



**KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**Enggar Dana Kusuma, S.H.  
NPM.201003741020569**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**



**KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

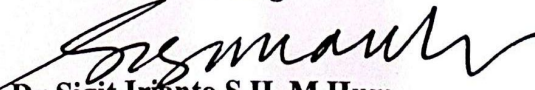
**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**Enggar Dana Kusuma, S.H.**  
**NPM.201003741020569**

**Pembimbing:**

  
**Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.**  
**NIDN.0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**

ii



**KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI  
DIBAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Penguji I**

**Dr.Sigit Irianto,S.H.,M.Hum.**

**NIDN.0613016201**

**Penguji II**

**Dr.Siti Mariyam,S.H.,M.H.**

**NIDN.0624056601**

**Penguji III**

**Dr.Totok Tumangkar,S.H.,M.Hum.**

**NIDN.0601015901**

**Mengetahui :**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945  
Semarang**



**Dr.Sigit Irianto,S.H.,M.Hum.**

**NIDN.0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :



**Nama** : **Enggar Dana Kusuma**

**NPM** : **201003741020569**

**Program Studi** : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh keserjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 30 Maret 2023

Penulis,  
  
  
7BEAJX851807525

**ENGGAR DANA KUSUMA, S.H.**

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang ini. Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

- 1 Bapak Prof. Dr.Drs. Suparno,Msi. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
- 2 Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono,S.H.,M.Hum. Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
- 3 Bapak Dr. Sigit Irianto, S.H.,M.H.,selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang sekaligus dosen pembimbing Tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan dalam penulisan tesis ini.

- 4 Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
- 5 Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
- 6 Hj. Dr.Sri Retno Widyorini,S.H.,M.Hum dan H. Bambang Eko,S.H. Selaku kedua orang tuaku yang tercinta dan tersayang yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan yang tiada henti-hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini kepada penulis.
- 7 Dyah Rukmi Widiyarti,S.TP, selaku Tante yang tersayang yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam penyusunan Tesis.
- 8 Devky Adelita Claudia, Selaku kekasih penulis, yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan Tesis.
- 9 Sri Darmiati, Almarhumah Eyang Putri Tercinta yang selalu menanyakan kepada penulis kapan lulus dan wisuda, sehingga memberikan motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan penyusunan Tesis ini.

10 Seluruh teman-teman se-angkatan 18 Tahun 2021 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang ilmu hukum dan kenotariatan pada khususnya.

Semarang, 30 Maret 2023

Penulis,



ENGGAR DANA KUSUMA,S.H.

## ABSTRAK

Pembangunan Nasional yang berdasarkan Pancasila mempunyai tujuan untuk menyejahterakan masyarakat Indonesia secara menyeluruh dengan tujuan sebagai peningkatan hidup yang berkeadilan social sesuai dengan cita-cita Bangsa. Salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah untuk menyejahterakan masyarakat dengan memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dikhususkan kepada masyarakat berekonomi menengah kebawah. Fasilitas KPR ini bisa didapatkan dengan cara melakukan perjanjian kredit dengan Bank penyangga dana yang sudah ditunjuk oleh pemerintah dalam pembiayaan dana guna pembelian rumah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : (1) Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR? (2) Apakah faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan hak kepemilikan KPR yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan? (3) Bagaimana pertimbangan hakim dalam pengalihan hak KPR yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan? (Berdasarkan putusan Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg dan Nomor : 114/PDT.G/2016/PN smg Pengadilan Negeri Semarang).

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Spesifikasi yang digunakan yaitu deskriptif analitis, sumber dan jenis data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer, metode pengumpulan data dengan studi dokumen dan wawancara, metode analisa data yang digunakan secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini yaitu (1) bahwa Akta dibawah tangan ini juga mempunyai Kekuatan pembuktian materil menurut Pasal 1857 KUHPerdara yaitu tentang akta dibawah tangan juga mempunyai pembuktian yang sah dengan akta otentik, (2) Pengalihan hak kepemilikan yang dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan mempunyai faktor kendala utama yaitu jika debitur wanprestasi maka sertifikat/obyek pengalihan akan ditahan oleh pihak bank dikarenakan bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debiturnya walaupun pihak ketiga sudah melunasi tanggungjawabnya kepada debitur, sehingga akan sulit untuk melakukan proses balik nama. (3) pertimbangan hakim atau putusan hakim menyatakan sah pengalihan hak kepemilikan yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, dalam Putusan Nomor : 344/PDT.G/2015/PN.smg dan Putusan Nomor : 114/PDT,G/2016/PN smg, Pengadilan Negeri Semarang.

