

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah yang nyaman untuk di tinggali merupakan idaman bagi semua orang. Rumah merupakan suatu kebutuhan dasar bagi manusia yang harus dipenuhi tak hanya sebagai tempat tinggal untuk berlindung, rumah juga digunakan sebagai tempat beristirahat setelah beraktivitas sehari-hari. Pengertian rumah secara khusus dijelaskan di dalam Pasal 1 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang menyatakan bahwa:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.¹

Kepemilikan rumah di Indonesia dapat diperoleh dengan cara proses jual beli, antara *developer* lembaga swasta sebagai pihak produsen dan masyarakat perorangan sebagai konsumennya. Proses jual beli ini dapat dilakukan secara kredit maupun secara tunai. Istilah kredit sendiri sudah tidak asing lagi dalam kehidupan masyarakat, kredit sering dijumpai di kalangan masyarakat yang melakukan jual beli barang dengan cara mencicil bukan tunai. Dalam hal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lembaga perbankan memberi fasilitas kredit atau pembiayaan kredit kepada nasabah perorangan yang akan membeli ataupun memperbaiki rumah.² KPR ini merupakan salah satu program pemerintah yang bertujuan untuk kemudahan masyarakat yang berpenghasilan rendah memiliki rumah yang layak huni.³

¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 1 ayat (1) dan (2).

² “Kredit Pemilikan Rumah”, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id>. diakses pada tanggal 27 November 2023 pukul 17.19 WIB.

³ Yuliana, ”Pertanggungjawaban atas Rusaknya Objek Jaminan KPR (Agunan) Diakibatkan oleh Force Majeur dalam Perjanjian Kredit”. *NoLaJ*, Vol.2, No.1, Januari 2023, Hlm.19.

Program KPR ini dilaksanakan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi, sebagaimana bank mempunyai fungsi utama seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan:

“Bank 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.”⁴

Masyarakat yang membeli rumah dengan cara KPR tidak jarang ditemukan terkendala dalam proses pengajuan kredit di bank. Hal ini, disebabkan oleh BI *Checking* yang jelek atau memiliki riwayat kredit yang buruk. Sehingga agar tetap bisa mendapatkan rumah biasanya masyarakat melakukan proses *Take Over* KPR. Dalam melakukan kredit melalui *take over*, debitur pertama dan pihak ketiga melakukan jual beli tanah dan bangunan yang mana sertifikat masih menjadi objek perjanjian kredit yang menjadi agunan dari pihak bank oleh debitur pertama. Namun kenyataannya, banyak dijumpai di masyarakat proses peralihan KPR melalui *take over* ini dilakukan dengan prosedur yang tidak benar yang mana hanya dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan antara debitur lama dan debitur baru dan tanpa sepengetahuan pihak bank sebagai kreditur.

Hal ini jelas melanggar ketentuan yang ada dalam dalam Pasal 11 Ayat 2 huruf (g) yang menyatakan bahwa: Janji debitur tidak akan melakukan pelepasan haknya atas objek agunan tersebut tanpa persetujuan pihak kreditur.⁵

Jual beli tanah dan bangunan tersebut bisa dilakukan dengan proses peralihan kredit dengan persetujuan dari pihak bank atau kreditur sebagai pemegang objek agunan melalui proses pembaruan utang atau dikenal dengan novasi. Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang sebagaimana salah satunya dinyatakan dalam Pasal 1413 Ayat 2 KUHPerdara (*BW*) tentang pembaruan utang

⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (2).

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, Pasal 11 ayat (2) huruf g.

yaitu bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya. Dalam Pasal 1415 KUHPerdara juga disebutkan pembaruan utang tidak dapat hanya dikira-kira, kehendak seseorang untuk mengadakannya harus terbukti dan isi akta.⁶

Debitur yang melakukan peralihan kredit KPR melalui *take over* dibawah tangan dan tanpa sepengetahuan pihak kreditur juga telah melanggar kesepakatan atau perjanjian kredit yang telah dibuat oleh debitur dan kreditur. Dimana dalam perjanjian kredit disebutkan bahwa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur, debitur dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai Agunan kepada pihak lain. Tindakan debitur seperti ini dapat dinyatakan bahwa debitur telah “wanprestasi” yang artinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dipenuhi. Serta tidak memenuhi syarat formil dari proses *take over*. Proses alih debitur dengan cara seperti ini dianggap sebagai tindakan sepihak dan tidak dibenarkan oleh pihak bank selaku kreditur karena hal ini dapat menimbulkan resiko dan masalah hukum kedepannya.

