

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang tidak dapat dipungkiri. Dalam sistem ketatanegaraan Indonesia, pemenuhan atas kebutuhan akan tempat tinggal dijamin dalam konstitusi, yaitu pada Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa:

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

Isi dari pasal di atas mencerminkan bahwa negara berkewajiban untuk menyediakan sarana, regulasi, dan akses yang layak bagi warga negara dalam memperoleh tempat tinggal sebagai bagian dari hak asasi.

Secara hukum, rumah bukan hanya bangunan fisik untuk tempat tinggal, tetapi juga merupakan objek hukum, objek jaminan (agunan), dan hak dasar warga negara. Definisi rumah dapat ditemukan pada Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan:

“Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.”

Namun, dalam realitas sosial, keterbatasan daya beli masyarakat menjadi kendala utama dalam upaya memenuhi kebutuhan atas hunian yang layak. Harga tanah dan rumah yang semakin meningkat dari waktu ke waktu tidak sebanding dengan tingkat pertumbuhan pendapatan masyarakat.

Sebagai akibatnya, mayoritas masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga mengandalkan fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan, khususnya bank, melalui produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu instrumen pembiayaan yang digunakan untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu bentuk fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada calon pembeli rumah untuk membantu pemenuhan kebutuhan perumahan sesuai dengan prinsip syariah maupun konvensional.¹

KPR adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah individu untuk membeli atau membangun rumah tinggal, dengan sistem pembayaran cicilan dalam jangka waktu tertentu dan objek rumah sebagai agunan yang dibebani hak tanggungan. Di sinilah terdapat hubungan hukum antara debitur dan kreditur yang dituangkan dalam perjanjian kredit, yang tunduk pada asas-asas hukum perjanjian dalam KUH Perdata dan norma-norma perbankan. Salah satu prinsip utama dalam perjanjian ini adalah asas kehati-hatian (*prudential banking principle*) yang menjadi pegangan bank dalam menyalurkan kredit.

Perjanjian pemberian KPR antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) dibuat didasarkan pada Pasal 1320, 1333, 1334, 1335, 1337, 1338 ayat (1) KUHPerdata, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

¹ Soemitro, 2000, "*Hukum Perdata Indonesia*", cetakan ke 10, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 198

35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dan POJK No. 11/POJK.03/2015 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum.

Mekanisme pemberian KPR telah diatur secara komprehensif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Saat ini, terdapat 2 (dua) jenis KPR di Indonesia yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, yaitu KPR komersial (nonsubsidi) dan KPR subsidi. Berikut penjelasan lengkapnya:

1. KPR Komersial

KPR komersial (nonsubsidi) adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat Indonesia yang ketentuannya ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Pada umumnya, syarat mengajukan KPR komersial tidak jauh berbeda tiap bank, baik untuk bank konvensional maupun bank syariah.

KPR komersial (nonsubsidi) diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer. Adapun pemilihan suku bunga KPR komersial antara lain suku bunga *fixed* (suku bunga tetap hingga periode cicilan berakhir), suku bunga *floating* (suku bunga yang berubah-ubah mengikuti suku bunga pasar), suku bunga *cap* (suku bunga yang akan dikenakan batas maksimal), hingga suku bunga *fix and cap* (suku bunga gabungan).

2. KPR Bersubsidi

KPR bersubsidi adalah pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank konvensional maupun dengan prinsip syariah.

Berbeda dengan KPR komersial, jenis KPR bersubsidi tidak diperuntukkan bagi masyarakat luas, tetapi khusus masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui penyaluran dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), subsidi bunga kredit perumahan, dan/atau subsidi bantuan uang muka perumahan (SBUM), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Permen PUPR 35/2021.

