

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar tentu saja mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Rumah mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai identitas diri pemiliknya. Namun demikian, persoalan perumahan dan permukiman pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan merupakan kebutuhan konsumtif semata.

Dilain pihak, sektor perumahan dan permukiman sesungguhnya dapat berperan sebagai salah satu lokomotif perekonomian dan penciptaan lapangan kerja produktif. Sehingga, penyelenggaraan sektor perumahan dan permukiman dapat diletakkan sebagai bagian dari produktivitas suatu kota atau wilayah. Kondisi karakteristik dan potensi, termasuk kemampuan serta kapasitas dari setiap daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman juga sangat beragam. Dengan demikian bagaimanapun juga perlunya untuk terus dikembangkan strategi operasional penyelenggaraan yang sesuai dengan keberagaman dan kemandirian yang ada di tingkat lokal.

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan, yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila sebagaimana ditegaskan dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, diwujudkan melalui pelaksanaan

penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Penyelenggaraan negara dilaksanakan melalui pembangunan nasional dalam segala aspek kehidupan bangsa, oleh penyelenggara negara, yaitu lembaga tertinggi dan lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah negara Republik Indonesia¹.

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, namun sebagian masyarakat juga ada yang memiliki rumah lebih dari satu. Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat pesat, dimana untuk memiliki rumah harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi oleh baik calon penjual maupun calon pembeli, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah dimana rasanya sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan, sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Bank adalah salah satu lembaga keuangan yang berperan penting dalam perekonomian di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank merupakan lembaga perantara keuangan, dimana bank bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam

¹Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009, hal. 20

rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa peran bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana(*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit of funds*). Perbankan di Indonesia berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Perbankan memiliki kedudukan yang strategis, yakni sebagai penunjang kelancaran sistem pembayaran, pelaksanaan kebijakan moneter dan pencapaian stabilitas sistem keuangan, sehingga diperlukan perbankan yang sehat, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut dan beberapa manfaat perbankan dalam kehidupan:²

1. Sebagai model investasi, yang berarti, transaksi derivatif dapat dijadikan sebagai salah satu model berinvestasi. Walaupun pada umumnya merupakan jenis investasi jangka pendek (*yield enhancement*).

²Ali Afifuddin, *Pengertian, Manfaat dan Fungsi Bank*,<http://pusatinvestor.com/pengertian-manfaat-dan-fungsi-bank/>, diakses pada pukul 23.00 WIB tanggal 18 Januari 2017

2. Sebagai cara lindung nilai, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai salah satu cara untuk menghilangkan risiko dengan jalan lindung nilai (*hedging*), atau disebut juga sebagai management.
3. Informasi harga, yang berarti, transaksi derivatif dapat berfungsi sebagai sarana mencari atau memberikan informasi tentang harga barang komoditi tertentu dikemudian hari (*price discovery*).
4. Fungsi spekulatif, yang berarti transaksi derivatif dapat memberikan kesempatan spekulasi (untung-untungan) terhadap perubahan nilai pasar dari transaksi derivatif itu sendiri.
5. Fungsi manajemen produksi berjalan dengan baik dan efisien, yang berarti, transaksi derivatif dapat memberikan gambaran kepada manajemen produksi sebuah produsen dalam menilai suatu permintaan dan kebutuhan pasar pada masa mendatang.

Terlepas dari fungsi-fungsi perbankan (bank) yang utama maupun turunannya, maka yang perlu diperhatikan untuk dunia perbankan, ialah tujuan secara filosofis dari eksistensi bank di Indonesia. Hal ini sangat jelas tercermin dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Meninjau lebih dalam terhadap kegiatan usaha bank, maka bank (perbankan) Indonesia dalam melakukan usahanya harus didasarkan atas

asas demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini jelas tergambar, karena secara filosofis bank memiliki fungsi makro dan mikro terhadap proses pembangunan bangsa.

Pada awalnya, Kredit Perumahan Rakyat diatur oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996 Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), Pada Pasal 1 ayat (1), dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri oleh debitur.

