

**PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NO. 299/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL)**



**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mengikuti Ujian Tesis
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang**

Oleh:

MUHTIAR FIKRI

02022682226007

Dosen Pembimbing:

- 1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**
- 2. H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N.**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

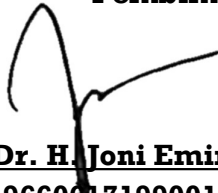
2024

TESIS
PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NO. 299/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL)

NAMA : Muhtiar Fikri
NIM : 02022682226007

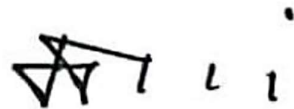
Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Sabtu, Juli 2024

Pembimbing I,



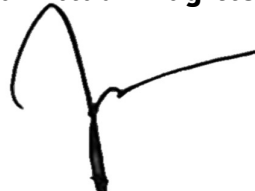
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Pembimbing II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhtiar Fikri
Nim : 0202268226007
Alamat : Jln Gotong Royong No.6 Alang-alang Lebar
Asal Instansi : Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan dapat bimbingan dari dosen pembimbing tesis.
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dalam pendaftaran pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/ atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, -Juli-2024



Muhtiar Fikri
NIM. 02022682226007

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NO. 299/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL)**

Diajukan Oleh:

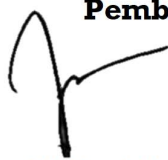
**NAMA : Muhtiar Fikri
NIM : 02022682226007**

**Telah Dibacakan Dengan Seksama Dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Palembang, -Juli-2024

Menyetujui,

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

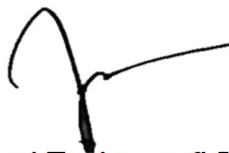
Pembimbing II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PENGAMBILALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NO. 299/PDT.G/2020/PN.JKT.SEL)**

Diajukan Oleh :

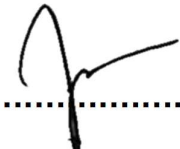
**NAMA : Muhtiar Fikri
NIM : 02022682226007**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Tanggal Juli 2024**

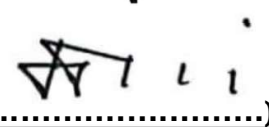
Tim Penguji

Tanda Tangan

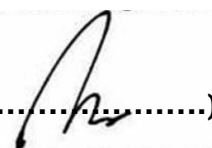
Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. (.....)



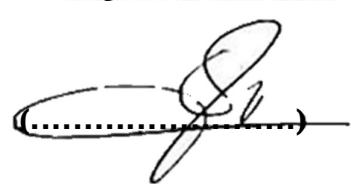
Sekretaris : H. Achmad Syarifudin, S.H., Sp.N. (.....)



Anggota 1 : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. (.....)



Anggota 2 : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. (.....)



UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberkati dengan selalu rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Pada proses penulisan tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Allah 'SWT yang telah memberikan limpahan hidayah serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua orang tua tercinta (Ibu Hj Netty Sumarni, M.SI, Ayah H. Muhsinin, HM, BA) saudara-saudara tersayang dan keluarga besar yang memberikan dukungan dan memenuhi kebutuhan serta penyemangat dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Istri tercinta Baiq indah agustin, M,Si dan anak – anak M. Zafran Atmar dan M. Zayyan Athar.
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, SE, M.Si. selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Prof Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya .
6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku wakil Dekan I Fakultas Hukum Universita Sriwijaya.
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., LL.M., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
10. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing pertama yang telah bersedia memberikan dukungan, arahan, dan bimbingan tanpa lelah serta memberikan nasehat dan saran dalam penulisan Tesis ini.

11. Bapak H. Achmad Syarifudin., S.H., Sp.N., selaku dosen pembimbing kedua yang telah sepenuh hati telah mengorbankan waktu dan bersedia memberikan bimbingan, nasehat dan saran dalam penulisan Tesis.
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan Ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
13. Sahabat dan orang tersayang yang selalu menjadi tempat bercerita dan saling memberikan perhatian dan semangat sampai saat ini.
14. Teman-teman seperjuangan program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2022.
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam membentuk kelancaran penulisan Tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Palembang, -Juli- 2024

Penulis,



Muhtiar Fikri

NIM.02022682226024

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“If Your Dream Doesn't Scare You, It Isn't Big Enough”

Tesis ini dipersembahkan untuk :