Adapun MBR harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 3 ayat (2) Permen PUPR 35/2021:

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Tercatat sebagai penduduk di satu daerah kabupaten/kota;
3. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah dan/atau kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya; dan
4. Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri.²

Oleh sebab itu, bank selaku kreditur menawarkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada nasabahnya (debitur), rumah yang akan

² Anonim, *Tips Cicil Rumah dengan KPR Agar Terhindar Risiko Hukum*, <https://www.hukumonline.com/tips-cicil-rumah-dengan-kpr-agar-terhindar-risiko-hukum>. Diakses 30 Oktober 2024

dibeli itu sendiri dalam hal berikut, tanah dan bangunan ialah agunan atau jaminan yang dibutuhkan untuk KPR tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyiapkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang merupakan sebuah dokumen resmi yang digunakan dalam prosedur pemberian Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menetapkan bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus sesuai dengan:

“Hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang ialah bagian tak terpisahkan dari tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya, dikenal dengan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;”

Dalam pengertian berikut, perjanjian diperlukan sebagai komponen penting kepemilikan rumah guna memastikan kejelasan hukum dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perjanjian pemberian kredit adalah kontrak yang biasanya mencakup jangka waktu pinjaman panjang dan dibuat antara bank dan nasabahnya atau antara pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur).³

Perjanjian yang sepakati oleh kreditur (bank) dan debitur (nasabah) tentu harus sah dan terpenuhi di mata hukum, syarat sahnya dari perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata:

“Suatu kesepakatan hanya bisa dianggap sah apabila pihak-pihak yang terlibat di dalamnya sepakat, kompeten guna melakukannya, sedang

³ Putrisani, Israbeta, 2019, “*Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan*”, Jurnal Mimbar Keadilan, vol. 14, No. 28, Agustus 2018-januari 2019, hlm. 172

mendiskusikan suatu isu tertentu, dan mempunyai dasar yang sah guna melakukannya.”

Bank dan nasabahnya (kreditur dan debitur) mengadakan perjanjian kredit jangka panjang. Jika debitur gagal memenuhi komitmennya kepada kreditur (bank), maka wanprestasi bisa terjadi.

Wanprestasi (kelalaian) seorang debitur berupa 4 (empat) jenis:

1. Tidak memenuhi komitmennya,
2. Memenuhi komitmennya tetapi tidak sesuai yang dijanjikan,
3. Memenuhi komitmennya tetapi melewati batas waktu, dan
4. Melakukan tindakan yang dilarang oleh perjanjian.⁴

Meskipun ada kemungkinan wanprestasi yang terjadi ketika debitur gagal melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, bisa dikatakan bahwa para pihak harus memenuhi komitmen mereka. Ketika debitur gagal melakukan pembayaran yang dijadwalkan, hal berikut dikenal sebagai wanprestasi (kredit buruk). Ada sejumlah denda dan hukuman yang bisa dikenakan atas kecerobohan atau sikap apatis debitur (orang yang dituntut guna menyelesaikan sesuatu).⁵

Menjual kembali atau mengalihkan kredit ialah salah satu cara yang ditempuh debitur guna menghindari gagal bayar, yang bisa mengakibatkan bank menyita objek dari perjanjian pemberian kredit tersebut. Dalam hal berikut, mereka memberikan tanah dan bangunan (rumah) kepada orang lain atau mengalihkannya.

⁴ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, cetakan 21, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 45

⁵ ibid, hlm. 46

Berlandaskan Pasal 1413 KUH Perdata, debitur dalam hal berikut ialah orang yang mengalihkan kredit menempuh cara pembaruan utang (novasi), yaitu:

“Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang:

1. Di mana debitur membuat kewajiban keuangan baru untuk kreditur, sehingga utang sebelumnya batal;
2. Ketika debitur baru dipilih guna menggantikan debitur sebelumnya, dan kreditur melepaskan debitur dari tanggung jawabnya;
3. Ketika kreditur baru dipilih guna menggantikan kreditur sebelumnya karena kesepakatan baru, dan debitur dilepaskan dari kewajibannya.”

Selain mengambil alih utang, debitur baru juga mengambil alih seluruh agunan yang diberikan debitur lama kepada bank, termasuk rumah dan tanah debitur lama. Perjanjian kredit antara kreditur dan debitur lama menetapkan agunan berikut.