Sebagai salah satu contoh kasus peralihan KPR melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr tertanggal 19 Mei 2020 dimana debitur penerima peralihan hak *take over* telah melakukan pelunasan cicilan kreditnya di Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi, akan tetapi pihak bank selaku kreditur menolak untuk menyerahkan dokumen sertifikat serta dokumen pendukung lainnya terhadap debitur baru tersebut. Majelis Hakim dalam putusan ini berpendapat meskipun over kredit rumah tidak dilakukan dihadapan PPAT namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli tanah tetaplah dianggap sah perbuatannya terlebih diikuti dengan penguasaan rumah oleh Penggugat. Hakim juga mengacu pada asas iktikad baik dalam perjanjian yang telah dilakukan dimana debitur pihak ketiga melanjutkan pembayaran angsuran

⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1413 Ayat 2 dan Pasal 1415.

secara tepat waktu, dan tidak ada kerugian yang ditimbulkan kepada kreditur, sehingga peralihan kredit dapat dianggap sah dan mengikat.

Contoh kasus berikutnya pada putusan Pengadilan Negeri Karawang Nomor 54/Pdt.G/2021/PN-Kwg tertanggal 15 April 2021. Dimana dalam perkara tersebut kreditur Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Purwakarta juga menahan surat-surat dokumen atau sertifikat milik debitur penerima *take over* yang sudah lunas kredit. Akan tetapi, Majelis Hakim dalam putusan ini juga mengesahkan jual beli yang terjadi antara debitur pertama dan pihak ketiga. Dimana hakim dalam putusan ini lebih fokus pada cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat, karena perbuatan Tergugat yang tidak melakukan apa yang disanggupinya. Bahwa meskipun peralihan kredit di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur perjanjian dalam bentuk lisan atau di bawah tangan tetaplah sah selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan Penggugat telah melakukan pelunasan cicilan atau kredit atas tanah dan bangunan tersebut.

Kejadian seperti ini sering terjadi di masyarakat sebagai akibat ketidaktahuan dan kejelasan mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur *take over*. Jual beli tanah dan bangunan tersebut hanya dibuktikan dengan kuitansi pembayaran, tetapi tidak dibarengi dengan peralihan kredit. Kasus ini menunjukkan adanya potensi konflik hukum yang dapat timbul dari ketidakpatuhan terhadap prosedur peralihan kredit yang sah. Mereka mengabaikan fakta bahwa bank yang memiliki jaminan atas tanah dan bangunan tersebut juga terlibat dalam pembelian dan penjualan barang secara kredit atau cicilan tersebut.⁷

Hal ini dapat memicu permasalahan bagi mereka dengan pihak bank pemberi kredit dikemudian hari apalagi mereka melakukan *take over* hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank yang biasanya hanya dibuktikan dengan kuitansi bermaterai yang dijadikan sebagai bukti peralihan hak yang sah atas tanah, mengingat berdasarkan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

⁷ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, Bandung: Penerbit Kaifa, 2010, hlm.91.

berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dalam hal ini mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum tidak dapat dijamin.

Oleh karena itu, para pihak yang melakukan transaksi *take over* tentu saja harus mematuhi aturan-aturan hukum yang berlaku. Apabila tindakan tersebut dilakukan tidak memenuhi aturan main dalam koridor hukum yang telah ditentukan maka tindakan tersebut jelas melanggar atau tidak sesuai dengan aturan perundang-undangan yang mengatur sebagaimana proses peralihan kredit itu dilakukan yang menyebabkan alihnya debitur lama kepada debitur baru.

