

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa.<sup>1</sup>

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>2</sup>

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat.<sup>3</sup>

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat

---

<sup>1</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>2</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>3</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>4</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>5</sup>

Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/ataurumah susun.Pembangunan rumah tersebut dikembangkanberdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, sertamempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.Pembangunan rumah dapat dilakukan olehsetiap orang, pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tataruang wilayah.<sup>6</sup>

Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah: a. hak milik; b. hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau c. hak pakai di atas tanah negara. Pemilikan rumah tersebut dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah tersebut dapat dibebani hak tanggungan.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian di atas, diketahui bahwa pembangunan rumah dapat dilakukan oleh setiap orang. Pemilikan rumah tersebut dapat difasilitasi dengan

---

<sup>4</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>6</sup> Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>7</sup> Pasal 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. Salah satu implementasi atau pelaksanaan fasilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah adalah sebagaimana yang telah diterapkan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) di Kota Pekanbaru.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) di Kota Pekanbaru adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit<sup>8</sup> dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) di Kota Pekanbaru tentunya bersifat saling menguntungkan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Hanya saja, pada keadaan tertentu, warga negara yang mendapatkan fasilitas kredit tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit yang telah dibuat. Salah satu solusi dari permasalahan tersebut adalah dilakukannya perbuatan hukum berupa pengoperan hak milik atas tanah.

Pengoperan hak milik atas tanah yang dilakukan pemilik rumah yang mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) di Kota Pekanbaru kepada pihak ketiga adalah suatu persoalan hukum yang menarik untuk dilakukan kajian lebih lanjut. Hal tersebut

---

<sup>8</sup> Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Lihat: Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

antara lain disebabkan adanya ketentuan mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak dalam hal jual beli hak atas tanah.

Pemilikan tanah yang secara substansi belum tentu mendapatkan jaminan kepastian hukum dapat ditinjau dari aspek transaksi jual beli terselubung, yakni dalam bentuk transaksi jual beli yang menggunakan kuasa jual mutlak. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh NM. Wahyu Kuncoro, yaitu penggunaan kuasa mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah merupakan suatu cara terselubung untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam praktiknya berada di luar jangkauan kontrol/pengawasan pemerintah. Kuasa mutlak merupakan jual beli tanah secara terselubung, di mana dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan klausul/ketentuan “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali” dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Ekses-ekses negatif sebagaimana dimaksud di atas, antara lain penggelapan pajak, peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak tidak memberikan kepastian hukum, penguasaan atas tanah oleh penerima kuasa tanpa batas waktu, adanya upaya menghindari larangan pemilikan tanah di luar kecamatan (*absente*) dan dikhawatirkan saat pembayaran jual beli (peralihan) belum lunas tetapi tanah telah dibaliknamakan kepada si pembeli.<sup>9</sup>

Transaksi jual beli yang menggunakan kuasa jual mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan balik nama sertifikat hak milik pada Kantor Badan Pertanahan telah dilarang

---

<sup>9</sup> NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hlm. 133-134.

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Meskipun kedua larangan tersebut telah berlaku kurang lebih selama 20 tahun dan 35 tahun, akan tetapi fakta membuktikan bahwa larangan tersebut tidak menghilangkan praktik penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sampai dengan hari ini. Salah satu fakta hukum tersebut adalah penggunaan kuasa mutlak dalam hal peralihan/oper kredit hak atas tanah yang mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) di Kota Pekanbaru.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“Analisis Yuridis terhadap Peralihan/Oper Kredit Hak Atas Tanah (Studi Pengoperan Hak dengan Ganti Rugi pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, dirumuskan masalah dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam peralihan/oper kredit hak atas tanah yang difasilitasi kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.?
2. Apa saja persoalan hukum yang timbul dalam peralihan/oper kredit hak atas tanah yang difasilitasi kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah dalam penelitian ini, ditetapkan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam peralihan/oper kredit hak atas tanah yang difasilitasi kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
2. Untuk mengetahui persoalan hukum yang timbul dalam peralihan/oper kredit hak atas tanah yang difasilitasi kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini adalah:

1. Menambah ilmu pengetahuan penulis mengenai Hukum Perdata pada umumnya dan Hukum Perjanjian pada khususnya.
2. Memberikan sumbangan pemikiran kepada seluruh pembaca yang membutuhkan pada umumnya dan kepada peneliti lain yang memiliki objek kajian yang sama dengan penelitian ini pada khususnya.

