

PENGAMBILALIHAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DIBAWAH TANGAN

Muhtiar Fikri^a, Joni Emirzon^b, Achmad Syarifuddin^c

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, email: fikrihell@gmail.com

^b Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, email: joniemirzon@fh.unsri.ac.id

^c Notaris dan PPAT di Kota Palembang

Naskah diterima: 22 Februari 2024; revisi: 07 Maret 2024; disetujui: 30 Mei 2024

DOI: 10.28946/rpt.v13i1.3621

Abstrak:

Tulisan ini membahas (a) Pertimbangan hakim pada kasus perjanjian kredit dibawah tangan yang dilakukan pengambilalihan kredit pemilikan rumah, yaitu 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; (b) Keabsahan jual beli yang bertujuan mengambil alih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan, yaitu adanya kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli; dan (c) Akibat hukum bagi pembeli terhadap pengambil alihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan dan upaya hukum yang ditempuh untuk mengatasinya, yaitu memiliki perlindungan hukum yang sangat lemah karena jual beli dibawah tangan tidak mengakibatkan terjadi peralihan hak atas tanah. Penelitian ini merekomendasikan: (a) Masyarakat yang ingin melakukan alih debitur atas KPR BTN dapat melakukannya setelah mendapatkan persetujuan dari pihak bank selaku kreditur; (b) Pihak Bank diharapkan memberikan informasi dengan jelasnya mengenai hak dan kewajiban para pihak, baik debitur dan kreditur benar-benar mengetahui di mana posisinya berada dan tidak mengabaikan kewajiban masing-masing; (c) Paralegal sebaiknya lebih diperhatikan lagi perlindungan hukum bagi pihak kreditur (bank dan bagi pihak ketiga dalam masalah oper kredit, hal ini untuk memberikan kepastian hukum pada pihak ketiga yang beritikad baik dalam meneruskan pembayaran kredit dari pihak pertama sampai lunas.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah; Perjanjian Dibawah Tangan

Abstract:

This writing discusses (a) The judge's considerations in the case of a private credit agreement in which a home ownership credit was taken over, namely the sale of a mortgage house under the hands of a debtor who has not paid off his debt, which is an unlawful act because the mortgage house is an object of collateral for the debtor's debt to Bank; (b) The validity of the sale and purchase aimed at taking over the home ownership credit privately, namely the existence of a binding agreement between the seller and the buyer; and (c) 3. The legal consequences for the buyer of the private takeover of home ownership credit and the legal efforts taken to overcome this, namely having very weak legal protection because buying and selling under the hand does not result in a transfer of land rights. This research recommends: (a) People who wish to transfer debtors for BTN KPR can do so after obtaining approval from the bank as creditor; (b) The

Bank is expected to provide clear information regarding the rights and obligations of the parties, both debtors and creditors truly know where they stand and do not ignore their respective obligations; (c) Paralegals should pay more attention to legal protection for creditors (banks and for third parties in credit transfer matters, this is to provide legal certainty to third parties who have good intentions in continuing credit payments from the first party until it is paid off.

Keywords: Home Ownership Credit; Private Agreement

LATAR BELAKANG

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada konsumen (pembeli) sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Kebutuhan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tinggi membuka peluang bisnis tersendiri bagi perbankan dan pastinya menggiurkan. Oleh karena itu, banyak bank berlomba untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat. Sahnya suatu penyerahan tergantung pada sahnya alas hak, terdapat 2 (dua) macam ajaran mengenai sahnya penyerahan dihubungkan dengan sahnya alas hak, yaitu ajaran *causal* dan ajaran *abstract*.¹

Hal ini sangat merugikan karena data ini dapat diakses oleh seluruh bank melalui Sistem Informasi Debitur atau Bank Indonesia (BI) *Checking* Pengalihan kredit Kepemilikan rumah secara sembunyi dan tanpa sepengetahuan Bank merugikan pihak ketiga. Berdasarkan Proses dan syarat yang ditetapkan Bank Tabungan Negara (BTN) supaya orang yang meneruskan kredit memperoleh sertifikat rumah yang masih berada pada pihak Bank atas nama debitur pertama pada pihak debitur, apabila telah dialihkan pada pihak lain maka Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dengan serta merta menyerahkan sertifikat pada pihak lain tanpa ada syarat-syarat yang harus dipersiapkan, Debitur lain tersebut harus membawa surat kuasa notarial, surat peralihan. Dalam kuasa Notaris tersebut harus disebutkan ada membayar cicilan, melunasi, mengambil sertifikat, mengalihkan dan lain-lain.²