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, penulis merasa tertarik untuk mengangkat penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Melalui *Take Over* Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Kreditur”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, ada beberapa masalah yang akan diteliti dan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme hukum peralihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur penerima pihak ketiga dalam praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas dapat disebutkan bahwa penelitian ini mempunyai 2 (dua) tujuan pokok. Adapun tujuan pokok penelitian, yaitu:

1. Untuk mengetahui mekanisme hukum peralihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kepentingan debitur penerima pihak ketiga dalam praktik peralihan kredit kepemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Diharapkan dapat menyumbangkan pemahaman mendalam terhadap kerangka hukum yang mengatur peralihan KPR melalui *take over*. Serta penelitian ini dapat memperkaya literatur hukum dengan analisis yang spesifik terkait perlindungan hukum bagi para pihak, menyediakan landasan konseptual bagi penelitian lebih lanjut, dan meningkatkan pemahaman tentang kepastian hukum dalam transaksi properti.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini adalah bagi ilmu pengetahuan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya khususnya hukum perdata yang berkaitan tentang akibat hukum jika terjadi pelanggaran atau masalah terkait peralihan KPR melalui *take over*.

1.5 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam proposal ini. Dalam penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep istilah dasar sebagai berikut:

- a) 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.⁸

⁸ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (11).

Kredit juga merupakan bagian dari sistem pembayaran sehingga BI juga berwenang mengaturnya.⁹

- b) Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok rill yang diikuti oleh perjanjian jaminan assesor. Adanya dan berakhirnya perjanjian jaminan ini bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan dengan memberikan uang kepada debitur oleh bank. Perjanjian kredit bank biasanya berbentuk perjanjian baku konvensional.¹⁰
- c) Peralihan kredit adalah proses di mana hak atau kewajiban atas suatu kredit dialihkan dari satu pihak ke pihak lain.
- d) KPR (Kredit Pemilikan Rumah) atau bahasa sehari-hari disebut dengan pembiayaan pemilikan rumah merupakan salah satu metode pembelian rumah dengan bunga dan mencicil pada jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, tidak memerlukan uang tunai untuk membeli rumah.¹¹
- e) *Take Over* KPR adalah peralihan kredit pemilikan rumah kepada pihak lain melalui perjanjian yang sah yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sederhananya, *take over* KPR artinya membeli rumah yang mana objek tanah dan bangunan tersebut masih dalam masa cicilan oleh pemilik sebelumnya.¹²
- f) Kreditur menurut Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kreditur adalah orang atau individu yang memiliki piutang berdasarkan undang-undang atau perjanjian yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.
- g) Debitur menurut Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, debitur adalah orang yang

⁹ Iswi Hariyani, *et al.*, *Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2018, hlm.62

¹⁰ *Ibid*, hlm.74.

¹¹ “*Apa Itu KPR*”, money.kompas.com, di akses pada tanggal 04 Desember 2023 pukul 20.21.

¹² “*Pengertian Take Over alias Over Kredit Rumah, dan Untung Ruginya*”, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-6818527/pengertian-take-over-alias-over-kredit-rumah-dan-untung-ruginya>. diakses pada tanggal 03 Februari 2024 pukul 11.43.

memiliki utang akibat dari perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka pengadilan.¹³

1.6 Kerangka Teoritis

Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian tersebut, adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan antara lain sebagai berikut:

a) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum saat ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Kepastian hukum juga dapat diartikan sebagai suatu ketenangan yang dapat dirasakan oleh masyarakat, khususnya di Indonesia. Saat ini, setiap aspek kehidupan memiliki banyak hubungan dengan hukum, baik pidana maupun perdata. Sebagaimana dikutip oleh Gustav Radbruch dalam buku E.Ultrech, ada dua jenis kepastian hukum yaitu kepastian karena hukum dan kepastian yang berasal dari hukum. Dalam hubungan kemasyarakatan, hukum yang berguna itu menjamin banyak kepastian. Kepastian hukum juga memberikan dua tugas hukum lainnya, yaitu menjamin keadilan dan memastikan bahwa hukum harus tetap berguna. Sementara kepastian hukum dicapai ketika banyaknya ketentuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang (undang-undang berdasarkan sistem yang logis dan praktis), *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sebenarnya), dan dalam undang-undang tersebut tidak ada istilah yang dapat ditafsirkan secara berbeda.¹⁴

Kepastian hukum dapat tercapai ketika:

- 1) Hukum jelas (jernih), konsisten, dan mudah diakses;
- 2) Pemerintah menerapkan aturan-aturan tersebut secara konsisten, tunduk dan taat;
- 3) Individu secara prinsipil mengubah perilaku mereka sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku;

¹³ Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 Ayat (2).

¹⁴ E.Ultrech, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar, 1957, hlm. 22-23.