### **D. Tinjauan Pustaka**

#### **1. Perjanjian**

Suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>10</sup> Berdasarkan pengertian ini, diketahui bahwa terdapat hubungan antara dua orang dalam bentuk suatu perbuatan atau perbuatan kedua orang tersebut menimbulkan hubungan hukum bagi kedua belah

---

<sup>10</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 338.

pihak dengan ketentuan masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban di dalam perbuatan tersebut.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1233 dan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.
- b. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>11</sup>

Apabila Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikaitkan dengan ketentuan pada Pasal 1233 dan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perikatan yang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak yang perlu diwujudkan. Sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Menurut Subekti: Perjanjian adalah peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbul hubungan antara dua orang tersebut. Dalam bentuknya, perjanjian berupa rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>12</sup> Masih menurut Subekti, untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 323.

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 1.

cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau dengan kata lain, apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak. Biasanya orang mengadakan suatu perjanjian dengan tidak mengatur atau menetapkan secara teliti hak dan kewajiban mereka. Mereka itu hanya menetapkan hal-hal yang pokok dan penting saja.<sup>13</sup>

Perjanjian sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikat diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.<sup>14</sup>

Berdasarkan 4 (empat) syarat tersebut di atas, 2 (dua) syarat pertama (sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian) merupakan syarat subjektif, sedangkan 2 (dua) syarat berikutnya (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) merupakan syarat objektif.

Menurut Salim, HS, dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>15</sup>

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah dilahirkan perjanjian tersebut. Sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka yang berkepentingan atas

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 39.

<sup>14</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 339.

<sup>15</sup> Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 17.



perjanjian itu yaitu: pihak yang tidak cakap mempunyai hak untuk meminta pembatalan atas perjanjian tersebut.<sup>16</sup>

## 2. Perjanjian Kredit

Pada dasarnya, kontrak menurut namanya dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan *inominaat* (tidak bernama). Kontrak *nominaat* merupakan kontrak yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan kontrak *inominaat* adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat yang belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, salah satu yang termasuk dalam kontrak *inominaat* adalah perjanjian kredit.<sup>17</sup>

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit yang diberikan oleh bank bila dilihat dari segi tujuan penggunaannya dapat dibagi atas 3 (tiga) bagian yaitu:

- a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan guna keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.
- b. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>17</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUH Perdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 1.

keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya, dalam arti lain kredit ini diberikan berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

- c. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan guna kepentingan konsumtif pribadi penerima kredit.<sup>18</sup>

Unsur-unsur yang tidak bisa terlepas dari sifat yang akan timbul dari pelaksanaan perkreditan di dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. Risiko, tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.<sup>19</sup>

Pemberian kredit didasarkan hasil penilaian terhadap permohonan kredit dari debitur, namun demikian diperlukan juga adanya analisis terhadap

---

<sup>18</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 99.

<sup>19</sup> Thomas Suyatno dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 14.

permohonan kredit diantaranya menggunakan instrumen analisis yang terkenal dengan *the fives of credit* atau 5c, yaitu:

- a. Watak (*character*), watak adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak dapat berupa baik dan jelek bahkan ada yang terletak diantara baik dan jelek. Watak merupakan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Watak dapat diartikan sebagai kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit, oleh karena itu seorang analisis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal usul kehidupan pribadi pemohon kredit.
- b. Modal (*capital*), seseorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk memperlancar kegiatan bisnisnya. Seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal. Pemohon kredit yang berbentuk badan usaha, besarnya modal yang dimiliki pemohon kredit ini dapat dicermati dari laporan keuangannya. Semakin besar jumlah modal yang dimiliki, maka tidak ada keraguan terhadap kemampuan untuk memenuhi kewajiban membayar hutangnya.
- c. Kemampuan (*capacity*), seorang debitur yang mempunyai karakter atau watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang telah ditentukan. Seorang analisa harus mampu menganalisa kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya. Bagi debitur perorangan, seorang analis

harus mendapat informasi yang benar mengenai penghasilan atau pendapatan debitur. Bagi debitur badan usaha, seorang analis harus meyakini pendapatan yang diperoleh dari usaha-usaha debitur yang menunjukkan adanya kemampuan dari debitur.

- d. Jaminan (*collateral*), jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari harta penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu. Fungsi jaminan guna memberikan hak dan kekuasaan untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian.
- e. Kondisi Ekonomi (*condition of economy*).<sup>20</sup>

### 3. Peralihan Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak Milik adalah Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah:

- a. Turun-temurun. Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

---

<sup>20</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 93.

- b. Terkuat. Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain atas tanah.
- c. Terpenuhi. Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- d. Dapat beralih dan dialihkan, dibebani kredit dengan Hak Tanggungan.
- e. Jangka waktu tidak terbatas.<sup>21</sup>

Hak milik berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diartikan sebagai hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

---

<sup>21</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 5-6.

