

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM TRANSAKSI PEMILIKAN RUMAH DI KABUPATEN MALANG

**Davy Ananda W.S. Mahmudy**  
Magister Hukum Universitas Merdeka Malang  
Jl. Terusan Raya Dieng No. 62-64 Malang  
[davyananda\\_wsm@yahoo.com](mailto:davyananda_wsm@yahoo.com)

### ABSTRACT

*Issues relating to the legal protection of the consumers in homeownership transactions in Malang regency are related to civil law and administrative law. Technical for this matter involves the parties, Notary and the Bank, especially the State Savings Bank. technically, that the transfer of rights (credit oper), must be done through Notary's office. The main factor is the existence of the obstacles due to the debtor, and prospective new debtors who cannot be reunited and present together to the Bank. Both have transferred rights under their own hands. Of course without notifying the State Savings Bank. In accordance with the above, it is relevant that the bank should immediately take care and deal with the State Savings Bank. The goal is to know with certainty the credit position of the debtor. It is deemed necessary to avoid or anticipate the emergence of problematic credit transfers in the future. The Bank must proactively conduct the necessary verifications to the entire process and documents required.*

**Keywords:** *Legal Protection, Home Ownership Transactions, Banks, and Notaries.*

### ABSTRAK

*Permasalahan yang berkenaan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi pemilikan rumah di kabupaten Malang berhubungan dengan hukum perdata dan hukum administrasi. Teknis untuk hal ini melibatkan para pihak, Notaris dan pihak Bank, khususnya adalah Bank Tabungan Negara. teknisnya, bahwa pengalihan hak (oper kredit), harus dilakukan melalui kantor Notaris. Faktor utama adanya kendala adalah disebabkan adanya debitur lama, dan calon debitur baru yang tidak bisa dipertemukan dan hadir bersama-sama menghadap ke Bank. Keduanya telah melakukan pengalihan hak secara dibawah tangan yang mereka buat sendiri. Tentu saja tanpa memberitahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara. Sesuai hal di atas, relevan kiranya agar masyarakat yang bermaksud akan mengadakan pengalihan hak dengan cara meneruskan kredit (oper kredit), sebaiknya langsung mengurus dan berhadapan dengan Pihak Bank Tabungan Negara. Tujuannya untuk mengetahui dengan pasti posisi kredit debitur lama. Dipandang perlu untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya pengalihan kredit yang bermasalah dikemudian hari. Pihak Bank harus proaktif melakukan verifikasi yang diperlukan terhadap seluruh proses dan dokumen yang dibutuhkan.*

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Transaksi Pemilikan Rumah, Bank dan Notaris.*

## Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Pemilikan Rumah di Kabupaten Malang

*Davy Ananda W.S. Mahmudy*

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

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun masih banyak juga anggota masyarakat yang belum memiliki rumah. Tetapi dilain sisi ada sebagian masyarakat juga yang memiliki rumah lebih dari satu, untuk memenuhi kebutuhan rumah yang semakin meningkat, dalam pemahaman sederhana untuk memilikinya harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dilengkapi baik oleh calon penjual maupun calon pembeli. Apa lagi bagi masyarakat yang berpenghasilan pas-pasan atau rendah, bagi mereka sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara kontan.

Sebagai contoh mengenai pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Dalam hal ini pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit pemilikan rumah melalui Bank Tabungan Negara atau yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

Perspektif administrasi, ada aturan untuk itu. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 29/KMK.01/1996, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) ada ketentuan mengenai hal ini. Pasal 1 ayat (1), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indo-

nesia Nomor 29/KMK.01/1996, menyebutkan yang dimaksud, dengan Kredit Pemilikan Rumah-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) adalah Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara. Tujuannya adalah untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah, berikut tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri.

Selanjutnya ada Salinan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 340/KM/.01/2000, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Di dalam Pasal 1 ayat (1) dinyatakan 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. Termasuk membangun rumah/bangunan di atas tanah sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah sendiri dan kredit lainnya. Agunannya berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

Pengalihan hak atas rumah dan tanah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN), dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru. Jangka waktu kreditnya masih dalam masa angsuran, pengalihan ini biasanya terjadi karena, dimana dengan konstruksi hukum yaitu pembayaran angsuran, atau sebab lain debitur lama pindah tugas dan menetap di kota lain.