- ❖ **Allah SWT**
- ❖ **Orang Tua**
- ❖ **Sahabat Dan Teman-Teman**
- ❖ **Almamater Fakultas Hukum**
Universitas Sriwijaya

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat dan ridhonya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Berdasarkan Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Studi Putusan No.299/PDT.G/2020/PN.Jkt.Sel)”. Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan Tesis ini, tidak terlepas dari segala bantuan, doa, semangat, serta bimbingan dari banyak pihak. Penulis menyadari dalam karya tulis ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang dan segala kerendahan hati menerima berbagai saran dan kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis serta praktika bagi para pembaca terutama kepada semua kalangan yang berada di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang, Juli 2024

Penulis



Muhtiar Fikri

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Berdasarkan Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel)” Peranan pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan sangat dibutuhkan dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Lembaga Perkreditan di Indonesia mempunyai fungsi sebagai salah satu sarana penunjang suksesnya pembangunan. Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan permodalan yang ada sebagai saran pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali lagi kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif. Bertujuan Untuk menjelaskan pertimbangan hakim pada kasus perjanjian kredit di bawah tangan yang dilakukan pengambilalihan kredit pemilikan rumah, dan Masyarakat yang ingin melakukan alih debitur atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-PT. Bank Tabungan Negara Tbk dapat melakukannya setelah mendapatkan persetujuan dari pihak bank selaku kreditur. Untuk kepentingan tersebut baik debitur lama maupun calon pembeli harus dengan itikad baik melaksanakannya dengan terlebih dahulu mencari informasi yang jelas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) setempat yang memberikan fasilitas kredit, agar tidak terjadi kesalahan dalam proses alih debitur akibat ketidakpahaman para pihak

Kata kunci: Perjanjian Kredit, Kredit Pemilikan Rumah, Perjanjian Di bawah Tangan

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

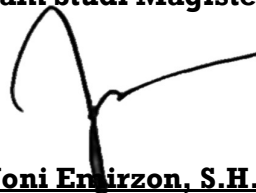
Pembimbing II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

ABSTRACT

Research entitled "Takeover of Home Ownership Loans Based on Underhand Credit Agreements (Study of Decision No. 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel)" The role of the government in meeting the community's need for housing is needed in providing funds and providing initiatives in housing development efforts. The presence of the Home Ownership Credit system is needed by people whose economic income is at the small and medium level. Credit institutions in Indonesia have a function as one of the means of supporting successful development. Increased national development, which focuses on the economic field that manages the strength of economic potential into real economic strength by utilizing existing capital as the main supporting advice in this development, requires a large supply of funds. The role of banking in financing will be even greater, this is because the funds needed in development come from or are collected from the community through banking, which is then channeled back to the community in the form of providing credit in order to move towards a more productive direction. Aims To explain the judge's consideration in the case of a credit agreement under the hands of a home ownership credit takeover, and the community who wants to transfer the debtor to the Home Ownership Credit (KPR) -PT. Bank Tabungan Negara Tbk can do so after obtaining approval from the bank as the creditor. For this purpose, both the old debtor and the prospective buyer must in good faith carry it out by first seeking clear information at the local PT Bank Tabungan Negara (Persero) which provides credit facilities, so that there are no errors in the debtor transfer process due to the parties' lack of understanding.

Keywords: Credit Agreement, Home Ownership Credit, Underhand Agreement

Advisor I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

Advisor II,



H. Achmad Syarifuddin, S.H., Sp.N

Approved By,
The Head of Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001001

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK BAHASA INDONESIA	xi
ABSTRAK BAHASA INGGRIS	xii
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Teori	12
F. Definisi Operasional	23
G. Metode Penelitian	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Pendekatan Penelitian	27
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	29
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	30
5. Teknik Pengolahan Penelitian.....	30
6. Teknik Analisis Bahan Hukum	32

7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	32
BAB II PERJANJIAN KREDIT	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	33
1. Jenis Penelitian.....	33
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	37
3. Asas-Asas Perjanjian	44
4. Unsur-Unsur Perjanjian	49
5. Jenis-Jenis Perjanjian	50
6. Wanprestasi dan <i>Overmacht</i>	53
7. Hapusnya Perjanjian	56
B. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	57
1. Pengertian Kredit.....	57
2. Unsur-Unsur Kredit	59
3. Jenis-Jenis Kredit.....	61
4. Fungsi Kredit.....	62
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit.....	63
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	63
2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit.....	64
3. Fungsi Perjanjian Kredit.....	62
4. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	67