Kasus pengambilalihan kredit ke kredit pemilikan rumah dalam penulisan tesis ini yaitu kasus pengambil alihan kredit pemilikan rumah berdasarkan Putusan Nomor 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, antara Dr. El Amry Bermawi Putera, MA yang disebut sebagai Penggugat dengan Pini Sepuji Utami yang disebut sebagai Tergugat I dan PT. Artisan Wahyu disebut sebagai Turut Tergugat I, serta Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Kota Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II.

Kasus ini bermula Penggugat dalam gugatannya bahwa dasar kepemilikan yang diakui oleh Penggugat adalah hanya berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 1 (satu) unit apartemen yang dibuat dibawah tangan (dibuat oleh para pihak) yang selanjutnya di- *warmerking*/ didaftarkan dalam buku pendaftaran *waarmerking* Notaris Niniek Rustinawati, SH., MKn. Dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 2 Huruf b menyebutkan “Notaris berwenang membukukan surat dibawah tangan dalam buku khusus pendaftaran Surat Dibawah Tangan (*waarmerking*)”.

Sementara berdasarkan dasar hukum yang telah Tergugat kemukakan di atas, bahwa fakta hukumnya belum ada peralihan hak antara tergugat dengan penggugat yang benar dan sah sesuai hukum pertanahan atas 1 (satu) unit Apartemen Gandaria Heights Tower A lantai 28 Unit 6.

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung, 2004).

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996).

Sebagaimana data yang ada pada Turut Tergugat I masih tercatat 1 (satu) unit Apartemen tersebut atas nama Tergugat selaku pemesan apartemen tersebut dan belum ada peralihan hak yang sah sesuai hukum.

Maka berdasarkan data, fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana disebutkan di atas telah membuktikan bahwa Penggugat adalah bukan orang berkualitas mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat tergugat atas objek perkara 1 (satu) unit apartemen Gandaria Heights Tower A lantai 28 unit 6 yang terletak di Daerah Khusus Ibu Kota (DKI) Jakarta, Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama. Dengan demikian Gugatan Penggugat patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

Majelis Hakim dari perkara tersebut menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan sah jual beli dibawah tangan terhadap rumah dan tanah tanah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas 1 (satu) unit Apartemen Gandaria Heights Tower A lantai 28 Unit 6. Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.994.000,- (dua juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah). Serta memerintahkan Turut Tergugat I untuk melaksanakan Peralihan Hak atas Apartemen Gandaria Heights Tower A, Type C3 Lantai 28 Unit 6 kepada Penggugat. Dan Memerintahkan Kepada Turut Tergugat II selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jakarta Selatan untuk mencatat Peralihan Hak Atas Satuan Rumah Susun atas Apartemen Gandaria Heights Tower A, Type C3 Lantai 28 Unit 6.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, maka dari uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam penulisan tesis ini dengan judul “Kepastian Hukum Perjanjian Kredit di Bawah Tangan yang Dilakukan Pembeli Terhadap Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah (Studi Putusan No. 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel)”.

METODE

Dalam rangka mencapai tujuan penelitian, penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif.³ Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan megikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan.⁴ Penelitian hukum normatif berhubungan langsung dengan praktik hukum yang menyangkut dua aspek utama yaitu : pembentukan hukum dan penerapan hukum.⁵

ANALISIS

³ Soerjono Soekanto; Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001).

⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).

⁵ Johny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Banyumedia, 2007).

Pertimbangan Hakim Pada Kasus Perjanjian Kredit Dibawah Tangan yang Dilakukan Pengembalian Kredit Pemilikan Rumah

Proses penyelesaian perkara masuk ke Pengadilan pertama kali mendaftarkan gugatan ke Kepaniteraan Perdata gugatannya tertanggal 02 April 2019, lalu gugatan tersebut diproses dahulu di bagian Panitera Perdata yaitu mulai dari membayar panjar biaya perkara, penetapan nomor register perkara yaitu register No 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, tanggal 02 April 2019, lalu setelah itu disampaikan ke Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Negeri menetapkan formasi Majelis Hakim, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan hari sidang dan memerintahkan melalui Panitera agar pihak Penggugat dan Tergugat dipanggil sesuai dengan hari sidang yang telah ditetapkan. Setelah mendapat Register Perkara dilanjutkan proses pemeriksaan perkara kredit pemilikan rumah dimulai dari melakukan pengecekan terhadap identitas Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang diajukan.