Kemungkinan lain, karena semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan, sehingga jika calon debitur baru tidak memiliki surat-surat pendukung. Keadaan ini menyebabkan sulitnya untuk mengambil dokumen di Bank Tabungan Negara (BTN). Paling tidak harus menghadap Notaris terlebih dahulu, untuk dibuatkan kuasa menjual, kuasa untuk mengambil dokumen dan pengikatan jual beli. Dengan ini pihak debitur baru setelah melunasi kredit debitur lama (penjual), dapat mengambil dokumen-dokumen. Termasuk

sertifikat yang masih dalam jaminan pada Bank Tabungan Negara (BTN).

Debitur dalam hal menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah adalah dengan mengalihkan hak dan oper kreditnya kepada debitur yang baru. Menurut ketentuan Bank pengalihan hak dan oper kredit seharusnya dilakukan dengan cara alih debitur yaitu memproses ulang kembali sisa pinjaman kredit pada Bank. Tetapi di lapangan banyak terjadi pengalihan hak kredit tanpa sepengetahuan Bank, yang menimbulkan banyak masalah baru.

Pihak ketiga yang meneruskan cicilan dan pada saat cicilan lunas, pihak ketiga ingin mengambil sertifikat, Bank hanya mau berurusan dengan pihak pertama sementara pihak pertama entah di mana keberadaannya. Perjanjian jual beli hanya berdasarkan kuitansi saja membuat kepastian hukum pada pihak ketiga sangatlah lemah. Tetapi ada juga pengalihan hak dan oper kredit yang dilakukan dihadapan Notaris, yang dalam hal ini akta yang dibuat adalah akta pernyataan, akta novasi, akta perjanjian jual beli dan juga akta kuasa mengambil sertifikat, sehingga apabila cicilan kredit telah lunas pihak ketiga dapat mengambil sertifikat tersebut ke Bank.

Pengalihan hak dan oper kredit yang dilakukan debitur secara diam-diam, Bank tetap terlindungi dengan adanya Hak Tanggungan yang digunakan sebagai jaminan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Tetapi Bank dalam pengalihan hak dan oper kredit mengharapkan agar debitur melakukan proses alih debitur dengan sepengetahuan Bank agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari dan tidak merugikan banyak pihak. Menelaah masalah di atas, kiranya penting dan mendasar untuk dianalisis permasalahan sebagaimana judul di atas yaitu perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi pemilikan rumah.

## Metode Penelitian

Elaborasi dalam permasalahan ini menggunakan penelitian normatif, yakni menggunakan data sekunder (penelitian kepustakaan). Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dilakukan telaah terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum dalam transaksi kepemilikan rumah.

Sehubungan dengan hal di atas, tipe penelitian ini adalah inventarisasi bahan hukum, yaitu melakukan inventarisasi terhadap bahan hukum yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam transaksi pemilikan rumah. Pengalihan Kreditur Pemilikan Rumah. Di samping itu menguji konsistensi pengaturan pasal-pasal mengenai Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Pengalihan Pemilikan Rumah yang terdapat dalam Perundang-undangan.

Adapun bahan hukum yang dianalisis meliputi peraturan perundangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum dimaksud yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Kitab Undang-undang Hukum Dagang, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 29/KMK.01/1996, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 340/KM/.01/2000, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Bahan dimaksud dianalisis berdasarkan kinerja deskriptif analitis, didasarkan pada analisis content (*content analysis*).

## Konseptualisasi Perikatan dan Transaksi

Perikatan merupakan suatu hubungan, karena menyangkut ikatan antara dua pihak atau lebih, yaitu pihak yang berhak yang disebut kre-

ditur dan pihak yang berkewajiban yang disebut debitur. Hubungan itu diatur dan disahkan oleh hukum, sehingga karena itu perikatan dikatakan sebagai suatu hubungan hukum. Hubungan hukum ini menyangkut harta kekayaan, yaitu segala kepentingan yang bernilai uang dan dilindungi oleh hukum.

Kepentingan tersebut berupa diberikan, dilakukan atau tidak dilakukannya sesuatu oleh debitur untuk kreditur. Atas dasar itu, perikatan lazimnya didefinisikan sebagai *hubungan hukum menyangkut harta kekayaan antara dua pihak berdasarkan mana salah satu pihak dapat menuntut kepada pihak lain untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu*. Ditinjau dari segi isinya, perikatan itu ada yang berupa kewajiban memberikan/ menyerahkan sesuatu, seperti penjual yang wajib menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli. Ada yang berupa kewajiban melakukan sesuatu seperti kewajiban suatu perusahaan pengangkutan untuk melakukan pengangkutan yang dijanjikannya, dan ada pula yang berupa tidak melakukan sesuatu. Seperti janji penyewa untuk tidak menggunakan rumah yang disewanya untuk tujuan di luar yang diperjanjikan.