BAB III PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Hakim pada Kasus Perjanjian Kredit

Di bawah Tangan Yang Dilakukan Pengembalian Kredit

Pemilikan Rumah.....	68
1. Kasus Posis Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan yang Dilakukan Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah	68
2. Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Kasus Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan yang Dilakukan Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah.....	81
B. Keabsahan Jual Beli yang Bertujuan Mengambil Alih Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan.....	90
1. Prosedur Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan.....	90
2. Keabsahan Jual Beli yang Bertujuan Mengambil Alih Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan.....	105
C. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan dan Upaya Hukum yang Ditempuh Untuk Mengatasinya	114
1. Akibat Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan	114
2. Upaya Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan	123
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	139

B. Rekomendasi	141
DAFTAR PUSTAKA.....	143

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan dasar manusia merupakan sesuatu yang harus dipenuhi untuk meningkatkan derajat kesehatan, yang paling dasar dalam kebutuhan dasar manusia meliputi kebutuhan fisiologis seperti udara, air, makanan, tempat tinggal, eliminasi, seks, istirahat dan tidur. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 28 huruf h angka 1 yang mengatakan bahwa:¹

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan”.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer, yakni papan disamping kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.²

¹ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007, hlm. 14.

² Rakhmad Susatyo, *Aspek Hukum Kredit Bermasalah Di PT. Bank International Indonesia Cabang Surabaya*, Jurnal Hukum Vol. 7, No. 13, 2017, hlm. 14.

Kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat terus meningkat setiap tahunnya. Namun, hal tersebut tidak diimbangi dengan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah yang tidak sama pada setiap levelnya. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun terus menanjak naik setiap saat seiring dengan lonjakan harga tanah dan bahan bangunan. Untuk itu, perlu adanya suatu upaya dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang harus terus-menerus dilaksanakan dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat dengan harga yang terjangkau terutama bagi masyarakat yang perekonomiannya rendah.

Peranan pemerintah terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan sangat dibutuhkan dalam penyediaan dana dan memberikan prakarsa dalam usaha pembangunan perumahan. Kehadiran sistem Kredit Pemilikan Rumah sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang penghasilan ekonominya dalam level kecil dan menengah. Lembaga Perkreditan di Indonesia mempunyai fungsi sebagai salah satu sarana penunjang suksesnya pembangunan. Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan permodalan yang ada sebagai saran pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan,

yang kemudian disalurkan kembali lagi kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.³

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan yang menyangkut kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya. Kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal Kredit Pemilikan Rumah.⁴

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu fasilitas unggulan bagi perbankan nasional sekarang ini. Bank berperan sebagai pemberi kredit dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Kredit adalah pembayaran dari suatu pembelian yang di lakukan secara di angsur atau di bayar secara bertahap. Di Indonesia terdapat dua jenis Kredit Pemilikan Rumah yaitu Kredit Pemilikan Rumah Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Sedangkan Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah suatu Kredit Pemilikan

³ Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 17.

⁴ Erma Deviana Putriyanti, *Legal Status of Credit Bank Guarantee in Indonesia's Legal Guarantee*, Jurnal Hukum Sriwijaya Law Review, Volume 1, Issue 2, July 2017, hlm. 3.

Rumah (KPR) yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa bantuan pemerintah, artinya Kredit Pemilikan Rumah Non Subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang dilakukan secara mandiri.⁵

Masalah perumahan masih menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah, dan sulitnya mencari lahan yang tepat di perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah memberikan alternatif berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur yang lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal atau dihuni yang merupakan salah satu dari kebutuhan pokok manusia. Upaya tersebut diarahkan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mendukung penataan kota yang baik. Kepemilikan rumah sendiri merupakan salah satu faktor yang mendukung kemakmuran suatu negara, dan merupakan hak setiap warga negara dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi suatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh kalangan perbankan yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Kebutuhan

⁵ Handri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2003, hlm. 94.

fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tinggi membuka peluang bisnis tersendiri bagi perbankan dan pastinya menggiurkan. Oleh karena itu, banyak bank berlomba untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat. Sahnya suatu penyerahan tergantung pada sahnya alas hak, terdapat 2 (dua) macam ajaran mengenai sahnya penyerahan dihubungkan dengan sahnya alas hak, yaitu ajaran *causal* dan ajaran *abstract*.⁶

