwa pada waktu Pengugat membayar angsuran masih atas nama Tergugat I;

• Bahwa saksi tidak tahu Bank tahu apa tidak, yang saksi tahu setiap angsuran yang membayar Pengugat ke rekening atas nama Tergugat I dan disetor ke Bank BTN sebesar Rp. 75.000,- per bulan; .....

• Bahwa Pengugat atau Tergugat tidak melaporkan over kredit kepada Bank BTN ( Tergugat II ); .....

• Bahwa setoran tersebut termasuk dendanya terlambat mengangsur, angsuran sebesar Rp. 75.000,- + denda sebesar Rp. 103.225,- jumlah Rp. 178.225,-;

- Bahwa saksi tahu ada kwitansinya Penggugat pada waktu membeli dari Sdr. Tergugat I sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat kesepakatan tersebut tetapi saksi tidak tahu kapan dan saksi tidak tahu keberadaan Tergugat I ada dimana sekarang, Tergugat I sudah pindah rumah; .....
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tersebut, sertifikat masih berada di Bank BTN ( Tergugat II );
- Bahwa yang hadir waktu kesepakatan adalah : Peggugat dan Tergugat I , Pak Sunarto saksi dari Peggugat, Pak Eko saksi dari Tergugat I; --  
---
- Bahwa saksi melihat uang sebesar Rp. 24.000.000,- Peggugat menyerahkan kepada Tergugat I secara tunai diserahkan pada waktu jual beli antara Peggugat dan Tergugat I; .....
- Bahwa saksi tahu, Tergugat I dahulu beralamat di Ngablak No. 621 A RT. 03 RW. 08 Kab. Semarang, dan rumah tersebut berupa perumahan;
- Bahwa pada waktu Peggugat membeli rumah tersebut, rumah dikontrakkan oleh Tergugat I , dan setelah rumah dibeli Peggugat, Peggugat yang menempati rumah tersebut sampai sekarang; -----
- Bahwa tujuannya Peggugat karena sudah di lunasi dan Peggugat akan mengambil sertifikat yang asli di Bank BTN dan akan dibalik nama atas nama Peggugat tetapi dari Bank BTN tidak boleh; -----  
-----
- Bahwa karena pihak Bank BTN tidak tahu kalau ada over kredit, yang berhak mengambil sertifikat harus dari pihak yang akad kredit yaitu Tergugat I;  
.....
- Bahwa Peggugat dan Tergugat I tidak pernah ke Bank BTN melaporkan over kredit tersebut, dan Peggugat pernah ke Bank BTN mau ambil sertifikat tetapi Bank BTN tidak tahu kalau di over kredit; -----

2 SAKSI INDRA BASUKI :

- Bahwa Peggugat ada masalah jual beli tanah antara Peggugat dengan Tergugat atas nama Tergugat I; .....
- Bahwa yang saksi tahu Peggugat membeli tanah dan sudah dilunasi dan akan balik nama sertifikat atas nama Peggugat tetapi tidak bisa karena sertifikat



masih atas nama Tergugat I; -----



**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I tetapi saksi tidak tahu kalau Tergugat I membeli tanah tersebut dengan kredit melalui Bank BTN ( Tergugat II ), yang saksi tahu Penggugat beli tanah dan yang membayar Penggugat, saksi tidak tahu Penggugat beli tanah tersebut over kredit dari Tergugat I dari Bank BTN; .....

- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 60 M2 dengan batas - batasnya adalah sebagai berikut : .....

⇒ Sebelah Utara : Tanah Tegalan;-----

⇒ Sebelah Timur : Rumah;-----

⇒ Sebelah Selatan : Jalan;-----

⇒ Sebelah Barat : Rumah;-----

- Bahwa Penggugat membeli dari Tergugat I sejak tahun 2008 tepatnya pada tanggal 8 Maret 2008, dan setiap bulannya Penggugat mengangsur sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah); .....
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat setiap bulannya mengangsur sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah), pada waktu Penggugat
- membayar masih atas nama Tergugat I; .....
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah dibayar lunas oleh Penggugat; --
- Bahwa saksi tahu Penggugat pada waktu membeli dari Tergugat I sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah); .....
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat over kredit dari Tergugat I , yang
- saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut sudah dilunasi berupa tanah perumahan dan sekarang yang menempati Penggugat; .....
- Bahwa tanah tersebut ada rumahnya, membeli sejak tahun 2008 dan rumah ditempati Penggugat; .....