Sumber-sumber perikatan dalam hukum Indonesia ada dua, yaitu (1) perjanjian, dan (2) Undang-undang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena Undang-undang." Perjanjian adalah sumber perikatan paling penting (Subekti, 1979, 1). Undang-undang sebagai sumber perikatan dibedakan lagi menjadi Undang-undang semata dan Undang-undang dalam kaitannya dengan perbuatan orang. Perikatan yang lahir dari Undang-undang semata adalah perikatan yang kewajiban di dalamnya langsung diperintahkan oleh Undang-undang. Seperti hak dan kewajiban yang timbul antara ayah dan anak dalam hal nafkah, juga beberapa hak dan kewajiban antara pemilik-pemilik pekarangan yang bersebelahan sesuai dengan ketentuan Undang-

undang (Pasal 625 KUH Perdata). Hubungan yang muncul dari kewajiban pemeliharaan (Pasal 321 KUH Perdata), dan hubungan pupil dan wali (Pasal 385, 409 KUH Perdata) (Satrio, 1993, 3).

Perikatan yang lahir dari Undang-undang akibat perbuatan orang adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya perbuatan yang dilakukan seseorang dan kemudian Undang-undang menetapkan adanya hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan tersebut. Perbuatan itu dibedakan menjadi dua macam: (1) perbuatan sesuai hukum (*rechtmatige daad*), dan (2) perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Contoh perikatan yang timbul dari Undang-undang karena adanya perbuatan sesuai hukum (*rechtmatige daad*) adalah orang yang melakukan apa yang dinamakan "pembayaran tanpa utang" (*onverschuldigde betaling*) yang disebutkan dalam Pasal 1359 KUH Perdata. Pembayaran tanpa utang maksudnya adalah pembayaran yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan dugaan bahwa dia berutang dan karenanya ia melakukan pembayaran. Akan tetapi ternyata dia tidak berutang. Maka pembayaran tidak terutang seperti tersebut oleh Undang-undang dinyatakan dapat ditarik kembali dan penerima pembayaran tersebut berkewajiban mengembalikannya.

Perbuatan sesuai hukum terdapat pula perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan ini apabila dilakukan oleh seseorang, atas ketentuan Undang-undang terjadi perikatan antara pelaku perbuatan melawan hukum itu dengan orang yang dirugikan akibat perbuatan tersebut seperti ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan kata lain tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menimbulkan kewajiban atas pelaku perbuatan yang karena kesalahannya timbul kerugian tersebut untuk memberikan penggantian kerugian (Subekti, 1996, 2).

*Nieuw Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Baru) Belanda dapat di-

simpulkan bahwa ada tiga sumber perikatan, yaitu: (1) tindakan-tindakan hukum (*rechtshandelingen*), (2) sumber peraturan perundangan undangan (*wettelijke bronnen*), dan (3) sumber-sumber yang ditunjuk oleh Undang-undang (*bronnen waarnaar de wet verwijst*).

### Perjanjian Baku

Pemerintah Indonesia secara resmi melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menggunakan istilah klausula Baku sebagaimana dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Pasal tersebut dinyatakan bahwa klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh Konsumen.

Arti dan perjanjian standar itu perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausula dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan adalah beberapa hal lainnya yang sifatnya sangat spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian standar adalah perjanjian yang ditetapkan secara sepihak oleh produsen/pelaku usaha/penjual yang mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal) sehingga pihak Konsumen hanya mempunyai 2 pilihan saja yaitu menyetujui atau menolaknya *real estate* (Badrulzaman, 2001, 119).

Ciri khas *standard contract* sebagai berikut: *standard contracts* disiapkan terlebih dahulu secara massal, isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang kuat kedudukan ekonominya, debitur selalu menerimanya karena terdesak oleh kebutuhannya, bentuknya tertentu. Konsumen tidak ikut menentukan isi perjanjian, Konsumen hanya mempunyai

pilihan untuk menerima atau tidak menerima (Badrulzaman, 1983, 11). Pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa implikasinya dalam transaksi perjanjian jual-beli perumahan adalah memenuhi ciri-ciri perjanjian baku yaitu; a) Bentuk perjanjian tertulis, b) format perjanjian dibakukan, c) syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha, d) konsumen hanya menerima atau menolak, e) Perjanjian baku menguntungkan pengusaha.