Hal ini sangat merugikan karena data ini dapat diakses oleh seluruh bank melalui Sistem Informasi Debitur atau Bank Indonesia (BI) *Checking* Pengalihan kredit Kepemilikan rumah secara sembunyi dan tanpa sepengetahuan Bank merugikan pihak ketiga. Berdasarkan Proses dan syarat yang ditetapkan Bank Tabungan Negara (BTN) supaya orang yang meneruskan kredit memperoleh sertifikat rumah yang masih berada pada pihak Bank atas nama debitur pertama pada pihak debitur, apabila telah dialihkan pada pihak lain maka Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dengan serta merta menyerahkan sertifikat pada pihak lain tanpa ada syarat-syarat yang harus dipersiapkan, Debitur lain tersebut harus membawa surat kuasa notarial, surat peralihan. Dalam kuasa Notaris tersebut harus disebutkan ada membayar cicilan, melunasi, mengambil sertifikat, mengalihkan dan lain-lain.⁷

Kasus pengambilalihan kredit ke kredit pemilikan rumah dalam penulisan tesis ini yaitu kasus pengambil alihan kredit pemilikan rumah berdasarkan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, antara Dr. El Amry Bermawi Putera, MA yang

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 2004, hlm. 15-16

⁷ Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 151.

disebut sebagai Penggugat dengan Pini Sepuji Utami yang disebut sebagai Tergugat I dan PT. Artisan Wahyu disebut sebagai Turut Tergugat I, serta Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Kota Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II.

Kasus ini bermula Penggugat dalam gugatannya bahwa dasar kepemilikan yang diakui oleh Penggugat adalah hanya berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 1 (satu) unit apartemen yang dibuat dibawah tangan (dibuat oleh para pihak) yang selanjutnya di- *warmerking*/ didaftarkan dalam buku pendaftaran *waarmerking* Notaris Niniek Rustinawati, SH., MKn. Dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 2 Huruf b menyebutkan “Notaris berwenang membukukan surat dibawah tangan dalam buku khusus pendaftaran Surat Di bawah Tangan (*waarmerking*)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang penulis angkat didalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hakim pada kasus perjanjian kredit dibawah tangan yang dilakukan pengambilalihan kredit pemilikan rumah?
2. Bagaimana keabsahan jual beli yang bertujuan mengambil alih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan?
3. Bagaimana akibat hukum bagi pembeli terhadap pengambil alihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan dan upaya hukum yang ditempuh untuk mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan pertimbangan hakim pada kasus perjanjian kredit di bawah tangan yang dilakukan pengambilalihan kredit pemilikan rumah.
2. Untuk menganalisis keabsahan jual beli yang bertujuan mengambil alih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pembeli terhadap pengambil alihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan dan upaya hukum yang ditempuh untuk mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis terutama dalam bidang ilmu hukum kenotariatan. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan sumbangan pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan khususnya dalam hal kepastian hukum perjanjian kredit di bawah tangan yang dilakukan pembeli terhadap pengambilalihan kredit pemilikan rumah, dan sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian selanjutnya terkait dengan judul dan permasalahan tesis ini.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan serta memberikan gambaran yang jelas bagi kalangan praktis yang bergerak di bidang hukum khususnya profesi notaris secara spesifik:

- a) Notaris, akan melihat betapa pentingnya kepastian hukum perjanjian kredit di bawah tangan yang dilakukan pembeli terhadap pengambil alihan kredit pemilikan rumah.
- b) Bank, Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, dikemukakan bahwa pengertian bank adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Lebih lanjut lagi dalam pasal 1 ayat 3 UU No. 10 Tahun 1998 dijelaskan bahwa, “Bank Umum adalah bank yang menjelaskan kegiatan-kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”
- c) KPR (Kredit pemilikan rumah), adalah salah satu cara mencicil rumah dengan jangka waktu dan bunga tertentu. Agar lebih mudah memahami apa itu KPR, bisa dikatakan dengan KPR Anda tidak perlu mempersiapkan dana tunai untuk membeli rumah. Anda hanya perlu mempersiapkan uang *down payment* (DP) sebagai salah satu syarat untuk mengajukan KPR. Setelah proses itu, Anda bisa mengangsur sisanya dalam periode waktu tertentu. Selanjutnya, ada beberapa persyaratan lain yang diajukan pihak bank kepada calon nasabah yang ingin mengajukan KPR, mulai dari lama

tenornya, besaran bunganya, dan lain-lain. Jika Anda sedang memiliki rencana untuk memiliki rumah saat ini, Anda bisa mencoba mengajukan KPR kepada bank, sebab rumah adalah aset utama yang penting untuk dimiliki oleh semua orang.