Pada hari sidang yang telah ditentukan Majelis Hakim telah mengusahakan terjadinya perdamaian tetapi berdasarkan pada laporan dari Mediator ternyata Para Pihak gagal untuk mencapai kesepakatan perdamaian. Karena usaha perdamaian (mediasi) gagal, maka pemeriksaan perkara akan dilanjutkan ke tahap yang kedua yaitu pembacaan surat gugatan. Dalam pembacaan gugatan, menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah jual beli rumah dan tanah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Jakarta Selatan Selatan, Kota Jakarta Selatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dengan Nomor Debitur 30001.K.02777.1, menyatakan bahwa Tergugat telah Wanprestasi / Ingkar janji karena tidak menindak lanjuti atas jual beli rumah dan tanah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Jakarta Selatan Selatan, Kota Jakarta Selatan, dengan Nomor Debitur : 30001.K.02777.1, di hadapan Notaris / PPAT di Jakarta Selatan dan menghukum pada Turut Tergugat PT. Bank Tabungan Negara (Persero Cabang Jakarta Selatan) untuk menyerahkan Sertifikat atas tanah dan rumah di Jl. Kanfe Utara II/13 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Jakarta Selatan Selatan, Kota Jakarta Selatan kepada Penggugat untuk selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat, melalui kantor Notaris / PPAT di Jakarta Selatan atau Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan.⁶

Setelah dalam sidang pemeriksaan sudah lengkap, lalu Majelis Hakim telah memberikan kesimpulan bahwa Para Tergugat dinyatakan telah wanprestasi karena tidak menyerahkan Sertifikat PERUM PERUMNAS, yaitu Apartemen Gandaria Heights Tower A Type C3 Lantai 28 Unit 6 dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, sekarang beralamat di Jl. K.H. Moh. Syafi'i Hadzami Nomor 8, RT.10 RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12240 kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dan Hakim memutuskan berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sehingga oleh karenanya gugatan penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan dan karena gugatan Penggugatan dipandang telah cukup beralasan dan patut untuk dikabulkan, maka Tergugat/Turut Tergugat berada di pihak yang kalah dan oleh karenanya berdasarkan Pasal 192 ayat (1) HIR haruslah dihukum untuk membayar ongkos perkara atau dengan kata lain Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

⁶ Putusan, "No 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel," n.d.

Pertimbangan hakim merupakan suatu dasar hukum sebelum memutus perkara antara para pihak Tergugat dan Penggugat, dalam pemeriksaan perkara, hakim betul-betul harus bersikap bebas, hati-hati, dan tidak memihak siapapun. Hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi yang telah terbukti tersebut, sebelum membuat putusan seorang hakim harus mempertimbangkan apa yang ada dalam pembuktian melalui alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara dan juga hakim harus mendengarkan keterangan para pihak sebab seorang hakim tidak boleh hanya mendengarkan salah satu pihak saja tetapi semua pihak harus didengarkan keterangannya sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya. Serta hakim harus memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam persidangan dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat.

Pertimbangan hakim sangat diperlukan demi tercapainya sebuah putusan yang memiliki dasar-dasar hukum yang tepat dan mencerminkan nilai-nilai keadilan, kebenaran, penguasaan hukum, fakta, etika serta moral dari seorang hakim. Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atas perkara yang diperiksa dan diadilinya. Putusan itu dituntut untuk suatu keadilan dan yang dipentingkan dan menentukan adalah fakta atau peristiwanya, peraturan hukum adalah suatu alat. Maka dalam putusan hakim yang perlu diperhatikan adalah pertimbangan hukumnya, sehingga mempunyai alasan yang objektif dan memiliki kekuatan hukum agar putusan tersebut tidak dapat diubah lagi. Majelis Hakim perkara perdata dalam hal ini tidak boleh memutuskan perkara melebihi yang dituntut, sebab hakim pada perkara perdata lebih bersifat pasif.