Selanjutnya Pengaturan KPR diubah dengan Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000 tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KPR-BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah tersendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Bagi pembeli yang sudah memenuhi persyaratan dalam perjanjian pemesanan rumah dapat menandatangani akad perjanjian kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara, setelah ditandatangani maka pembeli sebagai pemilik rumah dan

tanah sekaligus sebagai debitur baru dari Bank Tabungan Negara, dengan jaminan kredit rumah dan tanah tersebut. Dalam ketentuan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut ditegaskan bahwa selama jangka waktu kredit pihak pembeli atau debitur dilarang menjual atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah tersebut pada pihak lain tanpa ada persetujuan secara tertulis dari Bank Tabungan Negara, selama jangka waktu kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara belum berakhir atau dilunasi oleh debitur.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KMK. 01/2000, Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa PT. Bank Tabungan Negara (Persero), dapat melakukan penarikan kembali pengurusan piutang Negara, dengan ketentuan untuk melancarkan kredit. Dalam kehidupan sehari-hari kita tidak dapat mengelak untuk sebuah kebutuhan yang dinamakan rumah tempat tinggal, yang mana rumah merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting bagi diri sendiri dan keluarga, dimana disaat kita lelah setelah seharian mencari nafkah, maka rumah adalah tujuan utama kita untuk beristirahat, maka manusia yang hidup didunia ini pasti akan membutuhkan rumah, karena rumah atau bangunan apapun pasti sangat menunjang manusia untuk menjalankan aktifitas. Rumah tidak mesti hanya untuk tempat tinggal, tetapi rumah juga banyak yang dipakai untuk kantor, toko, dan lain lain. Rumah tidak bisa lepas dari tanah yang merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan atas rumah itu sendiri. Seiring dengan pesatnya permintaan proses Kredit Pemilikan rumah ini maka bank bank lain pun menyediakan layanan kredit Pemilikan Rumah ini

Berkaitan dengan proses KPR ini melibatkan berbagai pihak antara lain:

1. Pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan.
2. Pembeli/Konsumen.
3. Perbankan, khususnya dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Notaris/PPAT selaku penyedia jasa profesional dalam pembuatan berbagai dokumen transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan.

Salah satu daya tarik bagi konsumen pihak pengembang ataupun pihak bank biasanya dalam hal ini bank swasta ataupun pemerintah memberikan subsidi dengan suku bunga yang lebih rendah pada tahun pertama kredit berjalan, dimana untuk selanjutnya diberlakukan suku bunga normal yang berlaku pada Bank tersebut atau sesuai dengan kebijakan Pemerintah dalam hal ini adalah Bank Indonesia.

Dalam jual beli tersebut didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit diatur dalam Pasal 1425 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1429 KUHPerdara dan dimana untuk syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengandung 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Pada waktu pertama kali debitur membeli rumah secara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur dan penandatanganan akta jual beli antara developer dengan debitur. penandatanganan akta jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan

sertifikat ke atas nama debitur, yang merupakan objek agunan untuk diagunkan pada kreditur (Bank). Pada saat debitur tidak mampu lagi membayar cicilan kredit pada kreditur (bank) dan agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek agunan dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak Bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah adalah suatu Perjanjian yang dibuat untuk mengikat antara Debitur dengan Kreditor yang berisi tentang semua hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh masing masing Pihak, dan untuk pelaksanaan peralihak hak dalam hal ini menggunganakan Akta Jual Beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan adanya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembeli bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya³.

