

BAB II

KETENTUAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT

A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Perjanjian bisa dibuat tertulis maupun tidak tertulis, sampai saat ini untuk mengadakan suatu perjanjian tidak hanya dengan Undang-undang tetapi perjanjian dapat dilakukan karena kebiasaan umum yang berlaku di masyarakat. Perjanjian itu sendiri hanya dapat diadakan apabila para pihak-pihak yang membuat perjanjian tanpa unsur paksaan dari pihak lain. Perjanjian telah diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.

Menurut M. Yahya Harahap, “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum/kekayaan harta benda atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Wirjono Prodjodikoro, memberikan pengertian tentang perjanjian sebagai berikut: “Yang dimaksud dengan perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua belah pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

Menurut Subekti “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal”.²¹ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antar dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Selain itu perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan suatu objek harta kekayaan mempunyai maksud supaya perjanjian yang mereka buat itu mengikat secara sah, seperti yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad mengatakan “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.

Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi, yaitu “*credere*” yang berarti percaya/kepercayaan. Mendapat kredit berarti mendapat kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) dimasa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.

Didalam bidang hukum perdata terdapat beberapa pendapat ahli mengenai kredit, yaitu:

a. Savelberg mengatakan bahwa:

Kredit mempunyai arti antara lain, sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain, juga dapat diartikan

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek), Jakarta: Pradnya Paramita, 2012. halaman. 291

sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh Kembali apa yang diseraahkannya.

Dari uraian diatas menunjukkan bahwa kredit merupakan dasar dari setiap perikatan antara satu pihak dengan pihak yang lainnya dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, dengan kata lain mempunyai hubungan hukum secara timbal balik.

b. Levy mengatakan bahwa:

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.²²

Berdasarkan perumusan yang diberikan levy tersebut, terlihat adanya dua pengertian yaitu sebab akibat. Dalam hal ini merupakan sebab adalah bahwa penerima kredit dianggap mampu mengembalikan pinjaman di belakang hari dan akibatnya penerima kredit memperoleh kepercayaan.

c. M. Jakile mengatakan bahwa:

Suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomi sebagai ganti rugi dari janjinya untuk membayar Kembali hutangnya pada tanggal tertentu.²³

Menurut Rachmadi Usman, kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

²² Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, halaman 24-25

²³ Mariam Darus Badruzaman, ibid.

pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁴

Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjaman-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

Suatu perjanjian agar dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya, haruslah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian. Sebagaimana tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Adalah mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan.

Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.

2) Cakap untuk membuat suatu perikatan

Cakap merupakan salah satu syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

²⁴ Rachmadi Usman, Op.cit, halaman. 237

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 KUH Perdata barang yang menjadi objek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

4) Suatu sebab yang halal

Mengenai syarat ini pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuatkan sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.²⁵

Dari keempat syarat tersebut dapat dikategorikan menjadi dua bagian, yakni:

a. Syarat Subyektif

Dua syarat pertama yakni sepakat dan keckapan orang yang membuat perjanjian adalah merupakan syarat subyektif, karena menyangkut orang yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, maka dapat dimintakan pembatalan.

b. Syarat Obyektif

Syarat obyektif ini menangkut apa yang menjadi obyek dari perjanjian jual beli, yang meliputi suatu hal tertentu dan sesuatu sebab yang halal. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

²⁵ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio Op.cit, hlm. 282

Menurut Mariam Darus Badruljaman perjanjian kredit memiliki beberapa asas penting, yaitu:

1. Asas Konsesualisme, bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian.
2. Asas kepercayaan, yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan prestasinya masing-masing.
3. Asas kekuatan mengikat, bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.
4. Asas persamaan hukum, yaitu menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan yang menyangkut perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan dan jabatan.
5. Asas kepastian hukum, disebut juga asas *pacta sunt servanda*, merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-undang.

6. Asas kepatutan, asas kepatutan berkaitan dengan nisi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan.

7. Asas kebiasaan, ahwal hal-hal yang menurut kebiasaan secara diam-diam.²⁶

Hubungan perbankan antara bank pelaksana dengan nasabah harus dilandasi dengan prinsip kemitraan (kesejajaran), yang dijabarkan lebih lanjut melalui prinsip kepercayaan (*fiduciary principel*), prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), dan prinsip kerahasiaan (*confidential principle*), serta prinsip mengenal nasabah (*know your customer principle*).