### Pengalihan Hak pada Kredit Pemilikan Rumah

Pembiayaan dalam Pasal 1 butir (12) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan adalah "Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".

Pengertian di atas dapatlah dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya Bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara Bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitor*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh Bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh Bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan (Kasmir, 2004, 93).

Istilah perjanjian kredit berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contraccredit*. Hukum Inggris, perjanjian kredit Bank termasuk *loan of money*. Istilah perjanjian kredit tidak ditemukan dalam instruksi pemerintah dan berbagai surat edaran. Namun, dalam Pasal 1 angka 3 Rancangan Undang-undang Tentang Perkreditan Perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit. "Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditor dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati" (Salim HS, 2006, 77-78).

Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Undang-undang Perkreditan Perbankan ditentukan bahwa para pihak dalam perjanjian kredit, yaitu kreditor dan debitur. "Kreditor adalah Bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Debitur adalah orang, badan hukum atau badan lainnya yang menerima kredit dari kreditor berdasarkan perjanjian kredit. Sementara itu, dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ditentukan bahwa para pihak yang terkait dalam perjanjian kredit Bank adalah pihak Bank dan nasabah debitur". Jelas bahwa para pihak yang terkait dalam perjanjian kredit Bank adalah Bank dengan nasabah debitur. Sementara itu, yang menjadi objek dalam perjanjian kredit Bank adalah berupa kredit atau uang, dengan sistem pembayaran secara angsuran. Dengan demikian, momentum terjadinya perjanjian kredit Bank adalah sejak ditandatangani perjanjian antara pihak perbankan dengan nasabah debitur. Sejak saat itu timbul hak dan kewajiban para pihak.

### Jaminan Kredit pada Kepemilikan Rumah

Istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 Angka

23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, agunan adalah "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah". Peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pula pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan.

Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditor meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan uang, pihak kreditor meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan. Apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.

Menurut Gatot Supramono, menyebutkan "Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitur, tetapi Undang-undang juga memperoleh barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur." (Gatot Supramono, 2009, 196).

Konstruksi jaminan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan yang dikutip oleh Salim HS, menyebutkan bahwa "Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan" (Salim HS, 2008, 22).

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan

seseorang lewat orang yang menjamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan adalah sebagai berikut. Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN), bagi debitur baru, hal ini terjadi dimana jangka waktu kreditnya masih belum berakhir atau belum ada pelunasan dari debitur lama. Pelaksanaan alih debitur, terjadi dengan adanya kesepakatan, antara debitur lama (penjual) dengan debitur baru (Pembeli), dimana dalam pengalihan hak atas rumah berikut tanahnya, penjual (debitur lama) akan mengalihkan yang menjadi haknya yaitu rumah dan tanahnya kepada debitur baru (pembeli).

Tahap berikutnya pihak debitur baru, bersedia untuk melanjutkan sisa angsurannya kepada Bank Tabungan Negara (BTN), setelah terlebih dahulu adanya, surat pemberitahuan penegasan persetujuan pengalihan kredit dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN). Dalam kaitan ini hak dan Kewajiban akan beralih kepada debitur baru secara resmi setelah dilakukannya penandatanganan, surat-surat/dokumen-dokumen (Perjanjian Kredit), dan akta-akta dihadapan Notaris.

Panandatanganan dilakukan oleh Penjual (debitur lama) dengan pembeli (debitur baru), dan Pimpinan Kantor Cabang Bank Tabungan Negara. Sejak itu terjadilah suatu hubungan hukum yang baru antara debitur baru, dengan Bank Tabungan Negara (BTN), debitur baru sebagai pemilik rumah dan tanah, sekaligus yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melanjutkan angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan oleh

Bank Tabungan Negara (BTN). Proses pengalihan kredit atas rumah dan tanah (alih debitur), adapun prosedur yang dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN), adalah sebagai berikut, debitur baru terlebih dahulu mengisi form permohonan penerusan utang KPR (Kredit Pemilikan Rumah), yang juga dihadiri oleh debitur lama.