**Kata Kunci** : Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan, Kekuatan Hukum, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

## ABSTRACT

National Development based on Pancasila has the aim of improving the welfare of the Indonesian people as a whole with the aim of improving life with social justice in accordance with the ideals of the Nation. One of the efforts made by the Government for the welfare of the community by providing Home Ownership Credit (KPR) facilities, which are devoted to the middle to lower economic community. This KPR facility can be obtained by entering into a credit agreement with a bank that has been appointed by the government in financing funds for home purchases. The problem formulated in this research are: (1) How is the legal force of the agreement under the hand in the transfer of ownership rights in the KPR agreement? (2) What are the factors that become obstacles in the transfer of KPR ownership rights carried out by the deed of sale and purchase agreement under the hand? (3) How is the judge's consideration in the transfer of KPR rights carried out by the deed of sale and purchase under the hand? (Based on decision Number: 344/Pdt.G/2015/PN.Smg and Number: 114/PDT.G/2016/PN smg Semarang District Court).

The research method that the author uses in this research is normative juridical research. The specifications in this research are descriptive analytical, sources and types of data in this study consist of secondary data and primary data, data collection methods with document studies and interviews, qualitative data analysis methods. The results of this study are (1) that this underhand deed also has material evidentiary power according to Article 1857 of the Civil Code, namely that underhand deeds also have valid proof with authentic deeds, (2) The transfer of ownership rights carried out with an underhand sale and purchase agreement has a major obstacle factor, namely that if the debtor defaults, the certificate / transfer object will be retained by the bank because the bank only wants to give the certificate to the debtor even though the third party has paid off his responsibility to the debtor, so it will be difficult to carry out the name change process. (3) the consideration of the judge or the judge's decision states the validity of the transfer of ownership rights carried out under a hand agreement, in Decision Number: 344/PDT.G/2015/PN.smg and Decision Number: 114/PDT,G/2016/PN smg, Semarang District Court.

**Keywords:** Deed of Sale and Purchase Agreement Under Hand, Legal Power, Home Ownership Credit Agreement (KPR).

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL.....                          | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                    | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                     | iii  |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH..... | iv   |
| KATA PENGANTAR .....                        | v    |
| ABSTRAK .....                               | viii |
| ABSTRACT .....                              | ix   |
| DAFTAR ISI.....                             | x    |
| BAB I PENDAHULUAN .....                     | 1    |
| A. Latar Belakang.....                      | 1    |
| B. Pembatasan Masalah .....                 | 6    |
| C. Rumusan Masalah.....                     | 6    |
| D. Tujuan Penelitian .....                  | 7    |
| E. Manfaat/Kegunaan Penelitian .....        | 8    |

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Manfaat Teoritis.....                  | 8         |
| 2. Manfaat Praktis .....                  | 8         |
| F. Kerangka Pemikiran .....               | 9         |
| G. Metode Penelitian .....                | 10        |
| 1. Metode Pendekatan.....                 | 10        |
| 2. Spesifikasi Penelitian.....            | 10        |
| 3. Sumber dan Jenis Data.....             | 11        |
| 4. Metode Pengumpulan Data.....           | 12        |
| 5. Metode Analisis Data.....              | 13        |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>       | <b>14</b> |
| 1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian ..... | 14        |
| 1) Pengertian Perjanjian.....             | 14        |
| 2) Asas-Asas Hukum Perjanjian .....       | 16        |
| 3) Unsur-Unsur Hukum Perjanjian .....     | 21        |
| 4) Syarat Sahnya Perjanjian .....         | 21        |
| 2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....  | 25        |

|  |           |
|--|-----------|
| 1) Pengertian Jual Beli .....                                    | 25        |
| 2) Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....                   | 27        |
| 3. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....      | 31        |
| 1) Pengertian KPR .....  | 31        |
| 2) Persyaratan KPR.....  | 32        |
| 3) Jenis-Jenis KPR.....  | 33        |
| 4) Proses KPR.....   | 35        |
| 5) Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....                      | 37        |
| 6) Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....                  | 39        |
| 4. Tinjauan Umum Tentang Akta .....                              | 43        |
| 1) Pengertian Akta .....   | 43        |
| 2) Fungsi Akta .....   | 43        |
| 3) Jenis-jenis Akta .....  | 44        |
| 4) Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan..... | 48        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>             | <b>60</b> |

|  |            |
|--|------------|
| A. Kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR.....  | 60         |
| B. Faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan hak kepemilikan KPR yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan .....   | 63         |
| B.1. Kendala yang dihadapi dalam pengalihan KPR dan solusinya.....   | 63         |
| B.2. Peran Notaris dalam penyelesaian perjanjian pengalihan KPR dibawah Tangan.....  | 74         |
| C. Pertimbangan hakim dalam pengalihan hak KPR yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan, berdasarkan Putusan Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg. dan Nomor : 114/PDT.G/2016/PN Smg (Pengadilan Negeri Semarang)..... | 84         |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>  | <b>108</b> |
| A. Kesimpulan.....   | 108        |
| B. Saran .....   | 109        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |            |