Debitur lama, debitur baru, dan bank harus mematuhi sejumlah aturan dan ketentuan selama proses pengalihan kredit melalui pengalihan debitur. Sejumlah dokumen resmi terkait prosedur pengalihan debitur juga dibuat, di samping persyaratan yang berkaitan dengan debitur itu sendiri.

Proses pengalihan kredit di BNI dilakukan melalui akta perpanjangan utang. Mengingat debitur dalam hal berikut menandatangani akta perpanjangan utang dengan debitur pengganti yang ditandatangani oleh bank dan debitur baru, hal berikut masih bisa diterima secara hukum. Akta perpanjangan utang, yang memindahkan utang dan tanggung jawabnya dari debitur lama ke debitur baru, dilaksanakan berlandaskan akta berikut.

Status Hak Tanggungan akan terpengaruh oleh pengalihan (alih) kredit debitur atas properti dan bangunan (rumah). Sebagaimana sudah disebutkan sebelumnya, Hak Tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan, terlepas dari siapa pemiliknya.⁶

Hal berikut juga diatur dalam Pasal 7 UUHT. Hal berikut memperlihatkan bahwa, kecuali Hak Tanggungan dicabut sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) UUHT, tanah dan bangunan (rumah) yang dialihkan masih terikat dengan Hak Tanggungan meskipun sudah terjadi pengalihan.

Pada kenyataannya, bank sebagai kreditur tidak selalu mengetahui atau menyetujui prosedur pengalihan debeturnya. Pihak kedua (debitur lama) bisa mengalihkan utang kepada pihak ketiga (debitur baru) secara diam-diam karena berbagai alasan:

1. Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR;
2. Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
3. Debitur lama pindah domisili;
4. Debitur tidak beritikad baik guna memenuhi kewajibannya;
5. Ketidapahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur.

Namun, dalam praktiknya, tidak semua masyarakat dapat mengakses KPR secara langsung melalui lembaga keuangan karena berbagai kendala struktural dan prosedural. Kendala-kendala tersebut antara lain syarat administrasi yang ketat, kurangnya penghasilan tetap yang dapat dibuktikan

⁶ Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cetakan ke 9, Djambatan, Jakarta, hlm. 419.

secara formal, buruknya riwayat kredit, atau ketidakmampuan memenuhi uang muka (*down payment*) yang ditetapkan oleh bank. Selain itu, proses pengajuan KPR yang memakan waktu lama dan birokrasi yang rumit juga menjadi penghambat bagi masyarakat untuk mengakses fasilitas ini secara langsung.

Sebagai solusi alternatif terhadap keterbatasan akses tersebut, muncul praktik pengalihan KPR di bawah tangan, yaitu suatu bentuk perjanjian atau transaksi yang dilakukan secara tidak resmi antara pihak-pihak yang terlibat dalam kepemilikan KPR tanpa melibatkan lembaga keuangan sebagai pemberi pinjaman.

Pengalihan ini biasanya dilakukan untuk menghindari birokrasi, syarat administrasi yang ketat, atau untuk mempercepat proses kepemilikan rumah. Praktik ini sering terjadi di masyarakat perkotaan maupun pedesaan, terutama di daerah dengan tingkat mobilitas penduduk yang tinggi.⁷

Pengalihan KPR di bawah tangan merupakan istilah yang digunakan untuk pengalihan yang dilakukan oleh debitur (pihak yang masih memiliki kewajiban atas kredit KPR) dengan cara mengalihkan hak atas rumah yang masih dalam pembiayaan (belum lunas) kepada pihak ketiga tanpa melalui prosedur resmi atau persetujuan tertulis dari pihak bank sebagai kreditur. Pengalihan ini sering dilakukan dengan menggunakan akta jual beli yang tidak otentik, atau bahkan hanya dengan perjanjian lisan.⁸

⁷ Mahfud MD, 2003, *Ilmu Hukum Umum dan Perdata*, cetakan ke 3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 120.

⁸ Redjeki, Sri, 2009, *Hukum Perdata*, cetakan ke 8, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 215.