- 4) Hakim-hakim (dalam peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan perundang-undangan tersebut jika sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa; dan
- 5) Keputusan peradilan secara keseluruhan dilaksanakan;

Kepastian hukum adalah suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif ketika peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis sehingga tidak menimbulkan suatu keraguan (multitafsir), logis dalam hal ini bisa yaitu menjadi suatu sistem norma dengan norma yang lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang lain. Keadaan di mana perilaku manusia, baik individu, kelompok maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang telah ditetapkan oleh hukum disebut dengan kepastian hukum.¹⁵

b) Teori Perlindungan Hukum

Teori ini membahas aspek perlindungan hukum bagi rakyat dari sudut pandang hukum pemerintahan atau hukum administrasi, terutama tentang konsep, prinsip, sarana, dan bentuk perlindungan hukum. Dalam prespektif hukum administrasi berkaitan dengan menjamin bahwa hak rakyat dilindungi dalam rangka pelayanan publik berkenaan dengan “tindakan pemerintahan” yang didasarkan pada asas negara hukum. Perlindungan hukum di Indonesia berasal dari kesadaran akan perlindungan harkat dan martabat manusia yang bersumber dari asas Negara Hukum Pancasila.¹⁶ Dalam melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum, diperlukan sarana perlindungan hukum. Secara umum disebutkan ada 2 (dua) sarana perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu:

1) Perlindungan Hukum Preventif

Yang dimaksudkan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Di mana subyek hukum yang dilindungi oleh hukum preventif memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat mereka sebelum keputusan pemerintah

¹⁵ Saddam Syahbani Nasution, “Peranan Notaris Terhadap Kepastian Hukum Perjanjian di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Perdata di Pengadilan”. *Publikasi Keilmuan Dan Diseminasi Kajian Hukum Kritis*. Vol.2, No.1, Maret 2021, Hlm. 3-4.

¹⁶ I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press, 2018, hlm.165-166.

menjadi keputusan final. Dengan perlindungan hukum preventif tindakan pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak dilindungi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa perlindungan hukum preventif mendorong pemerintah untuk bersikap hati-hati saat membuat keputusan berdasarkan pilihan mereka sendiri. Di Indonesia sendiri perlindungan hukum preventif tidak diatur secara khusus.

2) Perlindungan Hukum Represif

Yang dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang diberikan oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, karena menurut sejarah barat, konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan untuk membatasi dan meletakkan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah yang dapat dikaitkan dengan prinsip negara hukum.¹⁷

Penggunaan kedua sarana perlindungan hukum tersebut di atas akan memberikan pemahaman yang komperhensif tentang upaya pencegahan dan penanganan terhadap praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* tanpa sepengetahuan kreditur.

c) Teori Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Subekti menegaskan bahwa kesepakatan antara para pihak merupakan hal yang membuat suatu perjanjian sah dan kesepakatan tersebut merupakan inti dari suatu perjanjian. Teori konsensualisme juga menegaskan bahwa kesepakatan ini merupakan elemen kunci dalam setiap perjanjian.¹⁸ Namun, menurut teori kehendak yang

¹⁷ Wahyu Simon Tampubolon, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 04, No. 0, Maret 2016, hlm. 53-54.

¹⁸ Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1992, hlm. 16.

disampaikan oleh Soehino, suatu perjanjian mewakili kehendak bebas dari para pihak, yang harus bebas dari paksaan.¹⁹

Badruzaman juga menambahkan bahwa kepercayaan antara para pihak merupakan dasar penting dalam menjalankan perjanjian, sebagaimana dijelaskan dalam teori reliance.²⁰ Selain itu, Setiawan menjelaskan bahwa setiap perjanjian harus memiliki sebab atau alasan yang sah, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, sesuai dengan teori causa.²¹