- d) Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dilakukan dalam bentuk simpanan giro, tabungan, dan deposito. Simpanan dari masyarakat biasanya diberikan balas jasa yang menarik seperti, bunga dan hadiah lainnya. Kegiatan menyalurkan dana dilakukan berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sementara itu, jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.

E. Kerangka Teorik

1. *Grand Theory*

Teori Kepastian Hukum

Grand Theory yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya bersifat adil dan dan dilaksanakan dengan pasti hukum

dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁸

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *Das Sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *Diliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku di dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum.

⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹¹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan dari pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai

¹⁰ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mahamit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

¹² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

peraturan yang harus ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum adalah bagian-bagian yang tetap dalam suatu hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum haruslah diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya suatu hukum positif haruslah selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan suatu nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹³

2. Middle Range Theory

Teori Penegakan Hukum

Pada penelitian ini *Middle Range Theory* yang akan digunakan berupa Teori Penegakan Hukum. Setiap negara hukum memiliki tiga prinsip dasar, yaitu kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), supremasi hukum (*supremacy of law*) dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).¹⁴ Tujuan utama hukum yang terdiri dari kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dapat dicapai melalui penegakan hukum yang baik. Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum merupakan bagian dari proses hukum selain pembuatan hukum dan administrasi keadilan. Jimly Asshidiqie mengartikan penegakan hukum sebagai proses dilakukannya upaya untuk menegakkan atau membuat berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Jimly Asshidiqie membagi pengertian penegakan hukum menjadi 2 (dua),

¹³ *Ibid.*, hlm. 95.

¹⁴ Hasaziduhu Moko, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum*, (Jurnal Wata Edisi: 59, Januari 2019), hlm.1.

yaitu ditinjau dari sudut subjek dan sudut objek. Penegakan hukum ditinjau dari sudut subjek berarti proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum yang terkait dalam setiap hubungan hukum. Penegakan hukum ditinjau dari objek hukum berarti proses penegakan hukum turut memperhatikan nilai-nilai keadilan yang tertulis secara formal maupun yang hidup di dalam masyarakat.

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.¹⁵ Keadilan, kemanfaatan, perlindungan hak asasi manusia, akuntabilitas dan transparansi menentukan baik atau tidaknya penegakan hukum. Secara sederhana, penegakan hukum yang baik mengacu pada kinerja dan gaya moral-legal yang sesuai dari aparat pelaksanaannya.

Lembaga yudisial berupa lembaga peradilan menjadi ujung tombak dari upaya penegakan hukum. Hakim dianggap akan mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui putusannya, meskipun tolak ukur keadilan setiap orang berbeda. Demi mencapai pelaksanaan penegakan hukum yang baik, proses pembentukan dan penegakan hukum diharapkan tidak hanya terjadi di badan yudisial, namun harus pula mencakup wilayah eksekutif dan legislatif. Keputusan-keputusan berkualitas yang dihasilkan sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang memenuhi standar *predictability*, *accountability*, *transparency* dan *widely participated* akan memberikan gambaran tingginya demokrasi di dalam suatu negara.¹⁶

¹⁵ Kunsu Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Vol.17 No.2, April 2010, hlm. 196.

¹⁶ *Ibid.*, hlm.207.

Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk pelaku usaha atau perusahaan agar dapat terlaksana secara nyata dalam persaingan usaha tidak sehat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas, dan perlindungan pelaku usaha.

3. *Applied Theory*

a. Teori Pertimbangan Hakim

Pemahaman atas kekuasaan kehakiman yang merdeka, tidak lepas dari prinsip pemisahan kekuasaan yang dikemukakan oleh John Locke dan Montesqueiu. Hal ini dimaksudkan untuk untuk menjamin sikap tidak memihak, adil, jujur, atau netral (*impartiality*). Apabila kebebasan tidak dimiliki oleh kekuasaan kehakiman, dapat dipastikan tidak akan bersikap netral, terutama apabila terjadi sengketa antara pengusaha dan rakyat.