Hal tersebut adalah sesuai dengan sistem jual beli yang dianut dalam hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai di mana hak milik atas tanah tersebut berpindah pada saat dibuatnya dan ditanda tangannya akta jual beli dihadapan PPAT.Hal ini sesuai dengan sistem hukum pertanahan nasional yaitu pada perbuatan hukum

³Budi Harsono,1999, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang PeraturanAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jembatan; Jakarta, hal.313

pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain⁴. Bentuk pemindahan haknya dapat dilakukan melalui :

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah wasiat

Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, dipenuhinya syarat “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang dipembelitagani para pihak mewujudkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukannya⁵. Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, seharusnya proses pengalihan hak kredit pada kepemilikan rumah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan segala Jenis Perjanjian Perjanjian memakai Akta Notariel, berdasarkan pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

⁴*Ibid*, hal. 318

⁵*Ibid*, hal. 318

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”



Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdana, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun dipembelitangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdana, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdana).

Namun pada kenyataannya di Pekanbaru dalam praktek sebagian besar debitur lebih sering melakukan jual beli dengan cara yang lebih mudah dan sederhana, yaitu debitur menjual rumah yang masih terikat Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli baru, dimana nama aktanya adalah Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan maksud pihak debitur hendak memindahkan dan menyerahkan bangunan berikutan tanah tersebut kepada pihak ketiga, Perbuatan Hukum tersebut sebenarnya tidak boleh dilakukan, karena bertentangan dengan Perjanjian Kredit telah ditanda tangani oleh Debitur dan Pihak Kreditur (Bank) dimana dalam perjanjian tersebut bahwa Debitur, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan mengusahakan harta tersebut kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian diatas, untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum dari Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi yang dibuat oleh notaris, maka Penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisis lebih lanjut dalam Tesis ini yang berjudul **“ANALISA HUKUM PRAKTEK PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN HAK DENGAN GANTI RUGI DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di dalam latar belakang tersebut, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana hubungan hukum antara Bank selaku Debitur dengan Pihak Ketiga akibat pembuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi atas Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ?
2. Bagaimana kekuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli baru dengan adanya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berkaitan dengan masalah yang telah dirumuskan tersebut, maka tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji hubungan hukum antara Bank selaku Debitur dengan Pihak Ketiga akibat pembuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
2. Untuk mengkaji kekuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi atas Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).
3. Untuk mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli baru dengan adanya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) .

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Di dalam penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat untuk :

- a. Dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran dibidang ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata;
- b. Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan masukan bagi masyarakat luas untuk menjamin kepastian hukum atas dilakukannya perbuatan hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

- b. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Kekuatan Hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Bank atas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang sudah terjadi pada masyarakat saat ini.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Dari berbagai penelusuran yang telah dilakukan di Perpustakaan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas dan beberapa perpustakaan lainnya, terhadap hasil-hasil penelitian yang telah ada sebelum penelitian ini, ternyata belum ada yang melakukan penelitian mengenai “Analisa Hukum Praktek Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis sehingga diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan-tulisan yang sudah ada sebelumnya, yaitu :

1. Tesis BELINDA SEPTIANI, mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2010, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan (Studi Kasus pada Bank Tabungan Negara/BTN Cabang Palembang)”. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif, dengan materi permasalahan yang diteliti yaitu:
 - a. Bagaimanakah praktek pelaksanaan alih debitur yang sesuai dengan norma-norma yang ada?

b. Faktor apakah yang menyebabkan terjadinya Pembuatan Akta Notariel Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Tanpa Adanya Surat Persetujuan Dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Palembang?

2. Tesis ARPA SYURA TAMBUNO, SH, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2009 dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR-BTN Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada Bank Tabungan Negara Cabang Palangkaraya”. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif dengan materi permasalahan yang diteliti yaitu:

- a. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah atas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR–BTN), melalui alih debitur?
- b. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian Jual-Beli Rumah atas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR–BTN), serta upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian masalah yang dihadapi pihak debitur?

Jika dibandingkan penelitian yang telah dilakukan tersebut dengan penelitian ini, maka terdapat perbedaan pada metode pendekatan, materi, dan pembahasan. Penelitian yang penulis lakukan menggunakan metode pendekatan yuridisempiris, dengan materi dan pembahasan yang lebih mengkhususkan tentang persoalan tentang “Praktek Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi atas Kredit Kepemilikan

Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Pekanbaru”, oleh karena itu penelitian yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah aslisehingga dapat dipertanggung jawabkan secara akademis berdasarkan nilai-nilai obyektivitas dan kejujuran.Semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk, Penulis nyatakan dengan benar sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan/atau mencantumkannya dalam daftar pustaka.