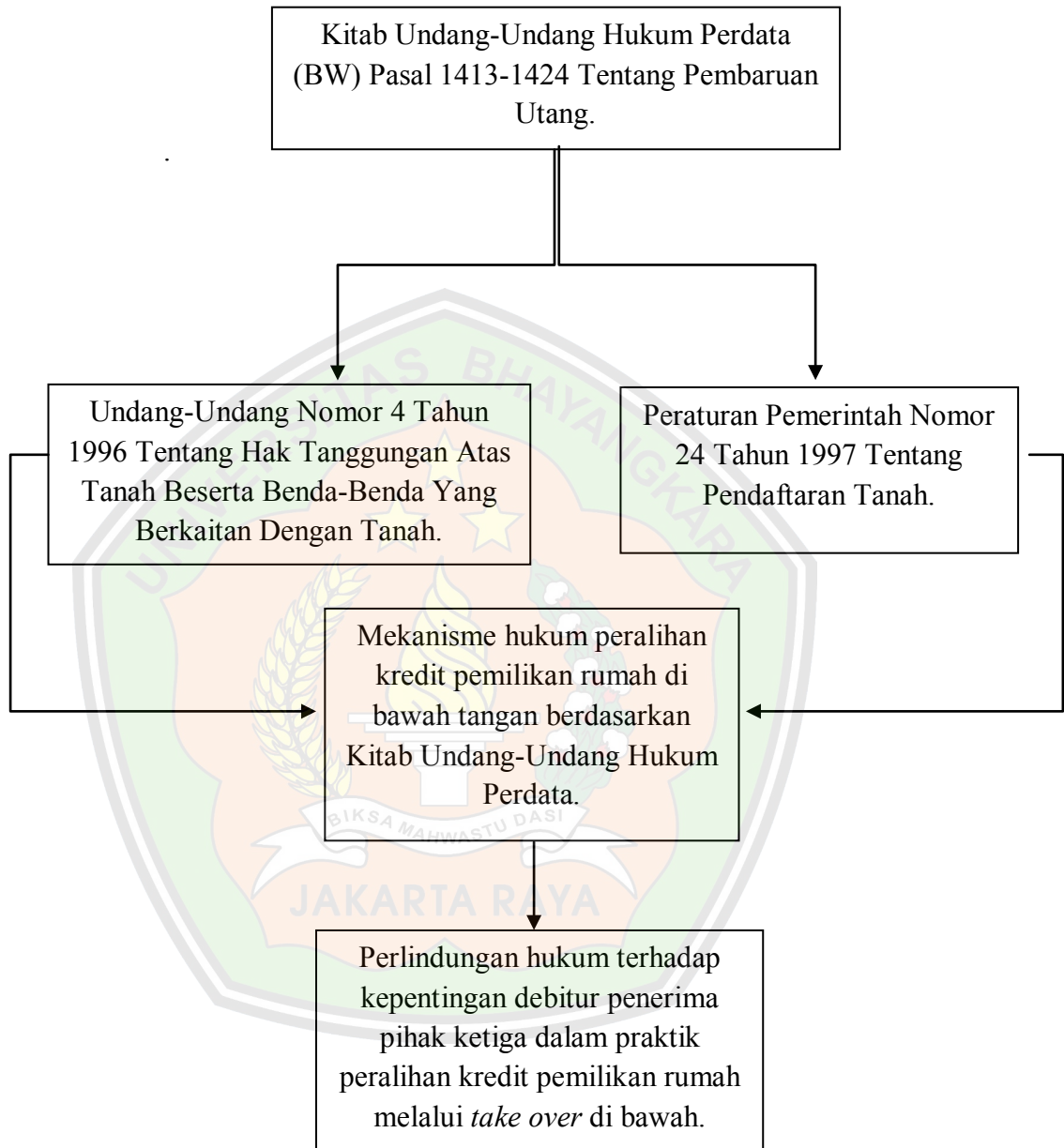


¹⁹ Soehino, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1986, hlm. 45.

²⁰ Badruzaman, Mariam Darus, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 78.

²¹ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 54.

1.7 Kerangka Pemikiran



1.8 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan untuk mendapatkan bahan untuk digunakan sebagai perbandingan dan acuan. Selain itu, untuk menghindari asumsi bahwa penelitian memiliki kemiripan dengan penelitian sebelumnya. Berikut beberapa uraian ringkasan mengenai penelitian sebelumnya yang diambil oleh penulis:

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul	Hasil Perbandingan
1.	Dimas Eko Wahyuono (2020)	Pengalihan Kredit Rumah Oleh Debitur Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank Selaku Kreditur.	Penelitian ini membahas tentang perjanjian <i>take over</i> (alih debitur) secara dibawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur terhadap keabsahan kepemilikan rumah objek KPR. Persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang studi kasus penahanan dokumen agunan perjanjian kredit dan sertifikat oleh kreditur setelah pelunasan oleh debitur dalam proses <i>take over</i> secara di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam penelitian ini dijelaskan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak kredior jika terjadi peralihan <i>take over</i> di bawah tangan tanpa