Berdasarkan kesimpulan pembuktian oleh Majelis Hakim, maka diperoleh fakta-fakta hukum yakni sebagai berikut: Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya. Maka selanjutnya Hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan. Bahwa yang menjadi pokok perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah Apartemen Gandaria Heights Tower A Type C3 Lantai 28 Unit 6 dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, sekarang beralamat di Jl. K.H. Moh. Syafi'i Hadzami Nomor 8, RT.10 RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta yaitu tidak diserahkannya sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di PERUM PERUMNAS tersebut oleh Tergugat I kepada Penggugat. Ini menjadi suatu kerugian bagi Penggugat oleh sikap Tergugat tersebut.⁷

Tergugat telah wanprestasi atau lalai tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di Perum Perumnas padahal cicilan rumah tersebut telah dilunasi oleh Penggugat dan Tergugat I juga telah mengakui keberadaan Penggugat selaku pihak yang melunasi pembayaran cicilan rumah tersebut. Majelis Hakim menilai telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian maka oleh karena itu apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku Undang-Undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata), maka kepada Penggugat dan Tergugat harus menaati apa isi yang terkandung dalam perjanjian kredit pemilikan rumah yang telah disepakati tersebut. Mengenai prestasi bagi pihak Penggugat seperti telah dipertimbangkan diatas bahwa telah ditemukan fakta hukum yaitu Penggugat telah melunasi cicilan atau kredit atas rumah cicilan KPR BTN (Persero Cabang Jakarta Selatan) tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga dengan demikian pihak Penggugat telah melaksanakan prestasi atau kewajibannya.

⁷ Putusan.

Selanjutnya mengenai prestasi bagi pihak Tergugat, seperti telah dinyatakan diatas bahwa telah terbukti Tergugat belum menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas rumah di Perum Perumnas, yaitu rumah di Apartemen Gandaria Heights Tower A Type C3 Lantai 28 Unit 6 dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, sekarang beralamat di Jl. K.H. Moh. Syafi'i Hadzami Nomor 8, RT.10 RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat, sehingga dengan demikian pihak Tergugat telah terbukti belum melaksanakan prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut, oleh karena telah terbuktinya pihak Tergugat belum melaksanakan prestasinya, maka pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena telah dinyatakan diatas bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (Pasal 1238 KUHPerduta) karena belum menyerahkan sertifikat tanah ataupun rumah atas Apartemen Gandaria Heights Tower A Type C3 Lantai 28 Unit 6 dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, sekarang beralamat di Jl. K.H. Moh. Syafi'i Hadzami Nomor 8, RT.10 RW.6, Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Penggugat tersebut.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dan tanah KPR BTN yang dilakukan secara di bawah tangan, hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri, untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedang bagi Bank selaku kreditur telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada (*droit de suite*). Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek 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 objeknya (tanah dan rumah KPR BTN) walaupun telah dialihkan kepemilikannya.⁸

Menurut penulis terhadap kasus-kasus jual beli disertai penganbilalihan kredit pemilikan rumah KPR BTN Cabang Jakarta Selatan secara dibawah tangan tersebut sudah memenuhi syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli, namun 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 sertipikat 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

⁸ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996).

pernah hadir, maka Pengadilan akan memberikan putusan Verstek (putusan tanpa hadirnya tergugat). Dalam 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.

Keabsahan Jual Beli yang Bertujuan Mengambil Alih Kredit Pemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan

Perjanjian Peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang bersertifikat yang masih diagungkan tanpa persetujuan bank menciptakan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak. Apabila kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah ada masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan. Dalam hal ini muncul sanksi untuk memaksa pihak yang wanprestasi itu untuk memenuhi kewajiban. Pasal 584 KUHPerdara menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap benda. Ketentuan ini mengandung arti tiada seorangpun hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya.⁹

Apabila ditinjau dan dikaitkan dengan Pasal 1458 KUHPerdara yang isinya: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.” Artinya disini jual belinya sah dan telah terjadi hanya saja dasar hak/jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih. Jika ditinjau dari kacamata bank, Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah dibawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga karena beberapa hal:¹⁰