F. KERANGKA TEORITIS DAN KONSEPTUAL

1. KerangkaTeoritis

Untuk mendukung perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai lpembelisannya dan tugas teori hukum adalah untuk “menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri⁶.

Kerangka teori merupakan lpembelisan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui⁷.

Meuwissen mengartikan teori hukum itu berada pada tataran abstraksi yang lebih tinggi ketimbang ilmu hukum, ia mewujudkan peralihan ke filsafat hukum. Teori

⁶Lawrence M.Fredman, 1996, *Teori dan Fisafat Umum*, Raja Grafindo Persada; Jakarta,hal.2

⁷M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, PenerbitMandar Maju; Bandung, hal.80

hukum merefleksikan objek dan metode dari berbagai ilmu hukum. Karena itu, teori hukum dapat dipembeliling sebagai jenis filsafat ilmu dari ilmu hukum. Teori hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipembeliling sebagai ilmu empiris yang bersifat deskriptif atau tidak⁸.

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak-benarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial, sangat ditentukan oleh teori⁹”.

Dalam pembahasan mengenai Analisa hukum praktek pemindahan dan Penyerahan hak dengan ganti rugi dalam kredit kepemilikan rumah (KPR), maka teori yang akan Penulis gunakan adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Kewenangan yang akan diuraikan sebagai berikut :

a. Teori Kepastian Hukum

Hukum dibentuk bukan tanpa visi atau dibuat secara tak bermaksud. Hukum pada umumnya dibentuk atau dibuat dengan visi atau tujuan untuk memenuhi rasa keadilan, kepastian, dan ketertiban. Penganut aliran normatif positivisme, secara dogmatis lebih menitikberatkan hukum pada aspek kepastian hukum bagi para pendukung hak dan kewajiban. Kepastian hukum bagi subjek hukum dapat

⁸Meuwissendalam Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Radjawali Press; Jakarta, hal.5

⁹Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press; Jakarta, hal.6

diwujudkan dalam bentuk yang telah ditetapkan terhadap suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Hukum yang berlaku pada prinsipnya harus ditaati dan tidak boleh menyimpang atau disimpangkan oleh subjek hukum. Ada tertulis istilah *fiat justitia et pereat mundus* yang diterjemahkan secara bebas menjadi “meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan” yang menjadi dasar dari asas kepastian dianut oleh aliran positivisme. Penganut aliran positivisme lebih menitikberatkan kepastian sebagai bentuk perlindungan hukum bagi subjek hukum dari kesewenang-wenangan pihak yang lebih dominan. Subjek hukum yang kurang bahkan tidak dominan pada umumnya kurang bahkan tidak terlindungi haknya dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Kesetaraan hukum adalah latar belakang yang memunculkan teori tentang kepastian hukum. Hukum diciptakan untuk memberikan kepastian perlindungan kepada subjek hukum yang lebih lemah kedudukan hukumnya.

Kepastian hukum bermuara pada ketertiban secara sosial. Dalam kehidupan sosial, kepastian adalah menyamakan kedudukan subjek hukum dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Dalam paham positivisme, kepastian diberikan oleh negara sebagai pencipta hukum dalam bentuk undang-undang. Pelaksanaan kepastian dikonkretkan dalam bentuk lembaga yudikatif yang berwenang mengadili atau menjadi wasit yang memberikan kepastian bagi setiap subjek hukum. Dalam hubungan secara perdata, setiap subjek hukum dalam melakukan hubungan hukum melalui hukum kontrak juga memerlukan kepastian hukum. Pembentuk undang-undang memberikan kepastiannya melalui pasal 1338

Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian yang berlaku sah adalah undang-undang bagi para subjek hukum yang melakukannya dengan itikad baik. Subjek hukum diberikan keleluasaan dalam memberikan kepastian bagi masing-masing subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak. Kedudukan yang sama rata dipresentasikan dalam bentuk itikad baik. Antarsubjek hukum yang saling menghargai kedudukan masing-masing subjek hukum adalah perwujudan dari itikad baik.