Adanya persetujuan kedua belah pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian maka akan mengikat bagi keduanya, yang menyangkut janji-janji akan dilaksanakannya sesuatu hal. Sebagaimana yang dinyatakan oleh R. Subekti sebagai berikut:

Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dan peristiwa ini timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perikatan itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian tersebut, kedua belah pihak telah mengikat diri untuk melaksanakan hal-hal yang termuat dalam perjanjian tersebut. Persetujuan dalam hal ini adalah merupakan perwujudan dari pada

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, 2004, Aneka Hukum Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung hlm. 108-115

kesepakatan akhir dalam perjanjian. Pada prinsipnya, persetujuan itu sudah mengikat para pihak agar mentaati apa yang telah disepakati bersama karena persetujuan merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu, derajat atau martabat. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang wajib dilaksanakan, keharusan (sesuatu hal yang harus dilaksanakan).

Dengan menjalankan perjanjian jual beli rumah antara Pengusaha CV. Kowina Indah sebagai penjual dengan Pihak Pembeli merupakan perjanjian yang mengikat bagi para pihak karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, walaupun perjanjian tersebut dilaksanakan secara lisan dan tertulis.

Dalam hal ini para pihak dituntut untuk melaksanakan kewajiban dalam perjanjian jual beli berdasarkan itikad baik dan kejujuran. Kejujuran sangat penting, terutama untuk melindungi salah satu pihak dari perbuatan tidak jujur yang dilakukan oleh pihak lainnya.

Mengenai itikad baik, Abdulkadir Muhammad, menyatakan sebagai

berikut :

“Ada 2 (dua) macam itikad baik, yaitu :

1. Sebagai unsure subyektif, maksudnya pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur, bersih, karena ia tidak mengetahui tentang adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya.
2. Sebagai ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan, maksudnya pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian”.²⁷

Dalam perjanjian yang bersifat timbal balik ini, maka kewajiban para pihak dalam perjanjian adalah pemenuhan suatu prestasi. Hal ini sesuai dengan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Yang dimaksud dengan Hak adalah Kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjektif hukum²⁸. Hak dan kewajiban dalam hubungan penjual dan pembeli bersifat timbal balik dan merupakan persyaratan yang sangat penting.

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian tidak semata-mata terpaku pada apa yang telah mereka (para pihak) tegaskan, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh keputusan, kebiasaan dan undang-undang, hal ini dinyatakan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut : “ Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh keputusan, kebiasaan atau undang-undang”.²⁹

Dalam kaitannya dengan hal tersebut untuk mengetahui hak dan kewajiban

²⁷ Abdulkadir Muhammad, 2002, Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 99

²⁸ J. B. Daliyo, dkk., 2001, Pengantar Ilmu Hukum, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h.32

²⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, Op.Cit, h. 342

kedua belah pihak, dapat dilihat dalam pasal-pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka pihak Pengusaha CV. Kowina Indah mempunyai hak untuk menuntut prestasi sebagaimana yang diungkapkan oleh Mariam Daruz Badruzaman, yaitu:

1. Hak untuk menuntut pemenuhan perikatan;
2. Hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan,
3. Hak menuntut ganti rugi;
4. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
5. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.³⁰

Menurut K. Bartens hak bisa diartikan sebagai “Tuntutan seseorang dan kelompok yang sah dan dapat dibenarkan menurut hukum”, Sedangkan menurut W.J.S Poerwadarminta, hak adalah:

1. Yang benar
2. Milik; kepunyaan
3. Kewenangan
4. Kekuasaan untuk berbuat sesuatu
5. Kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu
6. Derajat atau martabat, dan
7. Wewenang menurut hukum.³¹

Tujuan diadakannya perjanjian antara para pihak karena perjanjian ini sangat penting, untuk menegaskan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu, menerima sesuatu, atau menuntut sesuatu yang patut diterima masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan yang diatur dan disetujui dalam perjanjian. Sedangkan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan atau dilaksanakan, diamalkan, diberi atau diserahkan oleh masing-masing pihak kepada pihak lain

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. h.21

³¹ W.J.S Poerwadarminta, 2003, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, h.34

yang berhak, termasuk segala sesuatu yang menurut sifatnya tercakup dalam ketentuan perjanjian tersebut.

Oleh sebab itu, diketahui bahwa hak dan kewajiban timbul karena perjanjian dan karena Undang-undang, dimana wujud dari pada hak dan kewajiban adalah prestasi dan pemenuhan prestasi yang merupakan hakekat dari suatu perikatan.