3 SAKSI M. KURNIAWAN SIDIQ :

- Bahwa Penggugat ada masalah over kredit jual beli antara Penggugat
- dengan Tergugat I yang sudah dilunasi oleh Penggugat; .....
- Bahwa masalahnya karena Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli

tanah dan bangunan terletak di Jl Gedang Asri Baru RT 01 RW

09 Kel. Gedanganak, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang; -----

----

Halaman 9 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





### Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa peralihan tersebut pihak Bank BTN ( Tergugat II ) tidak diberitahu;
- Bahwa Penggugat yang sudah membayar lunas melalui rekening Saudara Tergugat I dan terjadi over kredit tersebut Penggugat tidak melaporkan kepada Bank BTN ( Tergugat II ); .....
- Bahwa Penggugat maupun Tergugat I tidak melaporkan kepada Bank BTN telah terjadi over kredit; .....
- Bahwa walaupun Penggugat sudah melunasi dan telah terjadi jual beli secara over kredit kemudian Penggugat akan mengambil sertifikat di Bank BTN tidak dibolehkan, tetapi sudah terjadi pelunasan dan pihak Bank BTN tidak dirugikan tetapi pengambilan sertifikat tidak bisa diambil oleh Penggugat, walaupun sudah terjadi jual beli yang berhak mengambil adalah harus dari pihak Debitur yaitu Tergugat I pihak Bank BTN akan menyerahkan kepada Debitur selaku akad kredit pertama; ----
- Bahwa Tergugat I mulai mengajukana akad kredit sejak Maret 1996 dalam jangka waktu 20 tahun, dan sekarang sudah lunas, dan Penggugat akan mengambil sertifikatnya ke Bank BTN; -----
- Bahwa kalau dari Pihak Bank BTN ( Tergugat II ), cukup pengakuan dari Penggugat dan Tergugat I terjadi over kredit sama saja nilainya akan berubah dan kredit akan diproses ulang dan esensinya Pihak Bank harus tahu telah terjadi over kredit; .....
- Bahwa selama Penggugat beritikad baik dan sudah melunasi nya dan pihak Bank BTN tidak dirugikan maka Bank BTN tidak keberatan pengambilan sertifikat oleh Penggugat, setelah ada putusan Pengadilan mengenai putusan verstek siapa yang berhak mengambil sertifikat tersebut; .....
- Bahwa ada pernah terjadi seperti ini, walaupun pengambilan sertifikat didalam SOP Bank BTN adalah yang berhak adalah : 1. Debitur sendiri (Nasabah), 2. Ahli waris Debitur, 3. apabila terjadi jual beli (over kredit) dan disahkan putusan Pengadilan siapa yang berhak mengambil sertifikat; .....
- Bahwa apabila terjadi jual beli secara over kredit disarankan mengajukan gugatan ke Pengadilan dan setelah ada putusan Pengadilan dan



- putusan diserahkan kepada Bank BTN; -----



*Disclaimer*

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*

*Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak Bank BTN tahu tanah tersebut dialihkan sejak adanya gugatan Penggugat tersebut kalau tanah sudah dialihkan (over kredit), dan sebelumnya tidak tahu kalau ada peralihan hak karena Penggugat tidak pernah melaporkan ke Bank BTN; .....
- Bahwa kalau ada kasus seperti dalam perkara ini pihak Bank menyarankan agar mengajukan gugatan ke Pengadilan dan mendapatkan putusan verstek dari Pengadilan; .....
- Bahwa pembayaran melalui rekening atas nama Debitur yaitu Tergugat I, yang setor pihak Bank tidak tahu karena pihak Bank tidak ada sistemnya dan tidak pernah ngecek siapa yang membayar itu tugas dari bagian pelunasan dan yang mengambil sertifikat harus ada Keputusan dari Pengadilan;
- Bahwa saksi tahu hanya pembayaran dan saksi cetak dari awal tahun ini sampai pelunasan, saksi tidak tahu, dari pihak Bank BTN pernah tahu tetapi saksi tidak tahu tempat dan lokasinya tanah tersebut; .....

----- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi - saksi tersebut diatas, Penggugat membenarkannya dan tidak keberatan; .....

----- Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak dan batas - batas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari : SELASA, tanggal 9 Agustus 2016, dimana hasil pemeriksaan tersebut akan menjadi

bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam memutus perkara ini; .....

----- Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat menyatakan sudah tidak mengajukan bukti lainnya dan juga tidak mengajukan kesimpulan hanya mohon putusan; .....

----- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan telah termuat dalam Berita Acara Perkara ini dianggap telah dipertimbangkan dalam uraian putusan ini oleh karena keduanya tidak dapat dipisahkan; .....

----- **TENTANG            PERTIMBANGAN            HUKUMNYA**  
-----

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat

sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat; .....

Itulah Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan Relas

Panggilan No. 22/Pdt.G/2016/PN.Unr, untuk Tergugat I masing - masing

tertanggal 18 Maret 2016 dan tanggal 18 April 2016, sedangkan untuk

Tergugat II masing - masing tertanggal 24 Maret 2016 dan tanggal 3 Mei

2016, yang dibacakan didepan persidangan dimana Panggilan tersebut

telah patut menurut hukum namun ternyata Tergugat I dan Tergugat II

tidak datang menghadap dipersidangan serta tidak menyuruh orang lain

untuk mewakilinya atau untuk menjadi Kuasanya tanpa alasan yang sah,

sebagaimana ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, sehingga Tergugat I dan

Tergugat II dianggap tidak pernah menggunakan haknya untuk

membantah dalil - dalil Penggugat dalam Gugatannya untuk kemudian

perkara ini dilanjutkan dan diperiksa tanpa hadirnya Tergugat I dan

Tergugat II; .....

----- Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadiran Tergugat I dan

Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah, dan

Tergugat I dan Tergugat II tidak mempergunakan hak jawab dan

pembuktiannya dalam perkara ini, maka harus dipandang alasan - alasan

yang telah dikemukakan Penggugat dalam perkara ini benar adanya;

----- Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya

menyatakan pada tanggal 17 Juli 2008 Tergugat I telah menjual kepada

Penggugat tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Sumbawa 8 No.