Kekuasaan kehakiman merupakan badan yang menentukan isi dan kekuasaan kaidah-kaidah hukum positif dalam konkretisasi oleh hakim melalui putusan-putusannya. Bagaimanapun baiknya segala peraturan per-undang-undangan yang diciptakan dalam suatu negara, dalam usaha menjamin keselamatan masyarakat menuju kesejahteraan rakyat, peraturan-peraturan tersebut tidak ada artinya, apabila tidak ada kekuasaan kehakiman yang bebas yang diwujudkan dalam bentuk peradilan yang bebas dan tidak memihak, sebagai salah satu unsur negara hukum. Sebagai pelaksana dari kekuasaan kehakiman adalah hakim, yang mempunyai kewenangan memberi isi dan kekuatan kepada norma-norma hukum dalam

peraturan per-undang-undangan yang berlaku, dan hal ini dilakukan oleh hakim melalui putusannya.¹⁷

Menurut Mackkenzei, ada beberapa teori yang digunakan hakim sebagai dasar dalam menjatuhkan pidana pada suatu perkara pidana, yaitu:

1) Teori Keseimbangan

Keseimbangan yang dimaksud disini adalah keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, yaitu seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat, kepentingan terdakwa dan kepentingan korban.¹⁸

2) Teori Pendekatan Seni dan Intuisi

Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim sebagai diskresi dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara. Pendekatan seni digunakan oleh hakim dalam penjatuhan suatu putusan, lebih ditentukan oleh instinkt atau intuisi daripada pengetahuan hakim.¹⁹

3) Teori Pendekatan Keilmuan

Pendekatan Keilmuan ini merupakan semacam peringatan bahwa dalam memutus suatu perkara, hakim tidak boleh semata-mata atas dasar intuisi atau

¹⁷ Lawfirm, *Teori Penjatuhan Putusan*, dijumpai di www.suduthukum.com diakses pada tanggal 22 Oktober 2017 pukul 13.00.

¹⁸ Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 106.

instink semata, tetapi harus dilengkapi dengan ilmu pengetahuan hukum dan juga wawasan keilmuan hakim dalam menghadapi suatu perkara yang harus diputuskannya.²⁰

4) Teori Pendekatan Pengalaman

Pengalaman dari seorang hakim merupakan suatu hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang akan dihadapinya sehari-hari, karena dengan pengalaman yang dimilikinya seorang hakim dapat mengetahui bagaimana dampak dari putusan yang dijatuhkan dalam suatu perkara pidana yang berkaitan dengan pelaku, korban maupun masyarakat.²¹

5) Teori *Ratio Decidendi*

Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok-pokok perkara yang disengketakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak-pihak yang berperkara.²²

b. Teori Pengawasan Hukum

Applied Theory yang akan digunakan berupa Teori Pengawasan Hukum.

Terselenggaranya pengawasan dalam sebuah institusi yakni untuk menilai kinerja

²⁰ *Ibid*, hlm.107.

²¹ *Ibid*, hlm.107.

²² *Ibid.*, hlm. 110.

suatu institusi dan memperbaiki kinerja sebuah institusi. Oleh karena itu dalam setiap perusahaan mutlak harus ada, bahkan rutin adanya sistem pengawasan. Dengan demikian pengawasan merupakan instrument pengendalian yang melekat pada setiap tahapan operasional perusahaan.

Fungsi pengawasan bermaksud untuk mengetahui tingkat keberhasilan dan kegagalan yang terjadi setelah perencanaan dibuat dan dilaksanakan. Keberhasilan perlu dipertahankan dan jika mungkin ditingkatkan dalam perwujudan manajemen / administrasi di dalam lingkungan suatu organisasi / unit kerja tertentu. Sebaliknya setiap kegagalan harus diperbaiki dengan menghindari penyebabnya baik dalam menyusun perencanaan maupun pelaksanaannya.

Untuk itulah, fungsi pengawasan dilaksanakan, agar diperoleh umpan balik untuk melaksanakan perbaikan bila terdapat kekeliruan atau penyimpangan sebelum menjadi lebih buruk dan sulit diperbaiki. Dalam kaitannya dengan pengertian pengawasan terdapat berbagai macam pengertian mengidentifikasi pengertian pengawasan menurut dari beberapa ahli sebagai berikut:

- 1) Lyndal F. urwick, pengawasan adalah upaya agar sesuatu dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan instruksi yang dikeluarkan.
- 2) Sondang Siagian, pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditemukan sebelumnya.
- 3) George R Terry, pengawasan adalah proses penentuan apa yang harus dicapai yaitu standar, apa yang sedang dilakukan, yaitu menilai pelaksanaan

dan bila perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaan sesuai dengan rencana yaitu selaras dengan standar.