Kepastian dalam melakukan kontrak tidak hanya dari suatu akibat suatu kontrak yang hendak diinginkan, akan tetapi juga pada substansi kontrak itu sendiri. Pembentuk Undang-Undang juga mewajibkan kepastian dalam merumuskan suatu kontrak. Pasal 1342 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kata-kata yang digunakan juga harus jelas sehingga tidak dapat menyimpang dari penafsiran yang sudah dijelaskan. Oleh karena kontrak merupakan Undang-Undang bagi para subjek hukum maka segala sesuatu yang tertulis harus pasti diartikan oleh para subjek Hukum. Jika suatu kontrak tidak memberikan kepastian dalam hal isinya maka kedudukan subjek hukum yang lemah akan tidak terlindungi dan menjadi tidak pasti. Itikad baik dan penafsiran tidak sepenuhnya menjamin kedudukan yang pasti para subjek hukum dalam suatu kontrak. Menurut Rene Descartes, seorang filsuf dari Perancis, menyatakan bahwa kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang jelas. Sanksi yang akan diberlakukan bagi para subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak bersifat tetap dan tidak diragukan.

Sanksi diberikan bukan sebagai orientasi pada hasil yang akan dituju dari suatu kontrak akan tetapi orientasi pada proses pelaksanaan kontrak itu sendiri.

Teori Kepastian menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antarsubjek hukum yang terlibat. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam bentuk prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi.

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 *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku 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 hukum¹⁰.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :¹¹

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 158

¹¹ Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. diakses pada pukul 22.00 WIB tanggal 14 Juli 2017

2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan¹².

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 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 individu¹³. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang

¹²Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59

¹³Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23

mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian¹⁴.

b. Teori Kewenangan

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada notaris sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), maka notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya. Terkait dengan kewenangan notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUJN, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa : (1) “ Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang

¹⁴Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung; Jakarta, hal.82-83

diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang” Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

2. Kerangka Konseptual

Bahasa konsep berasal dari kata latin, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan¹⁵. Dalam membangun konsep pertama kali harus beranjak dari ppembelangan-ppembelangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum¹⁶. Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang Berkaitan dengan istilah¹⁷. Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan kata-kata dan atau istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis mengemukakan beberapa pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung di dalam pokok-pokok judul dalam penelitian ini, diantaranya yaitu :

a. Pemindahan dan Pengalihan Hak

¹⁵. Qomaruddin dan Yooke Tjuparmah Qomaruddin, 2000. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara; Jakarta, hal.122

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media; Jakarta, hal. 137

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal.132

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata Pemindahan berasal dari kata dasar “pindah” yang berarti proses, cara, perbuatan memindahkan, dan Pengalihan berasal dari kata dasar “ alih” yang berarti proses, cara, perbuatan pengalihkan; pemindahan; penggantian; penukaran; perubahan. Sedangkan hak yang berarti milik; kepunyaan.

b. Ganti Rugi

Ganti rugi telah menjadi konsep hukum. Dimana ganti rugi adalah penggantian berupa uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya diambil dan dipakai untuk kepentingan orang banyak atau pribadi. Karena hak seseorang telah lepas maka orang yang mendapatkan Hak baru dari seseorang tersebut harus membayar ganti rugi. Kadang-kadang penggantian itu lebih mahal dan besar nilainya daripada harga sebenarnya. Oleh karena itu, pada suatu saat istilah ganti rugi hendak diubah dengan ganti untung. Rugi dan untung selalu diukur secara finansial dan bukan secara psikologis dan sosiologis.

c. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.¹⁸ Sedangkan pada Bank Tabungan Negara tempat Penulis mengadakan penelitian, KPR didefinisikan sebagai kredit yang