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang Hukum Perdata*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 131.

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas, bukti hak milik atas tanah dibuktikan dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh pemerintah berdasarkan pendaftaran tanah. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Ketentuan mengenai hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, diatur secara khusus pada Bab II Hak-Hak Atas Tanah, Air dan Ruang Angkasa serta Pendaftaran Tanah, khususnya pada bagian ketiga yang terdiri dari delapan pasal, yaitu dari pasal 20 sampai dengan pasal 27.

Baru untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia yang *uniform* dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>23</sup> Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66), sebagai perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.<sup>24</sup>

Permohonan untuk memperoleh tanah negara dengan hak milik diajukan kepada pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan secara tertulis dibuat rangkap 6 (enam), dengan keterangan tentang:

- a. Diri Pemohon.
  - 1) Jika Pemohon itu Perorangan: nama, umur, kewarganegaraan/Kartu Tanda Penduduk, tempat tinggal, pekerjaan, jumlah anggota keluarga yang masih menjadi tanggungannya.
  - 2) Jika Pemohon itu Badan Hukum: nama, tempat kedudukan, akta pendirian Badan Hukum, Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang Penunjukan sebagai Badan Hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.
- b. Tanahnya yang dimohon
  - 1) Letak, luas batas-batasnya (gambar situasi bila ada).
  - 2) Statusnya: Sertipikat/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Girik/Petuk Pajak Bumi atau tanda bukti lain kalau ada.
  - 3) Jenis tanahnya (tanah pertanian atau tanah bangunan).
  - 4) Penguasaannya/perolehannya (atas dasar apa tanah tersebut dikuasai/diperoleh Pemohon).

---

<sup>24</sup> A A NGR Raka Dani Wiryantha, Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat di Kota Denpasar, *Jurnal Hukum Prasada Vol 4, No 2 September 2017*, Universitas Warmadewa, hlm. 42.

- 5) Penggunaan tanahnya, dalam hal ini tanah direncanakan dipergunakan untuk keperluan apa.
- 6) Tanah yang telah dipunyai oleh Pemohon termasuk yang dipunyai isteri/suami dan anak-anaknya yang menjadi tanggungan Pemohon.
- 7) Keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu, untuk daerah yang sudah mempunyai Rencana Induk Pembangunan, diperlukan *advis planning* dari Dinas Tata Kota.

c. Biaya Pemberian/Permohonan Hak Milik.

- 1) Biaya formulir permohonan dan formulir Surat Keputusan Rp. 1.000,-.
- 2) Honorarium anggota Panitia A sebesar Rp. 2.500,- perorang, maksimum Rp. 12.500,-.
- 3) Biaya transport anggota Panitia A dan Petugas *survey* Tata Guna Tanah menurut *lumpsum*, sesuai dengan golongannya sebagai ditetapkan dalam Surat Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 31 Januari 1978 Nomor. B.T.U 1/581/1978.
- 4) Biaya pengukuran dan pembuatan gambar situasi ditetapkan menurut perhitungan setempat berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978, juncto Nomor 72/1978.
- 5) Biaya Pendaftaran Hak Milik Sebesar Rp. 5.000,- untuk Daerah Perkotaan dan Rp.500,- untuk Daerah Pedesaan.
- 6) Biaya formulir isian dan Sertipikat Rp. 1.750,-.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit.*, hlm. 7-9.



Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>26</sup>

Menurut Adrian Sutedi, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum lainnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>27</sup>

## **E. Konsep Operasional**

Konsep operasional dalam penelitian ini diuraikan untuk menghindari kesalahan dalam menafsirkan judul dan ruang lingkup dari penelitian ini. Konsep operasional tersebut selengkapnya diuraikan sebagai berikut.

### **1. Analisis Yuridis**

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya) atau proses pemecahan persoalan yang dimulai dengan dugaan akan

---

<sup>26</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 77.

kebenarannya.<sup>28</sup> Sedangkan yang dimaksud yuridis adalah menurut hukum; dari segi hukum.<sup>29</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan analisis yuridis adalah penyelidikan secara hukum terhadap peristiwa peralihan/oper kredit hak atas tanah. Penyelidikan secara hukum tersebut dilakukan secara normatif atau hanya didasarkan data tertulis saja dengan mengacu pada ketentuan hukum tertulis di dalam peraturan perundang-undangan.

## **2. Peralihan/Oper Kredit Hak Atas Tanah**

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pergantian (dari keadaan yang satu kepada keadaan yang lain).<sup>30</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan oper menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah mengambil alih atau menggantikan.<sup>31</sup>

Kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>32</sup> Selanjutnya, yang dimaksud dengan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak

---

<sup>28</sup> Dendy Sugono (Pemimpin Redaksi), *Kamus Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008, hlm. 59.

<sup>29</sup> M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 561.

<sup>30</sup> Dendy Sugono (Pemimpin Redaksi), *Op. Cit.*, hlm. 40.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 1090.

<sup>32</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.<sup>33</sup>

Berdasarkan uraian di atas, yang dimaksud dengan peralihan/oper kredit hak atas tanah dalam penelitian ini adalah pergantian atau mengambil alih atau menggantikan pembiayaan kredit perumahan yang difasilitasi kredit kepemilikan rumah oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero). Peralihan tersebut adalah perbuatan peralihan dari pihak pertama kepada pihak kedua sebagaimana yang disepakati oleh para pihak yang dituangkan dalam dokumen-dokumen perjanjian.

### **3. Pengoperan Hak dengan Ganti Rugi**

Pengoperan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan mengoperkan. Sedangkan yang dimaksud dengan mengoperkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah menyerahkan; memindahkan; atau memberikan kepada.<sup>34</sup> Selanjutnya, yang dimaksud dengan ganti rugi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian.<sup>35</sup>

Berdasarkan uraian di atas, yang dimaksud dengan pengoperan hak dengan ganti rugi adalah penyerahan atau pemberian hak dari pihak pertama kepada pihak kedua dalam lingkup menggantikan pembiayaan kredit perumahan yang difasilitasi kredit kepemilikan rumah oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero).

---

<sup>33</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>34</sup> Dendy Sugono (Pemimpin Redaksi), *Loc. Cit.*, hlm. 1090.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 441.

#### **4. PT Bank Tabungan Negara (Persero)**

Status perusahaan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Kepemilikan saham dari perusahaan milik negara ini adalah: a) Pemerintah Republik Indonesia 60.00%; b) Publik Asing 25.97%; dan c) Publik Lokal 14.03%. Perusahaan milik negara ini didirikan pada tanggal 9 Februari 1950 dengan dasar hukum pendirian, yaitu Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1950 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1950.<sup>36</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, yang dimaksud dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dalam penelitian ini adalah Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., yang berkedudukan di Kota Pekanbaru. Perlu ditegaskan di sini, bahwa yang menjadi kajian fokus dalam penelitian ini adalah terbatas pada permasalahan hukum dalam lingkup perjanjian para pihak yang mengoperkan kredit kepemilikan rumah yang difasilitasi oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Cabang Pekanbaru.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode atau cara pelaksanaan penelitian ini, diuraikan sebagai berikut.

##### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian Hukum Normatif.<sup>37</sup> Penelitian ini menggunakan data sekunder dalam bentuk dokumen perjanjian. Sedangkan ditinjau dari sifat penelitian, penelitian ini

---

<sup>36</sup> PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., *Laporan Tahunan 2016*, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Jakarta, 2017, hlm. 97.

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo Persada 2001, hlm. 14.

bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan dengan sistematis, terang dan terperinci tentang pokok permasalahan yang diteliti.

## **2. Data dan Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dengan uraian sebagai berikut:

a. **Bahan hukum Primer**

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah data yang meliputi perjanjian yang berkaitan dengan objek penelitian dan peraturan perundang-undangan yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

b. **Bahan hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah data yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer berupa pendapat para ahli dalam bentuk literatur atau buku-buku mengenai hukum perdata dan hukum perjanjian atau mengenai ilmu pengetahuan hukum secara umum yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. **Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah data yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu dalam bentuk kamus, tulisan tentang laporan-laporan dan jurnal-jurnal mengenai hukum perdata, khususnya tentang hukum perjanjian.

### **3. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu data yang penulis peroleh berupa berkas perjanjian pengoperan kredit kepemilikan rumah, dianalisa dan dikelompokkan berdasarkan perumusan masalah dan disusun secara sistematis. Data tersebut selanjutnya dianalisis dengan cara membandingkan data dengan teori-teori atau pendapat-pendapat para ahli serta membandingkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai hukum perdata pada umumnya dan hukum perjanjian pada khususnya.

### **4. Metode Penarikan Kesimpulan**

Metode penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan secara deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus. Atau dengan kata lain, penarikan kesimpulan yang diawali dengan deskripsi terhadap peraturan perundang-undangan dan pendapat ahli yang dijadikan dasar pemikiran dalam penelitian ini untuk kemudian dibandingkan dengan fakta yang diperoleh berdasarkan hasil penelitian.