138 Gedang Asri Baru Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten

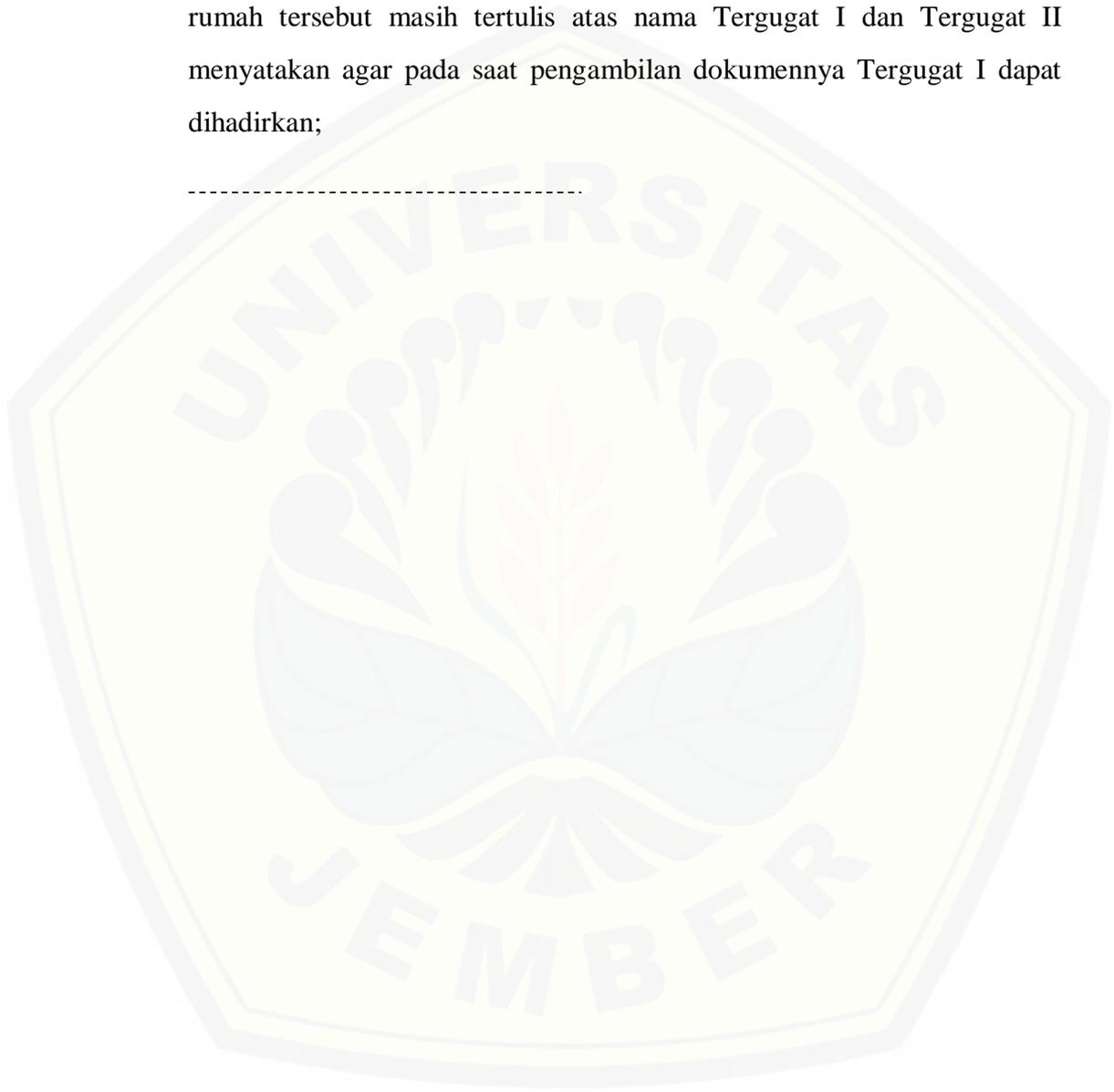
Semarang dengan harga sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta

rupiah), dengan masih melanjutkan pembayaran cicilan kredit kepada

Tergugat II, dan angsuran atas tanah dan bangunan rumah tersebut telah

dilunasi oleh Penggugat pada Bank BTN Cabang Semarang (Tergugat II) tertanggal 3 Maret 2016, Penggugat bermaksud akan mengambil sertifikat dan dokumen atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II akan tetapi Tergugat I belum memberikan kuasa untuk mengambil sertifikat atas tanah dan rumah sengketa tersebut pada Penggugat, maka Tergugat II tidak bersedia memberikannya dengan alasan karena tanah dan bangunan rumah tersebut masih tertulis atas nama Tergugat I dan Tergugat II menyatakan agar pada saat pengambilan dokumennya Tergugat I dapat dihadirkan;

-----





----- Menimbang, bahwa sesuai bunyi Pasal 163 HIR / Pasal 1865 KUH Perdata (BW) yang menegaskan bahwa : “ *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut* “ (R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 419);

----- Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat P - 1 s/d P - 8 serta saksi sebanyak 3 (tiga) orang;

----- Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar telah terjadi Jual Beli atas tanah dan rumah yang disengketakan tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap petitum No. 1 yaitu “ mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ”, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini dapat dikabulkan apabila seluruh petitum gugatan Penggugat

selebihnya dapat dibuktikan oleh Penggugat dan dikabulkan oleh karenanya; -

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum point 2 memohon untuk menyatakan sah Jual Beli/alih kredit pemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang sudah dilakukan antara