Praktik pengalihan KPR di bawah tangan semakin marak terjadi seiring dengan meningkatnya harga properti dan keterbatasan akses masyarakat terhadap fasilitas perbankan yang formal. Fenomena ini terutama terjadi di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Padang dan kota metropolitan lainnya di Indonesia. Masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memenuhi syarat KPR secara langsung sering kali terpaksa menggunakan jalur alternatif ini untuk memperoleh kepemilikan rumah.⁹

Namun, praktik pengalihan KPR di bawah tangan memiliki banyak kelemahan dan risiko hukum yang signifikan. Dari sisi hukum, transaksi ini tidak memenuhi syarat formil yang ditetapkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Pasal 1631 KUHPerdata secara tegas menyatakan bahwa hak kepemilikan atas tanah dan bangunan hanya dapat dialihkan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).¹⁰

Selain itu, praktik ini juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang tinggi bagi pihak-pihak yang terlibat. Ketidakjelasan status kepemilikan rumah menjadi salah satu risiko utama dalam pengalihan KPR di bawah tangan. Karena transaksi tidak dicatat secara resmi, maka pihak pembeli tidak memiliki jaminan hukum bahwa rumah tersebut benar-benar menjadi miliknya. Jika terjadi sengketa atau klaim dari pihak ketiga, maka pembeli bisa kehilangan rumah tanpa mendapat perlindungan hukum yang memadai.¹¹

⁹ Sutrisno, Bambang, 2012, *Hukum Perdata*, cetakan ke 5, Liberty, Yogyakarta, hlm. 175.

¹⁰ H. Iskandar, 2011, *Hukum Perdata*, cetakan ke 4, Mandar Maju, Bandung, hlm. 310.

¹¹ Soekanto, Soerjono, 2005, *Hukum Perdata*, cetakan ke 6, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 130.

Masalah hukum lain yang timbul dari praktik pengalihan KPR di bawah tangan antara lain adanya potensi tindak pidana penipuan jika pihak pertama tidak menyerahkan rumah sesuai dengan kesepakatan, kesulitan dalam mendapatkan fasilitas KPR kembali karena status kepemilikan yang tidak jelas, masalah perpajakan karena transaksi tidak dilaporkan secara resmi kepada otoritas pajak, dan kesulitan dalam proses waris jika terjadi kematian salah satu pihak yang terlibat.

Dari sisi yuridis, pengalihan KPR di bawah tangan dapat dikategorikan sebagai transaksi yang tidak memenuhi syarat hukum formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal tersebut menyatakan bahwa suatu perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Kesepakatan antara para pihak;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Jika salah satu dari syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.¹²

Perbedaan mendasar antara pengalihan KPR secara resmi dan di bawah tangan terletak pada prosedur dan legalitas transaksi. Pengalihan KPR secara resmi dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Proses ini melibatkan bank atau lembaga keuangan, notaris, dan BPN.

¹² Kusumaatmadja, Mochtar, 2008, *Hukum Perdata*, cetakan ke 3, Alumni, Bandung, hlm. 150.

Pengalihan resmi memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan memastikan bahwa semua kewajiban hukum dipenuhi. Sebaliknya, pengalihan di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai dan rentan terhadap penyalahgunaan.¹³

Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak bank sebagai kreditur merupakan praktik yang memiliki konsekuensi hukum dan finansial yang serius.

Berlandaskan perspektif Bank Negara Indonesia (BNI), tindakan tersebut menimbulkan berbagai risiko, baik bagi bank sebagai kreditur, debitur lama, maupun pihak ketiga (debitur baru), seperti risiko hukum, risiko kredit macet, risiko kepemilikan aset, risiko kepercayaan dan reputasi, risiko tidak tercover asuransi dan potensi tindakan hukum.

Relevansi penelitian ini menjadi sangat penting mengingat praktik pengalihan KPR di bawah tangan semakin marak terjadi di masyarakat, namun perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat masih sangat minim. Selain itu, belum adanya penelitian komprehensif yang mengkaji aspek hukum dari praktik ini secara mendalam, terutama dalam konteks hukum positif Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memahami kompleksitas hukum dari praktik pengalihan KPR di bawah tangan serta memberikan rekomendasi kebijakan untuk mengatasi permasalahan yang timbul.