Dengan demikian yang menjadi hak dari kreditur adalah memperoleh pelunasan kredit, beserta bunga atau debitur secara mengangsur sesuai dengan perjanjian. Kewajiban kreditur yaitu berkewajiban untuk memberikan fasilitas kredit sesuai yang disepakati dan atas prestasinya itu.

Hak bagi debitur yaitu berhak menempati rumah setelah dilakukan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Debitur berkewajiban membayar angsuran tiap bulan secara tertib dan teratur sehingga tidak menimbulkan kecacatan dalam perjanjian kredit yang telah disetujui oleh debitur. Dan kewajiban membayar bunga pendahuluan dan bunga pertama setelah pelaksanaan perjanjian kredit, serta debitur berkewajiban menempati, memelihara, merawat dan membayar PBB rumah KPR.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kota Singkawang memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi kepada calon nasabahnya dengan persyaratan melengkapi dokumen-dokumen sebelum memberikan kredit seperti fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotocopy akta nikah, fotocopy kartu keluarga (KK), fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), pas foto. Beberapa persyaratan khusus juga harus dipenuhi apabila calon nasabah

merupakan karyawan atau pegawai yaitu seperti surat Keterangan Kerja, slip gaji, denah lokasi dan foto tempat kerja. Beberapa persyaratan khusus yang harus dipenuhi jika calon nasabah merupakan wiraswasta yaitu seperti surat keterangan usaha dari lurah, serta denah lokasi usaha dan foto usaha.

Dalam menentukan nasabah, bank memiliki kriteria-kriteria penilaian umum dan harus dilakukan untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit.

Mengenai akta autentik ini, yang perlu diketahui adalah kekuatan pembuktiannya. Menurut R. Subekti dalam HR. Daeng, disebutkan ada tiga macam kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu:

1. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal);
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau yang kita namakan kekuatan pembuktian mengikat);
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian luar).³²

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) bahwa pengalihan hak atau pengalihan kewajiban adalah ditentukan dengan "*novasi*", karena di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (terjemahan Soebekti) diterjemahkan

³² HR Daeng Naja, 2011, Akad Bank Syariah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, halaman 62

menjadi pembaharuan hutang. Dari pasal-pasal yang mengatur tentang *novasi* para sarjana menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *novasi* adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru.³³

Ditinjau dari aspek hukum perikatan proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan hukum *novasi*. *Novasi* sering diartikan sebagai pembaharuan hutang, oleh KUHPerdara dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. *Novasi* adalah suatu proses penggantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.³⁴

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu:

1. Pengalihan dengan persetujuan bank

Proses alih debitur yang resmi atau melalui bank ini dilakukan antara penjual dan pembeli, dengan menghubungi pihak bank untuk melakukan *over kredit*. Dalam proses alih debitur yang resmi, pihak bank akan menganalisa pemohon alih debitur, apabila pihak bank menyetujui permohonan alih debitur maka bank akan memberikan perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan debitur yang lama. Selanjutnya akan menandatangani akta-akta dari notaris yang telah bekerja sama dengan pihak bank, dimana akta yang akan ditandatangani

³³ J. Satrio, Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang, Pt. Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 100

³⁴ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Buku Kedua, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hlm. 180

tersebut adalah Akta Jual Beli, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau disebut juga SKMHT.

Tidak ada pelarangan bagi debitur yang ingin melakukan pengalihan terhadap rumah yang sertifikatnya masih sebagai jaminan bank, tetapi tidak boleh kurang 5 tahun masa angsuran dan melalui persetujuan bank. Pengalihan kredit atau *over kredit* melalui persetujuan bank ini juga harus melewati beberapa tahap sebelum akhirnya dilakukan akad kredit kembali. Prosedur yang harus dilakukan yaitu:

- a. Debitur harus menyatakan ketidakmampuannya untuk melanjutkan pembayaran sisa angsuran dengan melakukan pelaporan kepada pihak bank
- b. Debitur mendatangkan pihak yang akan melanjutkan kreditnya agar bisa dianalisis oleh bank dengan melengkapi persyaratan awal seperti akan mengajukan kredit pada awalnya
- c. Jika debitur baru memenuhi kriteria dan dinyatakan layak untuk melanjutkan pembayaran sisa angsuran kredit dengan melakukan akad kredit kembali, debitur baru harus melakukan permohonan pengajuan kredit Kembali kepada bank
- d. Melakukan kembali akad kredit dengan debitur baru dan selanjutnya pembayaran sisa kredit akan berjalan seperti biasa sesuai dengan pembayaran angsuran pada umumnya.