- a. Terjadinya peralihan hak atas objek yang menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan bank.
- b. Meskipun setiap bulannya pihak kedua meneruskan angsuran, namun bila kredit sudah lunas maka sertifikat (angunan) hanya dapat diserahkan oleh bank kepada pihak pertama, karena agunan masih atas nama pihak pertama.
- c. Bisa saja terjadi mendekati pelunasan, pihak pertama (yang sebenarnya sudah menjual kepada pihak ketiga) kemudian datang ke bank melunasi dan mengambil sertifikatnya yang sebenarnya merupakan hak pihak ketiga.
- d. Jika pihak pertama meinggal dunia, maka dimungkinkan ahli warisnya akan tetap mengakui bahwa tanah dan rumah tersebut menjadi haknya, meskipun pihak ketiga menunjukkan bukti kwitansi pembayaran. Jika terjadi gugatan, pihak ketiga akan kalah karena pihak ahli waris mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat.
- e. Rumah yang dijual tersebut masih tercatat sebagai agunan kredit di bank, sehingga debitur tidak berhak mengalihkan kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank. Bank mempunyai wewenang untuk melaporkan debitur kepada pihak berwajib dengan tuduhan

⁹ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993).

¹⁰ Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997).

penggelapan sekaligus mengajukan tuntutan pidana atas debitur yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut.

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 dibawah tangan tidak dapat dibuatkan aktanya oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena proses tersebut dilakukan tanpa persetujuan BTN selaku kreditur dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga notaris tidak boleh membuatkan 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 di kemudian 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:

- a. Rumah KPR-BTN tersebut adalah objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang KPR-BTN debitur, dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa debitur dilarang untuk mengalihkan dan atau melepaskan haknya atas objek jaminan tanpa seizin dan persetujuan pihak bank selaku kreditur. Sehingga apabila terjadi pengalihan rumah KPR-BTN secara dibawah 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;
- b. Peralihan hak atas tanah terjadi dengan ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah (baik itu akta jual beli, hibah tukar menukar dan lainnya) di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan adalah tidak sah dan tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Sehingga secara hukum debitur lama adalah tetap sebagai pemilik yang sah atas unit rumah KPR-BTN tersebut.

Mengenai kedudukan akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuhi mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kebutuhan akan alat pembuktian secara tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari dalam proses penyelesaian sengketa tersebut. Akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuhi memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

yang mengatur bahwa kreditur dapat menjual lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya Tarik Undang-Undang Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan izin/fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan.¹¹ Syarat agar eksekusi lelang objek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek sendiri Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Peluang yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah. Demikian pula dengan bank-bank swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.” Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksana eksekusi berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan izin/fiat eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- a. Apabila debitur cidera janji, maka kreditur berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- b. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Hasil penelitian yang dilakukan diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitur dianggap telah melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai krediturnya. Keadaan debitur tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet. Adapun kredit macet itu sendiri dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa factor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Dan bank harus selalu memantau akan kemampuan dan perkembangan debiturnya.¹²

- a. Sisi debitur kelemahan dari sisi debitur dapat disebabkan antara lain oleh:

¹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank* (Bandung: Alfabeta, 2003).

¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia* (Yogyakarta: Tograf, 1993).

- 1) Masalah operasional usaha;
 - 2) Manajemen;
 - 3) Kecurangan dan/atau ketidakjujuran debitur dalam mengelola kredit;
 - 4) Pemutusan hubungan kerja.
- b. Sisi intern bank kelemahan dari sisi intern bank dapat disebabkan antara lain oleh:
- 1) Itikad tidak baik atau kekurangmampuan dari pejabat/pegawai Bank;
 - 2) Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit;
 - 3) Kelemahan pembinaan kredit;
- c. Sisi ekstern bank dan debitur kelemahan dari sisi ekstern BDI dan debitur dapat disebabkan antara lain oleh:
- 1) *Force Majeure*
 - 2) Perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*environment*)

Di praktker perbankan, selain wanprestasi didasarkan atas kemampuan debitur dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya seperti yang telah disebutkan di atas, wanprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit. Berdasarkan hasil penelitian diketahui terdapat 15 kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dari 226 perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dijamin dengan hak tanggungan selama periode Desember 2007 atau 1 (satu) tahun buku.