Selanjutnya pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data oleh petugas Bank Tabungan Negara (BTN), setelah data lengkap dan memenuhi syarat, kemudian dilakukanlah proses wawancara terhadap calon debitur baru, oleh petugas *loan service* (bagian Kredit), setelah itu pihak Bank, akan melakukan rapat KPK (Komite Pemutus kredit), apakah permohonan alih debitur tersebut disetujui atau ditolak. Apabila disetujui akan diterbitkan SP3K (Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Pengalihan Kredit), oleh pihak Bank, kemudian pihak Bank akan membuat jadwal penandatanganan akad kredit tersebut, dihadapan Notaris.

Setelah pihak Bank menandatangani, akad kredit bersama-sama dengan debitur baru, termasuk debitur lama, maka hak dan kewajiban beralih kepada debitur baru, termasuk untuk memelihara dan merawat rumah yang dibeli, dan membayar angsuran secara tertib dan teratur setiap bulannya sampai dengan kredit lunas (Anonim, 2012, [www.pembelianrumahkpr.com](http://www.pembelianrumahkpr.com)). Setelah disetujuinya akad kredit oleh pihak Bank, Pihak Bank akan membawa berkas-berkas tersebut untuk ditandatangani dihadapan Notaris, selaku Notaris.

Adapun dalam pelaksanaan pemberian kredit, oleh pihak Bank Tabungan Negara, tentu akan mengikuti ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dari kantor pusat. Demikian juga segala prosedur-prosedur disetiap kantor cabang, dalam pemberian kredit termasuk persetujuan alih debitur, Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang, akan mengikuti.

Ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara disebutkan bahwa “Perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak segera setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur”. Ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa dengan diadakannya perjanjian kredit oleh pembeli, maka si pembeli terikat sebagai debitur pada Bank Tabungan Negara.

Perjanjian kredit berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditandatanganinya akad kredit oleh pihak Bank dan debitur. Hal ini debitur akan terikat apa yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Namun dalam kondisi tertentu dapat dilakukan pemindahan hak dengan sepengetahuan dan seijin pihak Bank. Pelaksanaan alih debitur, dianjurkan kepada penjual (debitur lama) dan pembeli (debitur baru), sebaiknya langsung berhadapan dengan pihak Bank, agar prosesnya lebih jelas dan pelaksanaannya lebih sempurna. Dengan demikian dapat dihindari hal-hal yang mempunyai etiket tidak baik dari penjual maupun pembeli. Oleh karena dengan hadir langsung para pihak, diharapkan adanya suatu kepastian hukum dan diketahui posisi kredit dari pihak debitur lama. Termasuk untuk mengetahui hak dan kewajiban dari pihak debitur lama dan debitur baru, juga dapat melindungi kedua belah pihak antara debitur lama dengan debitur baru dari cedera janji.

Selama proses angsuran berjalan diperkenalkan kepada debitur baru untuk merenovasi rumah, dengan ketentuan tidak melanggar batas tanah. Caranya adalah dengan memberitahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara, bahwa akan melakukan renovasi terhadap rumah yang dihuni oleh debitur baru. Oleh karena itu, harus menyesuaikan dengan ketentuan dari pemerintah daerah dan IMB (ijin Mendirikan Bangunan) harus diperbaharui. Selain diperbolehkan untuk merenovasi kepada debitur baru, yang terpenting adalah memperhatikan, memelihara dan merawat rumah

yang dibeli, dan membayar angsuran secara tertib dan teratur setiap bulan sampai dengan kredit lunas.

Proses oper kredit rumah yang dibeli secara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) melalui Bank Tabungan Negara – BTN), hal ini merupakan langkah yang bijaksana dan secara resmi untuk dapat terlaksananya proses alih debitur. Pelaksanaannya ada dua cara, untuk oper kredit secara resmi, melalui Bank Tabungan Negara, yaitu;

1. Para pihak, yaitu Penjual (debitur lama) bersama-sama calon debitur baru, hadir dan langsung datang ke kantor Cabang Bank Tabungan Negara, dan menghadap pada bagian kredit administrasi atau costumer service dan mengajukan perihal peralihan hak yang dimaksud;
2. Mengajukan permohonan ambil kredit untuk kemudian nantinya akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama;
3. Dalam hal kredit disetujui oleh Bank Tabungan Negara (setelah diteliti persyaratannya), maka pembeli akan bertindak sebagai Debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai Debitur lama. Pembeli akan menandatangani Perjanjian Kredit baru atas namanya, berikut akta Jual Beli dan pengikatan jaminan (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).