¹⁸http://id.wikipedia.org/wiki/kredit_pemilikan_rumah, diakses pada pukul 21.30 WIB tanggal 23 Juli 2017

diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni, dengan rumah beserta tanah tersebut sebagai agunan kreditnya.¹⁹

Maksud dan tujuan diberikannya layanan kredit pemilikan rumah sudah jelas artinya membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah tetapi tidak mempunyai uang secara cash/tunai dalam jumlah banyak. Tujuan tersebut agar lebih ditekankan pada kebutuhan primer karena rumah merupakan tempat untuk tinggal dan untuk melakukan kegiatan lain. KPR merupakan sarana/fasilitas untuk mendapatkan suatu kredit khususnya rumah dan agunan yang diperlukan untuk kredit pemilikan rumah adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki, karena masuk dalam kategori konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, furniture, kendaraan bermotor, dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja, dan lain sebagainya. Keuntungan memanfaatkan KPR adalah calon pemilik rumah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Cukup menyediakan uang muka kemudian membayar angsuran KPR yang telah disetujui. Umumnya KPR memiliki jangka waktu yang

¹⁹Wawancara dengan Bapak Ade Junnastasya, Karyawan Bank BTN Cabang Pekabaru, pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2017

panjang sehingga angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

G. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dipembelisi oleh metode ilmiah. Sebagai kegiatan yang sistematis dan berencana, ada pola-pola tertentu yang harus diikuti dan seluruh kegiatan penelitian didasarkan pada langkah-langkah yang telah direncanakan dengan matang sebelumnya²⁰ Untuk mendapatkan hasil yang baik maka suatu penelitian memerlukan metode penelitian. Istilah metode berasal dari bahasa Yunani *methodos* yang berarti *pursuit of knowledge*. *Methodos* sendiri berasal dari dua kata, yaitu *meta* (menunjukkan perkembangan) dan *hodos* (jalan)²¹.

Metode penelitian merupakan syarat mutlak dalam proses penelitian, oleh karena penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin suatu kebenaran dengan berdasarkan oleh bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia²².

²⁰Hadari Nawawi, 1990, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press; Yogyakarta, hal. 9

²¹*Ibid*

²²*Ibid*

Ilmu, penelitian dan kebenaran adalah tiga hal yang dapat dibedakan tetapi sebenarnya tidak dapat terpisahkan satu sama lain. Ilmu dan penelitian seperti hasil dan proses. Penelitian adalah proses, sedangkan hasilnya adalah ilmu. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan²³.

Metode penelitian dapat disebut dengan metode ilmiah, jika ia memiliki sejumlah kriteria, yaitu :

- a. harus berdasarkan fakta bukan didasarkan pada daya khayal, kira-kira, legenda atau kegiatan sejenisnya,
- b. bebas dari prasangka artinya bersih dan jauh dari pertimbangan subyektif;
- c. menggunakan suatu fakta harus dengan alasan atau bukti lengkap dan pembuktian yang objektif;
- d. menggunakan hipotesis harus ada untuk mengakumulasi permasalahan serta memadu jalan pikiran kearah tujuan yang ingindicapai sehingga hasil yang diperoleh akan mengenai sasaran dengan tepat;

²³Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press; Jakarta, hal. 43

- e. harus dengan menggunakan ukuran objektif, artinya ukuran tidak boleh dengan merasa-rasa atau menurut hati nurani, pertimbangan-pertimbangan harus dibuat secara objektif dan dengan menggunakan pikiran yang sehat;
- f. menggunakan teknik kualifikasi, kuantifikasi yang termudah adalah dengan menggunakan ukuran normal, rangking dan ranting, maka penulis menggunakan metode yang tepat, yaitu suatu metode yang sesuai dengan masalah yang akan diteliti.

Dalam hal ini metode yang digunakan adalah :

1. Pendekatan Masalah.

Metode pendekatan yang digunakan dalam karya tulis ilmiah ini adalah metode pendekatan secara Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian data sekunder serta dengan menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian kredit, khususnya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Observasi.