Debitur pertama yang pada awalnya terikat dengan debitur yang baru, maka harus dinyatakan selesai hubungan dengan debitur pertama yang selanjutnya akan dilanjutkan dengan debitur baru.

2. Tanpa persetujuan bank

Debitur yang telah mengikatkan dirinya pada perjanjian kredit bank yang sudah tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran KPR mencari debitur baru untuk membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran kredit pemilikan rumah pada bank. Tanpa melakukan pelaporan kepada bank, debitur melakukan perikatan kepada debitur baru yang menyatakan dirinya bersedia membeli dan melanjutkan pembayaran sisa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank. Hal tersebut dilakukan karena kurang atau ketidaktahuan debitur akan proses pengalihan.

Cara atau proses ini sangat tidak dianjurkan, dikarenakan posisi debitur baru sebagai pihak kedua sangat lemah. Pada proses dibawah tangan ini biasanya para pihak melakukan jual beli dengan surat jual beli yang menyatakan telah membeli objek yang menjadi jaminan bank tersebut, yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak diatas materai atau bahkan hanya dengan kwitansi telah membeli objek tanah dan bangunan yang masih dalam pembebanan hak tanggungan tersebut dan pembeli baru melanjutkan angsuran penjual. Dimana proses ini sangat beresiko bagi pembeli dan memiliki banyak kekurangan yang akibatnya merugikan pembeli tersebut.

Perikatan ini dilakukan dengan kesepakatan debitur selaku penjual dan debitur baru selaku pembeli dan yang akan melanjutkan pembayaran sisa angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank dengan melakukan penandatanganan akta yang dibuat secara notariil. Pembuatan akta ini juga harus melengkapi berkas sebagai acuan untuk membuat akta-akta tersebut, seperti:

- a. Kartu Tanda penduduk (KTP) penjual suami dan istri beserta Kartu Keluarga (KK) penjual (apabila sudah berkeluarga);
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli;
- c. Fotocopy sertifikat yang menjadi agunan pada bank;
- d. Buku tabungan beserta ATM;
- e. Rekening Koran pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR); dan
- f. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilegalisir oleh notaris

Perikatan seperti ini, biasanya membutuhkan 3 macam akta, yaitu:

- 1) Pengikatan Jual Beli (PJB);
- 2) Kuasa pengambilan dokumen berupa sertifikat yang menjadi jaminan pada bank; dan
- 3) Kuasa untuk menjual.

C. Akibat Hukum Bagi Debitur Yang Melakukan *Over Kredit* Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu dikehendaki secara bersama-sama untuk dapat dilaksanakan sepenuhnya. Potensi terjadinya permasalahan dalam proses pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) tentu ada.

Menurut H. Ridwan Syahrani “Prestasi adalah sesuatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”.³⁵ Apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya maka akan timbul akibat hukum.

³⁵ Ridwan Syahrani, 2004, *Seluk Beluk Dan Asas-asas Hukum Perdata*, alumni, Bandung, hlm. 218

Menurut Pipin Syarifin akibat hukum adalah “segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum”.³⁶

Menurut R. Soerso, akibat hukum adalah “Akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukan merupakan Tindakan hukum yakni Tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum”.³⁷

Akibat hukum dari wanprestasi dapat dilihat dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan: Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.³⁸

Menurut Kamus Hukum, “Wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya; Tidak memenuhi janji dalam suatu perikatan; Kealapan; Kelalaian”.³⁹

³⁶ Pipin Syarifin 1999, Pengantar Ilmu Hukum, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 71

³⁷ R. Soeroso, 2006, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 295

³⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT Pradaya Paramita, 2009, hlm. 324

³⁹ Dzulfikri Umar dan Jimmy P, Kamus Hukum, 2012, Grahamedia Press, Surabaya, hlm.407

R. Subekti menyatakan bahwa “Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajiban atau terlambat memenuhi atau memenuhinya tetapi tidak memenuhi kewajibannya seperti yang diperjanjikan”.⁴⁰

Wanprestasi (kelalalian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴¹

Debitur yang mengalihkan atau *over kredit* rumah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah tanpa izin pihak bank dan tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan, merupakan wanprestasi yang ke-4 yaitu melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Hal ini tertuang dalam perjanjian Kredit Pemilikan rumah pada pasal 11 ayat 5 huruf c dalam Perjanjian Kredit Rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero), bahwa Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, debitur dilarang untuk mengalihkan agunan kepada pihak lain.