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul	Hasil Perbandingan
			sepengetahuan kreditur.
2.	Aditya Pratama Ersani (2021)	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli KPR Yang Melakukan Jual Beli Secara Di Bawah Tangan Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerduta.	Penelitian ini membahas tentang sah atau tidaknya perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dimana objek yang diperjualbelikan masih menjadi objek agunan oleh pihak bank. Persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli di bawah tangan tersebut, bagaimana penyelesaian hukum terhadap pembeli objek KPR yang masih menjadi objek agunan pihak bank dihubungkan dengan Buku III KUHPerduta. Sedangkan untuk perbedaannya yaitu bahwa dalam penelitian ini hanya berfokus pada perlindungan hukum terhadap pembeli atau penerima alih debitur saja. Tidak membahas mekanisme <i>take over</i> .
3.	Fitrianti	Perlindungan	Di dalam penelitian ini dibahas

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul	Hasil Perbandingan
	Sukmawati Ganjar (2022)	Hukum Bagi Pihak Berhutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.	tentang proses pengalihan atas objek jaminan milik pihak berhutang tanpa memberitahukan pihak berhutang. Persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang akibat hukum terhadap praktik peralihan kredit di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur. Sedangkan untuk perbedaannya penelitian ini membahas bagaimana perlindungan hukum bagi pihak berhutang terhadap objek jaminan yang dialihkan oleh pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang.
4.	Ahmad Raihan Imani Setiawan (2023)	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah Berada Dalam Penguasaan	Penelitian ini membahas tentang bagaimana kedudukan hukum pembeli atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan terhadap objek tanah yang telah dijaminan oleh penjual kepada bank dan mengetahui bagaimana pertimbangan

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul	Hasil Perbandingan
		Bank (Studi Putusan Nomor 751/PK/Pdt/2019.	hakim telah tepat dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli berdasarkan studi kasus pada putusan pengadilan. Persamaan dengan penelitian ini adalah pembahasan pada studi putusan pengadilan. Sedangkan perbedaannya terdapat pada objek perlindungan hukumnya.
5.	Syarifah Shofia Rofiqoh Shahab (2024)	Praktik <i>Take Over</i> KPR Diluar Bank (Studi Kasus di Kota Banjarmasin).	Penelitian ini membahas tentang Problematika yang sering terjadi di masyarakat penerima KPR yang melakukan <i>take over</i> KPR diluar bank yang belum memenuhi syarat waktu <i>take over</i> KPR. Kesamaan dengan penelitian ini adalah mengkaji terhadap pengalihan KPR yang dilakukan diluar bank. Sedangkan perbedaannya yaitu pada perbedaan terhadap obyek yang ingin diteliti dimana dalam penelitian ini hanya berfokus pada bagaimana praktik <i>take over</i>

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul	Hasil Perbandingan
			KPR di luar bank terjadi serta faktor penyebab terjadinya praktik <i>take over</i> KPR di luar bank dan tidak membahas tentang implikasi hukum atau masalah hukum yang akan timbul dikemudian hari serta bagaimana perlindungan hukumnya.

1.9 Metode Penelitian

1.9.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan segala bentuk upaya akademik dan praktisi untuk menyelesaikan masalah hukum, baik yang berkaitan dengan asas-asas hukum, norma-norma hukum yang ada dan berkembang dalam masyarakat, maupun kenyataan hukum dalam masyarakat.²² Dalam hal ini, mengetahui dan menentukan jenis penelitian sebagai bagian dari metode penelitian sangat penting karena keputusan yang dibuat tentang jenis metode penelitian akan sangat mempengaruhi proses dan hasil penelitian hukum.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan, yang artinya penelitian ini mengacu pada teori-teori hukum yang ada dan menerapkannya pada peraturan-peraturan hukum yang relevan.

1.9.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini sebagaimana metode penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan adalah sebagai berikut:

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm.19.