- 4) Stephen Robein, pengawasan adalah proses mengikuti perkembangan kegiatan untuk menjamin (*to ensure*) jalannya pekerjaan dengan demikian, dapat selesai secara sempurna (*accomplished*) sebagaimana yang direncanakan sebelumnya dengan pengoreksian beberapa pemikiran yang saling berhubungan.
- 5) David granick, pengawasan pada dasarnya memiliki tiga fase yaitu; fase legislatif, fase administratif, dan fase dukungan.

Teori Pengawasan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan adanya Pengawasan terhadap pelaku usaha atau perusahaan dalam melaksanakan persaingan usaha yang berpedoman dengan aturan yang berlaku, agar terlaksana secara baik dan tidak terjadi penyimpangan dari pelaksanaan aturan tersebut. Terselenggaranya Komisi Pengawasan Persaingan Usaha (KPPU) dapat meningkatkan tidak terjadinya pesaing usaha tidak sehat. Dalam hal ini pengawasan terhadap pelaku usaha atau perusahaan dilakukan secara khusus oleh sebuah Lembaga Independen yang berwenang yakni. Komisi Pengawasan Persaingan Usaha (KPPU)

F. Definisi Operasional

1. Pengambil-alihan

Arti kata pengambil alihan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah peng-ambil-alih-an proses, cara, perbuatan mengambil-alih: perusahaan itu

dilakukan berdasarkan keputusan menteri. Pengambil alihan kredit (*take over*) mempunyai arti kredit dari yang diambil alih dari satu kreditor oleh kreditor lain untuk satu debitor yang sama, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ambil alih adalah terima dari orang lain (untuk dikerjakan, ditindaklanjuti dan sebagainya), sedangkan arti dari mengambil-alih adalah menggantikan (pimpinan, kemudi dan sebagainya), sehingga arti kata pengambilalihan adalah proses, cara, perbuatan mengambil alih.²³

2. Kepemilikan Rumah Secara Kredit

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *credere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 atau Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan, kredit didefinisikan sebagai:

“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.”

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah per-orangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Adapula yang mengartikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sebagai salah satu bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan

²³ Janus Sidabolok, *Hukum Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah*, Bandung: PT. Citra AdityaBakti, 2010, hlm. 45.

Housing Loan yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat. Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.²⁴

3. Perjanjian Dibawah Tangan

Djamanat Samosir berpendapat perjanjian di bawah tangan adalah Perjanjian yang dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa bantuan pejabat umum dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, maka perjanjian di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik. Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan perjanjian di bawah tangan tersebut wajib untuk membuktikan kebenaran perjanjian itu.²⁵

Terdapat perbedaan antara perjanjian di bawah tangan yang di legalisasi oleh notaris maupun perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan kepada notaris. Perjanjian di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris di buat oleh para pihak sendiri, pada akta ini mempunyai tanggal yang pasti dan tanda tangan para pihak benar ditanda tangan sendiri oleh para pihak sehingga para pihak tidak lagi dapat

²⁴ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004, hlm. 229.

²⁵ Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Jakarta: Nuansa Aulia, 2011, hlm. 225.

mengatakan tidak pernah menandatangani maupun mengetahui isi dari akta tersebut, karena sebelum ditandatangani oleh para pihak, notaris sebelumnya telah membacakan isi dari akta tersebut dan notaris ikut tanda tangan di dalam akta tersebut, yang sifatnya hanya melakukan legalisasi.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang dihadapi.²⁶ Dalam rangka mencapai tujuan penelitian, penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif.²⁷ Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan.²⁸ Penelitian hukum normatif berhubungan langsung dengan praktik hukum yang menyangkut dua aspek utama yaitu : pembentukan hukum dan penerapan hukum.²⁹

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 35

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 11-13.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 102

²⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Banyumedia, 2007), hlm. 56

2. Pendekatan Penelitian

Sebagai dasar untuk menyusun argument yang tepat, penulis menggunakan 3 (tiga) jenis pendekatan (*approach*):

a) Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu yang dibahas.³⁰ Pendekatan perundang-undangan memiliki kegunaan yang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau suatu undang-undang dengan Undang-Undang Dasar. Dari hasil telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.³¹

b) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berhubungan dan telah menjadi putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, yang digunakan dalam penelitian adalah *ratio decidendi* atau penalaran yaitu pertimbangan pengadilan terhadap putusan-putusan.³²

3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip peraturan perundang-undangan, dokumen,

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007), hlm. 96

³¹ Dyah Ochteria Susanti dan A'am Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Sinar Grafika, 2015), hlm. 17.