¹³ Waluyo, Bambang, 2014, *Hukum Properti*, cetakan ke 2, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 98.

Penelitian ini dilakukan kepada pihak BNI dan nasabah dari BNI yaitu Ibu Tati Rosmana (debitur lama) yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran KPR-nya dikarenakan pendapatan dari usahanya menurun, selanjutnya Ibu Tati mengalihkan KPR-nya kepada Bapak Farhan (debitur baru), lalu penelitian akan membahas risiko yang muncul terhadap pengalihan KPR di bawah tangan oleh pihak BNI.

Berlandaskan hal-hal tersebut di atas, maka dari itu guna mengetahui proses pelaksanaan pengalihan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Padang maka penulis tertarik memilih judul **“PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI BAWAH TANGAN PADA PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG PADANG”**

B. Rumusan Masalah

Berlandaskan uraian dalam latar belakang masalah di atas bisa dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) di bawah tangan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Padang?
2. Bagaimana penyelesaian pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) di bawah tangan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. cabang Padang.?

C. Tujuan Penelitian

Penulis laporan berikut membahas bagaimana pinjaman kepemilikan rumah diimplementasikan, dan mereka juga bisa membahas topik-topik terkait lainnya.

Tujuan studi berikut ialah guna memastikan:

1. Guna mengetahui akibat hukum pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) di bawah tangan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. cabang Padang.
2. Guna mengetahui penyelesaian pengalihan kredit pemilikan rumah (KPR) di bawah tangan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. cabang Padang.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan bahwa penelitian berikut akan membantu penulis dan pembaca terkait dengan cara berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Guna meningkatkan pengetahuan penulis, memperluas perspektif mereka, dan mengasah kemampuan mereka dalam melakukan penelitian hukum dan menulis tentangnya.
- b. Guna memperluas wawasan hukum, khususnya di bidang hukum perdata, dan guna memfasilitasi penerapan apa yang dipelajari di perkuliahan dan melalui pengalaman melakukan penelitian yang andal.
- c. Penulis juga memperoleh banyak manfaat dari penelitian, terutama dalam mengkaji dan menjawab rasa ingin tahu mereka tentang cara merumuskan topik penelitian.

2. Manfaat Praktis

- a. Badan Legislatif di tingkat daerah maupun pusat mestinya membuat sebuah peraturan terkait pengalihan kredit dan pemberian sanksi kepada pihak yang membuat pengalihan kredit di bawah tangan guna memberi kepastian hukum.
- b. Bagi masyarakat, khususnya debitur guna mengetahui akibat dan status hukum apabila melakukan pengalihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan.

E. Metode Penelitian

Pada hakikatnya, metodologi menawarkan aturan tentang bagaimana seorang ilmuwan menyelidiki, mengevaluasi, dan memahami situasi yang mereka temui. Penelitian ialah studi yang metodis, cermat, dan mendalam tentang suatu fenomena guna memperluas pengetahuan manusia, sedangkan teknik ialah metodologi, prinsip, dan proses guna mengatasi suatu masalah. Dengan demikian, metodologi, gagasan panduan, dan langkah-langkah guna menyelesaikan masalah yang muncul selama penelitian bisa disebut sebagai teknik penelitian.¹⁴

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan metode hukum empiris guna menyelesaikan permasalahan yang diangkat dalam penelitian berikut. Salah satu jenis penelitian hukum yang mengkaji bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat disebut yuridis empiris. Berlandaskan BNI, penelitian berikut mengkaji bahaya yang terkait dengan pengalihan hak tanggungan secara

¹⁴Soekanto, Soerjono, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 6-7

curang serta bagaimana kreditur Bank Negara Indonesia saat ini mengalihkan hak tanggungan mereka kepada debitur baru.