- 1) Pendekatan perundang-undangan atau pendekatan yuridis, dalam pendekatan perundang-undangan peneliti berusaha untuk mengungkap makna dan tafsir dari teks perundang-undangan serta sebagai pendekatan hukum yang mempelajari hukum dari prespektif norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan untuk menemukan solusi atau jawaban atas masalah yang muncul sebagai akibat dari kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma.
- 2) Pendekatan konseptual adalah suatu pendekatan dengan melihat prinsip-prinsip hukum, seperti pendapat para ahli, atau menelaah kandungan dalam undang-undang, atau bahkan putusan pengadilan.²³ Dalam penelitian ini peneliti akan membahas konsep peralihan kredit, mekanisme *take over*, serta kewajiban kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit.
- 3) Pendekatan kasus yaitu peneliti akan memusatkan studinya pada putusan atau yurisprudensi yang telah ditetapkan dengan melihat kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap dalam hal ini yaitu kasus praktik peralihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur.

1.9.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yang utama digunakan adalah data primer dan sekunder, yang diperoleh melalui penelusuran mendalam bahan hukum, yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan memiliki kekuatan hukum yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan terkait dan putusan pengadilan, meliputi:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata (*BW*).
 - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah.

²³ Rusdin Tahir, *et al.*, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm.94.

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/PNCkr tertanggal 19 Mei 2020.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi: buku-buku yang ditulis oleh ahli hukum, skripsi, tesis, artikel-artikel hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, dan komentar undang-undang.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu sumber bahan yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

1.9.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini, dapat dilakukan dengan cara studi pustaka atau dokumen dalam penelitian hukum ini meliputi studi bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disisi lain berasal dari buku-buku hukum, dokumen resmi, publikasi, dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian hukum normatif, studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data yang membahas doktrin atau asas ilmu hukum.

1.9.5 Metode Analisis

Proses penggunaan sumber-sumber bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk membantu memecahkan permasalahan penelitian dikenal dengan istilah analisis bahan hukum. Adapun bahan hukum yang telah diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan metode analisis komprehensif. Metode yang digunakan untuk menganalisis yakni metode deskriptif sekaligus kualitatif. Analisis deskriptif melibatkan penggambaran secara tepat dan mendalam mengenai kejadian-kejadian tertentu yang terkait dengan penulisan hukum ini. Serta menganalisis hasil penulisan yang sistematis tersebut melalui kajian dari teori-teori hukum dan hukum positif. Hal ini bertujuan untuk menjelaskan permasalahan penelitian hukum dengan kalimat-kalimat yang rasional, ilmiah, dan mudah dipahami.

1.10 Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyusun secara sistematis dengan memberikan penjelasan terperinci untuk membuatnya lebih mudah dipahami, keseluruhan sistematika ini berbentuk suatu kesatuan yang saling berhubungan yang terdiri dari 5 (lima) bab pokok yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, penelitian terdahulu, dan metode penelitian.

BAB II : LANDASAN TEORI KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN

Dalam bab ini akan diungkapkan secara jelas, ringkas dan padat tentang kajian kepustakaan tentang sumber hukum apapun maupun teori-teori hukum terkait dengan masalah penelitian. Dalam hal ini, penulis akan menguraikan variabel-variabel judul secara teoritis yang dijadikan sebagai landasan teori pada bab berikutnya.

BAB III : PRAKTIK PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI *TAKE OVER* DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR

Dalam bab ini penelitian akan fokus pada fenomena atau praktik yang mana pemilik rumah yang masih memiliki piutang atau KPR melakukan peralihan hak atas rumahnya kepada pihak ketiga melalui proses *take over* tanpa memberitahukan atau mendapatkan persetujuan dari kreditur sebagai pemberi kredit.

BAB IV : TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH MELALUI *TAKE OVER* DI BAWAH TANGAN TANPA SEPENGETAHUAN KREDITUR

Dalam bab ini merupakan inti pembahasan penelitian yang akan menjawab rumusan masalah yang diteliti terkait dengan akibat hukum dari praktik peralihan kredit pemilikan rumah melalui *take over* di bawah tangan tanpa sepengetahuan

kreditur, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap kepentingan kreditur dalam praktik *take over* tersebut.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab terakhir ini akan dijelaskan tentang simpulan dari penelitian yang telah dilakukan yang dirumuskan secara ketat dan padat sehingga tidak menimbulkan penafsiran lain. Serta akan dijelaskan saran yang diharapkan dapat menyampaikan rekomendasi yang bersifat praktis terkait dengan topik penelitian.