Mengenai syarat yang harus dilengkapi oleh calon debitur baru dengan alih debitur sama dengan memproses permohonan kredit yaitu pada prinsipnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah. Demikian juga dana untuk membayar balik dilakukan dengan cicilan tersebut.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya bisa dimulai setelah tersedia dana sekitar 30-40% dari harga rumah, tergantung dari kebijakan Bank. Sebelum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui, pembeli akan diminta untuk melengkapi persya-

ratan untuk mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR), diantaranya adalah a) fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon, b) surat nikah atau cerai, bila sudah menikah atau bila bercerai, c) Kartu Keluarga (KK), d) Surat keterangan WNI (untuk WNI keturunan), e) Slip gaji atau akta perusahaan atau izin profesi, f) Surat keterangan dari tempat bekerja, g) dokumen kepemilikan agunan (SHM, IMB, PBB), h) rekening tabungan, i) menyerahkan pas foto terbaru, j) surat keterangan kerja, dari SK awal dan akhir, k) dilampirkan Surat keterangan Penghasilan/slip gaji, Kartu Pegawai dan Kartu Pensiun.

Sebagai Notaris, pada umumnya tidak pernah ada masalah terhadap akta-akta yang dibuat, selama para pihak langsung memberitahukan kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero), adapun mekanismenya adalah sebagai berikut:

- a) Penjual dan pembeli datang ke Kantor Notaris dengan membawa kelengkapan berkas-berkas sebagaimana diuraikan di bawah ini: -Data Objek jual beli (tanah/bangunan), Foto copi sertifikat (yang berisi keterangan/stempel dari pihak Bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijamin pada Bank berkenaan), berikut *Foto copy* IMB, foto copy surat perjanjian kredit, foto copy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penjual dan Pembeli, foto copy suami istri copy Kartu Keluarga copy Akta Nikah copy keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan);
- b) Dibuatkan akta pengikatan Jual Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat;
- c) Penjual menandatangani surat pemberitahuan kepada Bank Tabungan Negara, perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi

karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada Bank Tabungan Negara;

- d) Setelah salinan akta selesai, penjual bersama-sama dengan pembeli menyampaikan kepada Pihak Bank Tabungan Negara, salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada point 2 tersebut berikut surat yang dimaksud point c.

Adapun kelebihan dari dan kelemahannya proses alih debitur dengan menggunakan akta Notaris adalah prosesnya lebih mudah dan cepat dan biaya relatif lebih murah, sedangkan sisi kelemahan adalah:

- 1) Sertifikat masih atas nama penjual dan masih dijamin ke Bank Tabungan Negara (BTN);
- 2) Pembeli mengangsur ke Bank Tabungan Negara (BTN) atas nama penjual;
- 3) Apabila peralihan hak ini tidak diberitahukan kepada Bank Tabungan Negara (BTN), kemungkinan terburuknya penjual bisa sewaktu-waktu melunasi sendiri ke Bank Tabungan Negara (BTN) dan mengambil asli sertifikat tanah dan bangunan yang sudah dialihkan. Oleh karena itu dalam melaksanakan alih debitur dengan menggunakan akta Notaris wajib dilanjutkan dengan pemberitahuan kepada pihak kreditur/Bank Tabungan Negara.

Walaupun terdapat kelemahan (yang bisa dijembatani), pengoperan kredit dengan menggunakan akta Notaris tetap saja jauh lebih aman dibandingkan oper kredit/pengalihan hak dengan banyak menggunakan surat pengalihan di bawah tangan. Bahkan tanpa menggunakan surat apapun atau hanya berdasarkan kwitansi saja. Alasannya bahwa dengan adanya akta Notaris tersebut dan bukti surat pemberitahuan, maka pada saat pelunasan nantinya pihak pembeli dapat mengambil asli sertifikat dengan membawa bukti berupa akta

Notaris yang sudah ditandatangani sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Bahwa oper kredit dengan menggunakan akta Notaris tersebut hanya bisa dilakukan 1 kali saja. Artinya hanya dari pemilik asal kepada pembeli pertama. Jika pembeli pertama akan mengoperkan lagi rumah tersebut, maka pembeli pertama tersebut harus dapat menghadirkan pemilik asal untuk dapat dibuatkan transaksi baru. Oleh karena itu proses pengalihan melalui kantor Notaris hanya sebagai solusi untuk mengatasi dimana penjual, akan pindah tugas ke daerah lain atau karena pembeli belum cukup untuk memiliki biaya proses alih debitur.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dan Bank dalam Proses Jual Beli**