Pengamatan tentang suatu proses atau obyek dengan maksud memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi informasi yang dibutuhkan tentang Analisa Hukum Praktek Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Kredit dalam Kepemilikan Rumah Bank (KPR)

3. Jenis dan Sumber Data

Sesuai dengan fokus utama penelitian yaitu yuridis normatif, maka penelitian yang dilakukan lebih ditekankan pada data pepustakaan(*library research*). Penelitian ini dilakukan dalam upaya mencari data sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang sangat berkaitan dengan masalah-masalah yang akan diteliti terdiri dari :

a) Bahan hukum primer,

Merupakan bahan-bahan yaitu antara lain KUHP, Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2004-2009, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.

b) Bahan-bahan hukum sekunder

Merupakan data yang diperoleh dengan cara menganalisis bahan-keperpustakaan buku-buku, hasil penelitian, makalah atau literatur dan dokumentasi yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, data sekunder diperoleh dengan menggunakan bahan-bahan hukum, yang terdiri dari:

c) Bahan-bahan hukum tersier,

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain berupa kamus bahasa Indonesia, kamus istilah hukum dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

Studi Dokumen

Dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan dengan studi dokumen yang dikumpulkan melalui bahan kepustakaan, baik melalui penelusuran katalog maupun browsing internet. pada tahap awal pengumpulan data dilakukan inventaris seluruh data dan atau dokumen yang relevan dengan topik pembahasan, selanjutnya dilakukan pengkategorian data data yang ada berdasarkan rumusan permasalahan yang telah ditetapkan.

5. Teknik Analisis Data

Metode Untuk menganalisis data dan menarik kesimpulan dari hasil penelitian, kedua bahan hukum yaitu primer dan sekunder dianalisis dengan metode kualitatif, selanjutnya disajikan dengan bentuk deskriptif analitis. Analisis kualitatif bertujuan, mengikuti dan memahami alur peristiwa secara runtut. hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dan dipelajari, sehingga akan diperoleh sebuah gambaran dan kemudian dijelaskan dalam bentuk uraian kalimat-kalimat²⁴.

H. Sistematika Penulisan

Dari hasil penelitian ini maka penulis menyusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari lima Bab, dimana antara Bab yang satu dengan Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

²⁴P. Joko Subagya, 1991, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rhineka; Jakarta, hal. 104

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini adalah bagian pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PERJANJIAN KREDIT DAN AKTA OTENTIK

Merupakan bab yang berisikan kajian-kajian teoritis yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, perjanjian kredit, serta perjanjian dengan memakai akta otentik berupa akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi dalam kredit kepemilikan rumah (KPR)

BAB III Hubungan Hukum antara Kreditur (Bank) dengan Pihak Ketiga selaku Kreditur dengan Pihak Ketiga sebagai Akibat Pembuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Kredit Dalam Kepemilikan Rumah (KPR) .

Pada bab ini Materi yang dibahas dalam bab ini adalah hasil penelitian dan pembahasan tentang analisa hukum Praktek pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sering terjadi di dalam masyarakat, hubungan hukum antara Bank selaku debitur dengan Pihak Ketiga akibat pembuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi,

BAB IV Kekuatan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Kredit Dalam Kepemilikan Rumah (KPR)

Pada bab ini Materi yang dibahas adalah hasil penelitian dan pembahasan tentang analisa hukum tentang Akta yang bersifat otentik dan dibawah tangan serta kekuatan Akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris yang terjadi di dalam masyarakat,

BAB IV Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Baru dengan Adanya Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Pada bab ini Materi yang dibahas adalah hasil penelitian dan pembahasan analisa hukum perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik, serta perlindungan hukum terhadap pembeli baru dengan adanya Akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dihadapan Notaris yang terjadi di dalam masyarakat,

BAB IV PENUTUP

Bab penutup yang menyajikan tentang kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil rumusan masalah berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dan saran-saran dari pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan dan dibahas dari bab-bab sebelumnya.