Akibat Hukum Dari Persekongkolan Tender Dalam Putusan KPPU NO. 35/KPPU-I/2020 Terhadap Kasus Yang Serupa

Perjanjian novasi ditinjau dari perikatan lama yang dihapuskan olehnya, merupakan suatu perjanjian liberatoir sedangkan kalau ditinjau dari perikatan yang baru yang muncul sebagai akibat perjanjian novasi merupakan suatu perjanjian obligatoir. Pasal 1413 KUHPdata mengatur, bahwa novasi dapat terjadi berdasarkan sebagai berikut:

- a. Pertama disebutkan tentang penggantian perikatan lama dengan perikatan baru untuk orang yang menghutangkan (kreditur);
- b. Kedua, dimana ada debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama;
- c. Ketiga dan yang terakhir, peristiwa dimana kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama.

Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut di atas dapat dikatakan, bahwa pada peristiwa yang kedua dan ketiga ada penggantian subjek perikatan bisa debitur bisa kreditur sehingga orang mengatakan bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa novasi subjektif.¹³ Halnya yang diganti adalah subjek debitur, debitur lama diganti dengan debitur yang baru maka dikatakan telah terjadi novasi subjektif pasif, sedang pada penggantian subjek kreditur, disebut novasi subjektif aktif. Ada tidaknya novasi mempunyai pengaruh terhadap jaminan-jaminan yang ada pada perikatan lama (Pasal 1421 KUHPdata). Kalau taka da novasi, makan jaminan-jaminan tersebut pada perikatan lama tetap utuh, sedang kalau ada novasi harus ditinjau apakah jaminan-jaminan tersebut dipasang/diperjanjikan lagi pada perikatan yang baru (Pasal 1421 KUHPdata).

Novasi baru terjadi, kalau kreditur setelah menerima/menyetujui person debitur yang baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitur lama, dari krediturnya berdasarkan perikatan yang lama dan kewajibannya erprestasi (lebih lanjut terhadap kreditur. Dengan perkataan lain, dengan hanya menerima penawaran seorang debitur baru saja yang disodorkan debitur lama

¹³ Thomas Suyatno, "Dasar-Dasar Perkreditan," in *Cetakan Ketiga* (Jakarta: Gramedia, 1990), 12–13.

belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa undang-undang mensyaratkan bahwa Novasi di sana baru terjadi, kalau kreditur sudah menerima penawaran person debitur baru, menyatakan secara tegas bahwa ia membebaskan debitur lama.

Sedangkan ciri yang menunjukkan adanya Novasi di sini, adalah bahwa penerimaan debitur baru, yang diikuti dengan pembebasan debitur lama, menimbulkan perikatan (baru) antara kreditur dengan debitur baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan (lama) antara kreditur dengan debitur lama. Terjadinya pergantian debitur tersebut kemungkinan bahwa debitur baru adalah keluarga debitur lama yang lebih mampu, atau merasa pernah berhutang budi sehingga dengan sukarela menyediakan diri untuk mengganti debitur lama yang lebih mampu, atau merasa pernah berhutang budi sehingga dengan sukarela menyediakan diri untuk mengganti debitur lama untuk memenuhi kewajiban terhadap kreditur, Dari hasil penelitian oper kredit yang terjadi dalam praktek dengan memakai novasi subjektif jarang dilakukan. Karena sama saja dengan membuat perjanjian jual beli yang baru. Dimana bank memulai dari awal lagi dan biaya yang dikeluarkan juga sama dengan perjanjian yang baru. Hal ini nilai yang dihindari oleh pihak ketiga. Karena mereka menganggap berurusan dengan bank memakan waktu lama. Oleh karena itu debitur dan pihak ketiga mengambil jalan pintas, oper kredit dengan memakai jasa notaris. Waktunya cepat dan barang/rumah dapat langsung diterima tinggal meneruskan kredit pada pihak bank.