Pengalihan kepemilikan KPR-BTN melalui jual beli bukanlah hal yang dilarang asalkan dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak BTN. Terhadap jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan di bawah tangan tidak dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan BTN selaku kreditor dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Notaris tidak boleh membuat aktanya sebagai alat bukti telah terjadi pengalihan kepemilikan KPR-BTN tersebut, dengan bentuk akta apapun juga. Apabila Notaris membuat suatu akta yang berkaitan dengan pengalihan KPR-BTN tersebut maka Notaris dapat dituntut dikemudian hari oleh pihak yang dirugikan. Khususnya pembeli dan pihak Bank, karena telah membuat akta yang bertentangan dengan hukum.

Mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan dibawah tangan, menurut penulis tidak mempunyai akibat hukum, berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut:

1. Rumah KPR-BTN tersebut adalah obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang KPR-BTN debitur. Di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa debitor dilarang untuk mengalihkan dan/atau melepaskan haknya atas obyek jaminan tanpa seizin dan persetujuan pihak Bank selaku kreditor. Dengan demikian apabila terjadi pengalihan rumah KPR-BTN secara di bawah tangan maka debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati bahkan lebih jauh debitur telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni tanpa hak telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain;
2. Peralihan hak atas tanah terjadi dengan ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah (baik itu akta jual beli, hibah tukar menukar dan lainnya). Penandatanganan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan secara yuridis tidak sah. Dengan demikian tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Artinya secara hukum debitur lama adalah tetap sebagai pemilik yang sah atas unit rumah KPR-BTN tersebut.

Jual beli tanah dan rumah KPR-BTN yang dilakukan secara di bawah tangan akan sangat merugikan si pembeli (pemilik yang baru). Selain hal tersebut di atas si pembeli (dalam peralihan KPR BTN secara di bawah tangan) akan mengalami kesulitan untuk mengambil sertipikat tanah dari BTN, oleh karena pihak Bank hanya akan menyerahkan sertipikat tersebut kepada debitur lama. Hal ini semakin rumit apabila debitur lama tidak bersedia untuk mengambil atau debitur lama tidak lagi diketahui keberadaannya. Dengan demikian untuk perlindungan hukum bagi pembeli sangat

lemah (Wawancara dengan Marketing KPR BTN Banjarmasin).

Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah KPR-BTN yang dilakukan secara di bawah tangan hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan. Tujuannya adalah untuk memperoleh penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri. Manfaatnya adalah untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedangkan bagi Bank selaku kreditor telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-undang Hak Tanggungan. Hal ini mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini dinyatakan di dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*).

Dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Dengan demikian Hak Tanggungan tetap membebani obyeknya (tanah dan rumah KPR-BTN) walaupun telah dialihkan kepemilikannya. Kasus-kasus jual beli KPR-BTN di bawah tangan tersebut secara hukum dianggap belum terjadi pengalihan hak atas rumah dan tanah. Pengalihan hak atas rumah dan tanah secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli.

Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya kepada Bank. Dalam kasus telah terjadi alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan debitur lama kemudian tidak diketahui lagi domisilinya, maka

menurut penulis langkah penyelesaiannya secara hukum adalah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak. Jika tergugat (debitur) telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir, maka Pengadilan akan memberikan putusan *Verstek* (putusan tanpa hadirnya tergugat).

Waktu 14 hari sesudah putusan, tidak ada perlawanan dari debitur, putusan itu berkekuatan tetap, sehingga atas dasar putusan itu, Bank dapat menjual rumah tersebut baik tunai/alih debitur tanpa hadirnya debitur lama. Dengan Putusan Pengadilan Negeri itu, Notaris/PPAT tidak perlu ragu membuat akta alih debitur. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank. Dengan demikian Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur, tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan dibawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitur lama kepada debitur baru. Oleh karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat, maka dapat dikatakan jual beli tanah itu belum pernah terjadi.