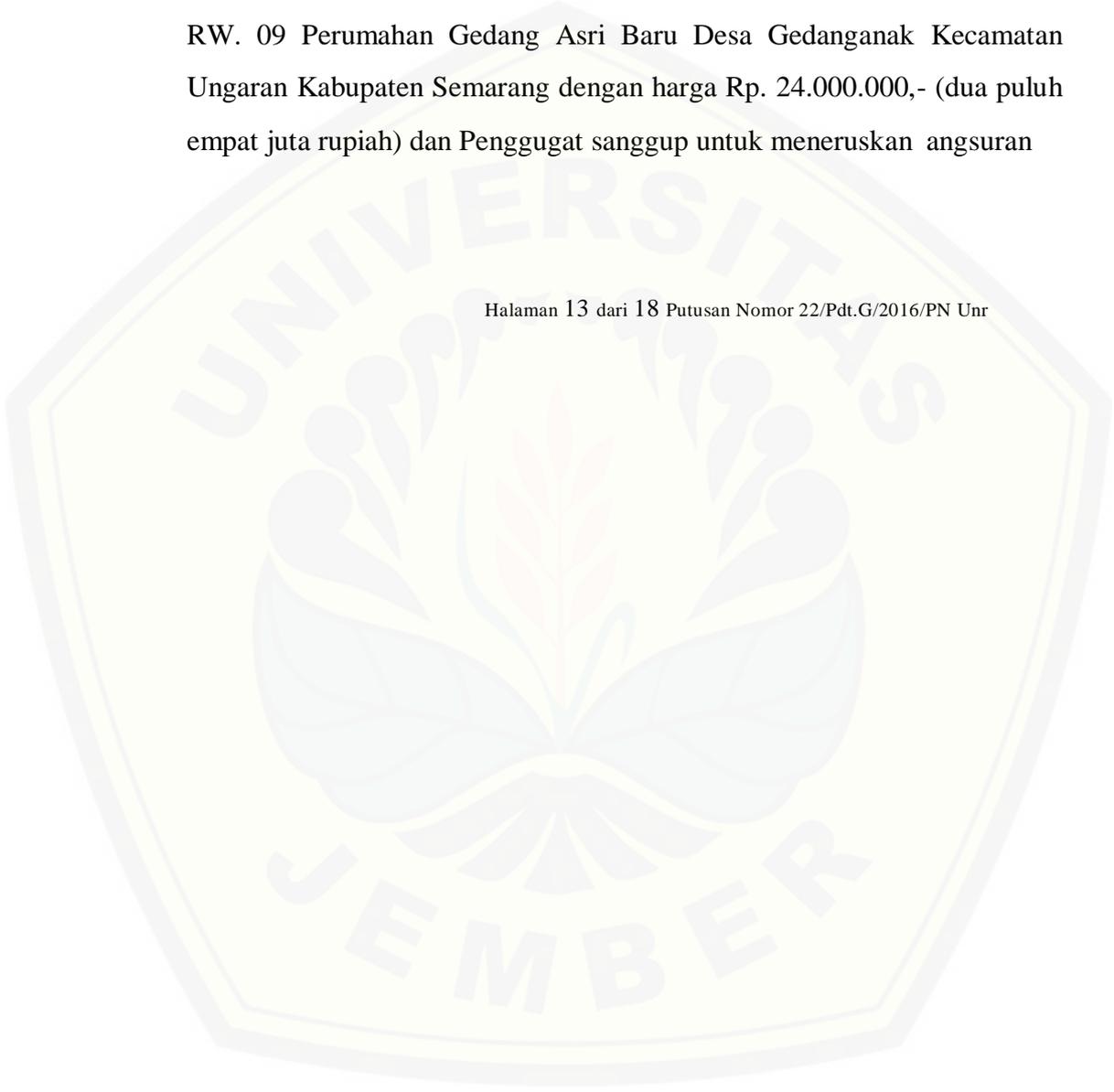
Penggugat dengan Tergugat I; .....



----- Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli adalah adanya kesepakatan antara dua pihak mengenai barang dan harga; .....