Menurut penulis selain proses over kredit melalui BTN secara langsung dengan cara “Alih Debitur” tersebut di atas, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sempurna alih debitur secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris dengan membuat Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, apabila pembayaran dilakukan secara lunas oleh pembeli dan atau bertahap dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama. Setelah proses pelunasan KPR BTN selesai dan sertifikat telah diroya serta diterima oleh pemilik KPR-BTN yang lama, maka segera diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di hadapan PPAT.¹⁴

Apabila pembeli hanya membayar sejumlah uang tertentu kepada pemilik rumah KPR-BTN yang lama, dan kemudian pembeli akan melanjutkan angsuran atau kewajiban dari debitur lama, maka proses alih debitur melalui BTN secara resmi adalah alternatif yang paling aman untuk dilakukan. Dalam prakteknya berdasarkan pengamatan dan wawancara penulis terhadap pemilik KPR-BTN yang pernah melakukan over credit dan pembeli rumah tersebut, dapat diketahui bahwa para pihak hanya membuat perjanjian di bawah tangan tentang terjual beli rumah dan tanah tersebut, dan kemudian para pihak tersebut membuat Kuasa Menjual dan kuasa untuk mengambil sertifikat tanah di BTN apabila masa angsuran KPR-BTN selesai dan lunas. Menurut penulis cara tersebut merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum dan tetap tidak memiliki kepastian hukum. Oleh karena dalam prakteknya PPAT tidak bersedia membuatkan Akta Jual Beli Tanah berdasarkan Surat Kuasa yang tanggal pembuatan sudah sangat lama.

Pembuatan Kuasa Jual dan Kuasa Untuk Mengambil Sertifikat dilakukan oleh masyarakat untuk mencari terobosan hukum yang lebih sederhana dan efisien, namun menurut penulis pembuatan kuasa-kuasa tersebut tidak memberikan kekuatan dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Pemberi kuasa merupakan suatu tindakan hukum perwakilan untuk mewakili seseorang dalam melakukan perbuatan hukum tertentu. Kewenangan penerima kuasa hanya sebatas

¹⁴ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).

melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Setelah perbuatan hukum itu selesai maka penerima kuasa harus mempertanggungjawabkannya kepada pemberi kuasa. Pemberian kuasa tidak meliputi tindakan hukum untuk menguasai atau memiliki sesuatu hal dari objek kuasa. Dengan demikian dengan pemberian kuasa tidak terjadi peralihan hak atas tanah, sehingga menurut hukum meskipun pembeli memegang kuasa jual, hak atas tanah masih ditangan pemilik KPR-BTN yang lama. Dalam keadaan ini suatu kuasa jual tidak dapat dibuat dalam bentuk kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena kuasa jual tersebut tidak bersifat kuasa mutlak maka dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemberi kuasa.

- b. Kuasa untuk mengambil sertifikat apabila KPR lunas menurut penulis juga mengandung kelemahan, yakni BTN hanya akan menyerahkan sertifikat kepada debitur dan atau ahli warisnya.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya resiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu Usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit.¹⁵

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitur berupa property seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relative tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan Undang-Undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.

Demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan Bunga yang relative rendah. Dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

KESIMPULAN

Berdasarkan pertimbangan hakim pada kasus perjanjian kredit dibawah tangan yang dilakukan pengambilalihan kredit pemilikan rumah, yaitu 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, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya.

¹⁵ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung: Alumni Publisher, 1986).

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank, dan keabsahan jual beli yang bertujuan mengambil alih kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan, yaitu adanya kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli. Namun secara hukum pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemilik pihak pertama sehingga peralihan haknya harus melalui/mendapat persetujuan pihak pertama. Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta Notaris, sehingga akibat hukum bagi pembeli terhadap pengambil alihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan secara di bawah tangan dan upaya hukum yang ditempuh untuk mengatasinya, yaitu memiliki perlindungan hukum yang sangat lemah karena jual beli dibawah tangan tidak mengakibatkan terjadi peralihan hak atas tanah. Sehingga secara yuridis rumah dan tanah tersebut masih milik dari KPR BTN yang lama (debitur lama). Perlindungan hukum bagi pembeli hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan penetapan ke pengadilan negeri setempat untuk mengesahkan proses jual beli yang telah dilakukan secara dibawah tangan tersebut. Sedang bagi bank selaku kreditur telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan, mengingat Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) dan Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal. *Pokok-Pokok Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung, 2004.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Ibrahim, Johny. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia, 2007.
- Mamudji, Soerjono Soekanto; Sri. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2001.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Putusan. “No 299/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel,” n.d.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*. Yogyakarta: Tograf, 1993.
- Subekti, R. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni Publisher, 1986.
- Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan, 1996.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.
- Suyatno, Thomas. “Dasar-Dasar Perkreditan.” In *Cetakan Ketiga*, 12–13. Jakarta: Gramedia,

1990.

———. *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993.