Langkah dan tindakan yang perlu diambil Bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitur dibawah tangan adalah sebagai berikut:

## Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Pemilikan Rumah di Kabupaten Malang

Davy Ananda W.S. Mahmudy

- a. Bank dapat memperingatkan kepada debitur segera melunasi seluruh sisa hutang sebab meskipun rumah KPR telah dialihkan/dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitur, dengan kata lain debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya.
- b. Tindakan atau perbuatan debitur dengan menjual rumah KPR, tanpa seijin Bank, Bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, jika Bank menghendaki. Secara yuridis sebenarnya belum pernah terjadi jual beli, karena untuk sahnya jual beli (berikut rumah), harus ada akta jual beli dan balik nama sertifikat atau balik nama;
- c. Bank dapat melakukan upaya hukum eksekusi atas obyek jaminan KPR-BTN yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dalam hal ini BTN adalah pemegang Hak Tanggungan, yang dapat melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi, atas dasar Perjanjian KPR dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Demikian pula tidak dapat memanfaatkan asuransi yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut. Dengan lamanya kredit pelunasannya maka akan semakin naik atau tinggi pajak-pajak yang harus dibayar yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB karena harus menanggung pajak penjualan dan pembelian.

### Penutup

Bahwa pengalihan hak (oper kredit), harus dilakukan melalui kantor Notaris. Mekanismenya adalah sebagai berikut Para pihak yaitu penjual dan pembeli, bersama-sama datang menghadap Notaris, dengan membawa kelengkapan berkas-berkas yang diperlukan antara lain *foto copy* sertifikat, yang dibubuhi stempel dan disertai surat keterangan dari pihak Bank, dimana tanah dan bangunan tersebut masih dalam penjaminan pada

Bank. Juga disertakan fotocopy surat perjanjian kredit, dari pihak penjual dilengkapi fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami isteri. Berikutnya dilampirkan Kartu Keluarga, surat/akta nikah dan dari pihak pembeli, Kartu Tanda Penduduk, surat/akta nikah dan Kartu Keluarga, surat Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada untuk WNI keturunan). Adapun akte yang dibuat oleh Notaris, adalah akta Pengikatan Jual beli, atas pengalihan hak atas rumah dan tanah. Akta kuasa Menjual, untuk proses perlihatkan hak atas tanah, dan Surat kuasa pengambilan sertifikat dan dokumen-dokumen lainnya, setelah kredit dilunasi. Setelah salinan akta selesai dibuat oleh Notaris, pembeli maupun penjual bersama-sama, memberitahukan kepada Pihak Bank, perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud. Intinya bahwa sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada Bank.

Faktor utama adanya kendala adalah disebabkan adanya debitur lama, dan calon debitur baru yang tidak bisa dipertemukan dan hadir bersama-sama menghadap ke Bank. Keduanya telah melakukan pengalihan hak secara dibawah tangan, yang mereka buat sendiri. Tentu saja tanpa memberitahukan kepada pihak Bank Tabungan Negara. untuk hal ini pihak Bank akan menolak untuk memproses penerusan hutang KPR, tersebut. Untuk menyelesaikannya adalah dengan dengan memohon surat penetapan dari Pengadilan Negeri setempat.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Buku

Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku* (Standar). Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perlindungan Konsumen, BPHN, Bina Cipta, Jakarta.

- Bahsan, M., 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta.
- Djumhana, Muhammad, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cetakan ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Edy, M.G.S., 1987, *Kredit Perbankan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra AdityaBakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Hasbullah, Frieda Husni, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata*, Djambatan, Jakarta.
- HB. Sutopo, 2002, *Metodologi penelitian Hukum Bagian II*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, FH. UNDIP, Semarang.
- Kasmir, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Edisi Revisi, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1988, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- Patrik, Purwandi dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, FH. UNDIP, Semarang.
- Purwono, Joko, 1993, *Metode Penelitian Hukum*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPPerdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satrio, J., 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta.
- Soewarso, Indrawati, 2003, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sofie, Yusuf, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R., 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung.
- Subekti, R., 1981, *Aneka Perjanjian*, Intermasa, Bandung.
- Subekti, 1996, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung.
- Sudarsono, 2002, *Kamus Hukum Edisi Baru*, Asdi Mahasatya, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2001, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Supramono, Gatot, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauandi Bidang Yuridis)*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Syahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan berkontrak dan Perlindunganyang seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank diIndonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta.
- Syahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan berkontrak dan Perlindunganyang seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank diIndonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata).

Kitab Undang Undang Hukum Dagang.

Undang Undang Nomor: 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 29/KMK.01/1996, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Rakyat-Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 340/KM/.01/2000, Tentang Pengurusan Piutang Negara Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara (KPR-BTN).

#### **Internet**

Anonim, 2012, [www.pembelianrumahkpr.com](http://www.pembelianrumahkpr.com), diakses pada tanggal 1 Agustus 2016.