2. Sifat Penelitian

Guna menggambarkan bagaimana KPR dialihkan di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Padang dan guna mengevaluasi bahaya yang terkait dengan pengalihan KPR secara curang, penelitian berikut bersifat deskriptif, berlandaskan BNI. Selain itu, penelitian berikut mengevaluasi apakah hal tersebut sesuai dengan tujuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan penelitian deskriptif ialah guna menyajikan informasi yang paling akurat tentang individu, penyakit, dan gejala lainnya.¹⁵

3. Sumber Data

a. Penelitian Kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan dengan membaca buku dan materi terkait objek penelitian guna mengumpulkan informasi dan data.

Studi pustaka berikut dilakukan di:

- 1) Perpustakaan Universitas Andalas.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- 3) Buku pribadi milik penulis.

b. Penelitian Lapangan

Sumber yang dikumpulkan langsung dari lapangan melalui wawancara di cabang Padang PT. Bank Negara Indonesia TBK yang berkaitan dengan objek penelitian.

¹⁵ Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984 hlm. 10

4. Jenis Data

a. Data Primer

Informasi yang belum diolah yang dikumpulkan langsung dari wawancara lapangan dengan PT. Bank Negara Indonesia TBK, Cabang Padang, dikenal sebagai data primer.

b. Data Sekunder

Informasi yang diperoleh dari buku-buku melalui studi perpustakaan. Informasi berikut dipisahkan menjadi:

1) Dokumen hukum primer ialah dokumen yang memuat standar-standar fundamental dan mengikat secara hukum. Berikut ini ialah sumber hukum utama yang digunakan dalam studi ini:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

e) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan

Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

f) Peraturan Bank Indonesia Nomor 24/3/PBI/2022 Tahun 2022 Tentang Rasio Pembiayaan Inklusif Makroprudensial bagi Bank Umum Konvensional, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah

g) POJK No. 11/POJK.03/2015 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum.

h) Surat Keputusan (SK) Direksi Bank Indonesia No.31/147/Kep/Dir Pasal 4 ayat (1)

2) Bahan hukum yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan yang bisa membantu analisis serta pemahaman bahan hukum primer dikenal sebagai bahan hukum sekunder. Buku hukum, tesis, disertasi, dan terbitan berkala hukum sekunder ialah jenis utama sumber hukum sekunder. Buku, literatur, dan publikasi ilmiah karya para profesional dan akademisi yang relevan dengan rumusan masalah menjadi sumber hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian berikut.

3) Dokumen hukum tersier, seperti kamus dan ensiklopedia, ialah publikasi hukum yang menawarkan klarifikasi dan arahan untuk teks hukum primer dan sekunder.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Tujuan studi dokumen ialah guna memberikan panduan tentang cara mengatasi masalah penelitian. Metode berikut digunakan oleh penulis guna mendapatkan informasi dari buku dan terbitan berkala.

b. Wawancara

Salah satu cara peneliti dan responden berkomunikasi secara langsung ialah melalui wawancara. Tujuan wawancara langsung berikut ialah guna mendapatkan informasi yang akurat dan jujur dari narasumber yang ditunjuk untuk penelitian. Teknik wawancara dalam penelitian berikut ialah wawancara terarah dan terbuka, yang mengharuskan perumusan pertanyaan terlebih dahulu sebagai pedoman umum, tetapi tidak menutup kemungkinan modifikasi pertanyaan berlandaskan situasi wawancara.

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

1) *Editing*

Editing ialah proses meninjau atau memperbaiki data yang terkumpul guna menemukan kemungkinan kesalahan yang tidak rasional atau meragukan. Tujuan penyuntingan ialah guna memperbaiki dan menghilangkan kesalahan dalam pencatatan lapangan.

Mengoreksi data dan menyesuaikannya dengan topik penelitian akan menjadi langkah awal dalam memproses data yang terkumpul dan teruji.

2) Analisis Data

Kemudian, agar bisa ditarik simpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka data yang sudah diolah akan dianalisis secara kualitatif dan yuridis, yaitu tanpa menggunakan angka-angka atau data statistik, dengan menggunakan kalimat-kalimat yang ialah pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan, serta data lapangan yang sudah terkumpul sehingga bisa memberikan gambaran yang utuh tentang permasalahan yang diteliti.