----- Menimbang, bahwa dari bukti surat - surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-5 bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumbawa VIII No. 138 RT. 01 RW. 09 Perumahan Gedang Asri Baru Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang dengan harga Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan Penggugat sanggup untuk meneruskan angsuran

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah----tersebut --dengan----pihak----BTN----(Tergugat II);

----- Menimbang, bahwa dari bukti P-2, ternyata pada tanggal 3 Maret 2016

Penggugat telah melakukan percepatan pelunasan angsuran rumah yang dibeli dari Tergugat I ke pihak BTN sebesar Rp. 178.225,- (seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus dua puluh lima rupiah); ....

----- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, yaitu berupa kwitansi pembayaran Jual Beli atas tanah dan rumah tersebut diatas, dan sejak terjadinya Jual beli tersebut Penggugat telah menempati Rumah tersebut sampai dengan sekarang;

----- Menimbang, bahwa terhadap fakta - fakta yang terungkap dari bukti Penggugat tersebut diatas, ternyata juga bersesuaian dengan keterangan saksi - saksi dari Penggugat, yaitu saksi Sri Hartini dan saksi Indra Basuki, dengan demikian telah terbukti bahwa Jual Beli yang dimaksud adalah mengenai benda berupa sebidang tanah dan rumah yang berdiri diatasnya KPR BTN yang terletak di Jl. Sumbawa VIII No. 138 RT. 01 RW. 09 Perumahan Gedang Asri Baru Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, dengan demikian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah harus dinyatakan sah menurut hukum;

----- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka sudah selayaknya Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang baik yang harus dilindungi secara hukum; .....

----- Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa rekening koran terlihat dengan jelas menunjukkan bahwa KPR-BTN yang menjadi sengketa tersebut telah

dibayar lunas oleh Penggugat kepada Bank BTN Cabang Semarang; -----

--

----- Menimbang, bahwa terhadap P-6 mengenai Surat Tanda Terima Setoran (STTS- PBB) atas tanah dan Rumah KPR-BTN yang menjadi sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat; .....

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil - dalil





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya dan oleh karenanya petitum - petitum Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya; .....

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II dipandang sebagai pihak yang kalah dan karenanya beralasan pula bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat dengan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang besarnya seperti tersebut dalam amar putusan ini; .....

----- Mengingat dan memperhatikan pasal - pasal dalam HIR, serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan; .....

MENGADILI:

- 1 Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir menghadap di depan persidangan; .....
- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara **VERSTEK**; .....
- 3 Menyatakan sah jual beli/alih kredit kepemilikan rumah atas tanah dan bangunan rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang yang sudah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat; .....
- 4 Menyatakan bahwa pelunasan kredit yang dilakukan Penggugat untuk

angsuran kredit kepemilikan rumah atas nama Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum; .....

- 5 Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Kabupaten Semarang, dengan batas -



batasnya :

-----  
-----

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⇒ Sebelah Utara : Tanah Tegalan; -----
- 
- ⇒ Sebelah Timur : Rumah; -----
- 
- ⇒ Sebelah Selatan : Jalan; -----
- 
- ⇒ Sebelah Barat : Rumah; -----
- 

6 Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat tanah dan dokumen yang berkaitan atas tanah dan bangunan rumah dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 449/Desa Gedanganak Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang untuk peralihan hak dan balik nama menjadi atas nama Penggugat;

-----

-----

7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk

membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.291.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ungaran pada hari **KAMIS**, tanggal 18 Agustus 2016 oleh kami : **ASNI MERIYENTI, S.H. M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LUSI EMMI KUSUMAWATI, S.H.**, dan **ANDRI SUFARI, S.H. M.Hum.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **SELASA**, tanggal 23 Agustus 2016, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **ENY SUNIARSI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Penggugat dan dengan tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1.

ttd.