Ada tiga bentuk wanprestasi menurut R. Setiawan, yaitu:

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Terlambat memenuhi prestasi;
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.⁴²

⁴⁰ R. Subekti, 2005, Op.cit, Halaman 147

⁴¹ R. Subekti, Op.cit, halaman 147

Timbulnya akibat hukum dalam suatu perjanjian, pada dasarnya dikarenakan salah satu pihak dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu tidak melakukan prestasinya sesuai dengan isi perjanjian.

D. Upaya Hukum Bagi Pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kota Singkawang. Terhadap Debitur Yang Melakukan *Over Kredit*

Dengan adanya perjanjian antara debitur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kota Singkawang maka para pihak saling mengikatkan diri dan terus melaksanakan ketentuan-ketentuan atau hal-hal yang telah disepakati bersama secara timbal balik. Dalam suatu perjanjian yang timbal balik, dimana pihak yang satu mempunyai hak dan kewajiban serta pihak yang lainnya juga mempunyai hak dan kewajiban yang sama. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati Bersama, maka pihak tersebut dikatakan telah lalai atau melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Apabila terjadi kelalaian dari pihak debitur dalam menjalankan kewajibannya, maka tentu akan menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur dan juga pihak ketiga yang membeli rumah dari si debitur. Oleh karena itu, kreditur sebagai subjek hukum tentunya dapat meminta pertanggungjawaban dan/atau ganti rugi kepada pihak debitur sebagaimana mestinya.

R. Soerjanti mengatakan bahwa bagi pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian, maka ia dapat menuntut pada pihak lawan untuk:

⁴² R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Jakarta, 1997, hlm. 18

- a. Dipenuhi perjanjian;
- b. Dibatalkan ikatan yang bersangkutan dan apabila ada alasan yang sah sekaligus dapat dituntut ganti rugi pembayaran biaya dan bunga.⁴³

Setelah terjadinya pengalihan kredit dari debitur kepada pembeli baru yang mengakibatkan hapusnya perikatan lama antara debitur dengan bank (kreditur). Kebanyakan debitur tidak mengerti mengenai pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tanpa sepengetahuan bank masih menganggap debiturlah yang terikat dengan angsuran kredit maka ketika angsuran dibayar, pembayaran tersebut tetap dianggap dilakukan atas nama debitur dan Ketika angsuran itu sudah lunas maka kewajiban bank untuk memberikan sertifikat kepada debitur.

Bagi pihak ketiga atau pembeli baru yang sudah membayar lunas cicilan kredit, maka upaya pihak ketiga apabila sudah melunasi cicilan kredit maka untuk melakukan alih nama sertifikat adalah pihak ketiga harus berkonsultasi terlebih dahulu kepada pihak bank tentang adanya peralihan kredit dengan membawa bukti-bukti pelunasan dan dokumen *over kredit* tersebut. Bukti dokumen bisa berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau SKMHT yang telah dibuat dengan debitur sebelumnya di depan notaris. Apabila pihak debitur yang melakukan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga sudah meninggal, peralihan agunan dapat diwakilkan oleh ahli warisnya.

Pada dasarnya bank tidak melarang untuk melakukan pengalihan kredit hanya saja bank memiliki ketentuan-ketentuan dalam melakukan pengalihan

⁴³ R. Soerjanti, 2006 Beberapa Pokok Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.34.

kredit. Peralihan Kredit Pemilikan rumah yang bersertifikat yang masih diagunkan tanpa persetujuan bank pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kota Singkawang umumnya dibuat debitur dengan pihak lain dengan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.

Pengalihan kredit yang dilakukan tanpa izin pihak bank tersebut akan merugikan pihak ketiga, yaitu jika Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan inspeksi mendadak dan diketahui yang menempati rumah tersebut bukan debitur yang menandatangani perjanjian maka subsidinya akan dicabut serta suku bunga dalam pembayaran yang awalnya 5% akan naik menjadi 14%.

Pengambilan sertifikat dengan menggunakan perjanjian bawah tangan saja tidak bisa jika dibuat secara notaril maka surat tersebut tidak berlaku atau sama dengan tidak bisa digunakan untuk mengambil sertifikat di bank.

Upaya hukum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kota Singkawang yang berupa penyelesaian dengan gugatan di Pengadilan Negeri dalam hal wanprestasi ini, hingga saat ini belum pernah dilakukan.