³² *Op.Cit.*, Peter Mahmud Marzuki, hlm. 94.

buku, jurnal, kamus, dan literature lain yang relavan dengan permasalahan yang akan dibahas.

a. Bahan Hukum Primer

Untuk penulisan penelitian ini, bahan hukum primer yang dibutuhkan adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);
- 3) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 6) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berbagai buku, jurnal publikasi ilmiah, karya ilmiah seperti disertasi, hasil penelitian terdahulu, draft peraturan dan seluruh pustaka yang memuat hukum mengenai perjanjian dibawah tangan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan

hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni berupa kamus hukum, jurnal, media massa, dan internet.³³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Berdasarkan penelitian hukum normatif, maka teknik pengumpulan bahan penelitian yaitu dengan penelitian kepustakaan atau studi pustaka. Penelitian kepustakaan atau studi pustaka merupakan suatu metode penelitian yang datanya diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku-Buku, Dokumen resmi, Publikasi dan hasil penelitian.³⁴

5. Teknik Pengelolaan Penelitian

Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan pengelolaan dengan cara mengadakan sistematika terhadap bahan-bahan yang ada. Sistematika adalah membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi. Marck Van Hoecke mengemukakan pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum, pengolahan bahan-bahan hukum juga bisa dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam tiga tataran, yaitu:³⁵

a. Tataran Teknis

Tataran Teknis yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 13-14.

³⁴ Muhammad Abdulkadir, *Op.Cit.* hlm. 127.

³⁵ Edutafsi, "Cara Merumuskan Kesimpulan Secara Deduktif dan Induktif", dapat ditemukan pada pranala <http://www.edutafsi> diakses 23 Agustus 2023 pukul 11.36 WIB.

menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Tataran Teleologik yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologik sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Tataran sistematis eksternal yaitu mensistematis hukum dalam rangka mengintegrasikan ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembuktian pengertian yang baru.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis hukum yang diterapkan dalam penelitian ini ialah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif ialah penelitian dengan cara pengambilan kesimpulan dari suatu pembahasan serta pengertian yang bersifat umum, kemudian berakhir pada kesimpulan yang bersifat khusus sehingga mampu mencapai tujuan suatu rumusan dapat terjawab.³⁶

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 70.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dari perumusan masalah dalam penelitian ini lebih menekankan kepada bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif, yakni proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.³⁷

³⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mahamit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009.
- Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Jakarta: Nuansa Aulia, 2011.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Dyah Ochtoria Susanti dan A'am Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- Handri Rahardjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2003.
- Janus Sidabolok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004.
- Johni Ibrahim, *Teori dan Metofologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2007).
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 2004.

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2016.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011).

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2007.

Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.

Jurnal

Erma Deviana Putriyanti, *Legal Status of Credit Bank Guarantee in Indonesia's Legal Guarantee*, Jurnal Hukum Sriwijaya Law Review, Volume 1, Issue 2, July 2017.

Fauzan Salim, 2020, *Aspek Hukum Kredit Bermasalah Di PT. Bank International Indonesia Cabang Surabaya*, Jurnal Recital Review, Vol. 2 No. 2, Jambi: Univesritas Jambi, Tahun 2020.

I Gusti Agung Oka Diatmika, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Tahun 2017.

Sri Yuniati dan Sri Endah Wahyuningsih, 2017, *Mekanisme Pemberian Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris*, Jurnal Akta Vol. 4, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2017.

Vivien Pomantow, 2018, *Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara*, Jurnal Lex Privatum, Vol. 1, Manado: Universitas Sam Ratulangi, Tahun 2018.

Tesis

Wella Tiara Aginta, 2020, *Kepastian Hukum Terhadap Notaris Yang Cuti Karena Dilantik Menjadi Anggota Legislatif*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, Tahun 2020.