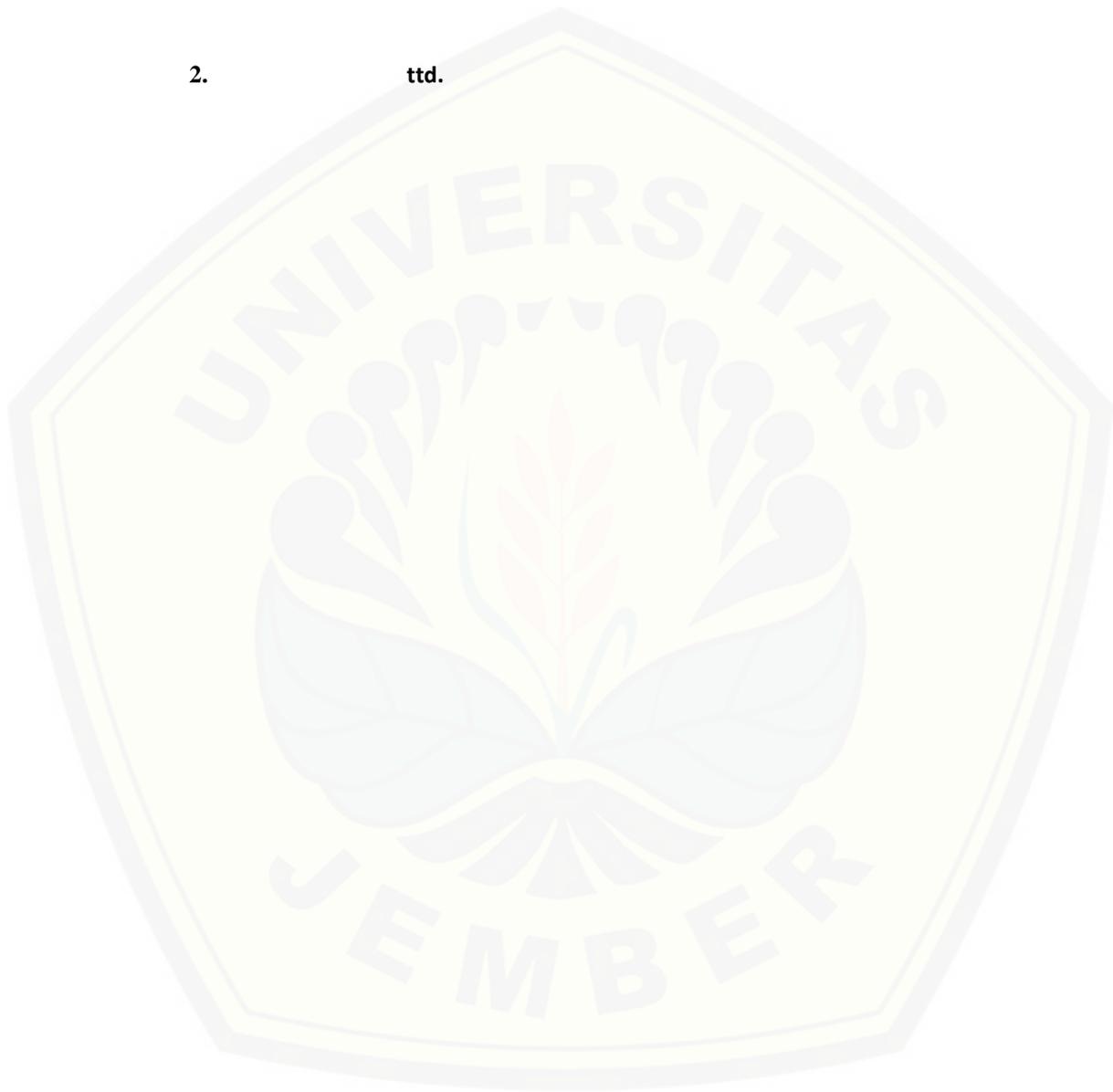
Ttd.

LUSI EMMI KUSUMAWATI, S.H.

ASNI MERIYENTI, S.H. M.H.

2.

ttd.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDRI SUFARI, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

ENY SUNIARSI, S.H.

Perincian Biaya :

1 Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2 ATK	: Rp. 50.000,-
3 Panggilan	: Rp. 435.000,-
4 PNBP	: Rp. 15.000,-
5 Pemeriksaan Setempat	: Rp. 750.000,-
6 Materai	: Rp. 6.000,-
7 Redaksi	: <u>Rp. 5.000,-</u>

Rp. 1.291.000,-

(Satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)



Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN Unr



*Disclaimer*

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)*