

Analisis Yuridis Pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di Bawah Tangan

Rian Fauzi Rahman

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Humaniora dan Bisnis, Universitas satyagama

Email rianfauzi14@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of Take Over in the sale and purchase of houses on credit in Home Ownership Credit, to determine the legal consequences of the implementation of Take Over Home Ownership Credit underhand, and to resolve the settlement of legal problems that occur if Take Over in the sale and purchase of houses on credit is carried out underhand. An ideal agreement that is expected to run and become a trust that will be held by each party. However, in certain conditions, it is often found that the agreement cannot run as it should, so what is done is a shortcut by transferring rights to the object of Home Ownership Credit, namely the house, which is carried out underhand by the debtor to another party before the Home Ownership Credit is paid off without the knowledge of the bank or known to the public as over credit. The implementation mechanism of Take Over Home Ownership Credit normatively does not require a very long time, simply by the customer coming to the bank bringing the requirements that have been determined by the Bank, then after the requirements are approved by the Bank, the application only takes two weeks. And the bank will process the documents before a notary and notarially with the party who will receive the Home Ownership Credit from the applicant. Based on this, the problem that will be studied is the debtor transfer process (Take Over), and what are the legal consequences of the debtor transfer carried out underhand and legal efforts to resolve the problems that arise afterwards. The research conducted is a type of normative legal research. Sources of legal materials include primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Legal materials obtained in the study were collected through literature studies. The conclusions obtained from the results of the research and discussion that have been carried out are: the agreement between the customer and the Bank, Take Over home ownership credit underhand, and the settlement of the legal consequences of buying and selling a house through Take Over underhand.

Keywords: Bank, Take Over underhand, Buying and selling houses.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Take Over dalam jual beli rumah secara kredit pada Kredit Pemilikan Rumah, untuk mengetahui akibat hukum dari pelaksanaan Take Over Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan, dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi jika Take Over dalam jual beli rumah secara kredit dilaksanakan secara di bawah tangan. Suatu perjanjian yang ideal di harapkan dapat berjalan dan menjadi sebuah kepercayaan yang akan di pegang oleh masing-masing pihak. Namun pada kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya, sehingga yang dilakukan adalah jalan pintas dengan cara pemindahan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah yaitu rumah, yang dilakukan dibawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum Kredit Pemilikan Rumah tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal masyarakat adalah over kredit. Mekanisme pelaksanaan Take Over Kredit

Pemilikan Rumah secara normatif tidak memerlukan waktu yang sangat lama, cukup dengan nasabah datang ke bank membawa persyaratan yang telah di tentukan oleh pihak Bank, kemudian setelah persyaratan di setujui oleh pihak Bank maka permohonan tersebut hanya membutuhkan dua minggu saja. Dan bank akan memproses dokumen di hadapan notaris dan secara notariil dengan pihak yang akan menerima Kredit Pemilikan Rumah dari pemohon. Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti adalah proses alih debitur (Take Over), dan apa akibat hukum alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan upaya hukum untuk menyelesaikan masalah yang timbul setelahnya. Penelitian yang dilakukan merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Sumber bahan hukum meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan yaitu : perjanjian antara nasabah dengan Bank, Take Over kredit pemilikan rumah di bawah tangan, dan penyelesaian akibat hukum dari jual beli rumah secara Take Over di bawah tangan.

Kata Kunci: Bank, Take Over di bawah tangan, Jual beli Rumah.

PENDAHULUAN

Praktik jual beli rumah dalam kehidupan sosial masyarakat bukan hal yang baru, karena rumah itu adalah kebutuhan utama setiap individu manusia untuk bertahan hidup ataupun melanjutkan keberlangsungan hidup. Ada 3 kebutuhan manusia yang paling penting dalam menjalani hidup diantaranya adalah : pangan, sandang dan papan atau makanan, pakaian dan perumahan. Berkaitan dengan hal tersebut, tentunya sudah menjadi syarat mutlak pemerintah dalam memperhatikan warga negaranya dengan cara membuat sebuah kebijakan berupa legalitas tentang perumahan tersebut untuk mengurangi beban warga negara. Pemerintah dalam hal ini menyiapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang antara lain dalam Pasal 33 Ayat (1) dan Ayat (2) disebutkan :

1. Untuk memberikan bantuan **keuangan/atau** kemudahan kepada masyarakat dalam membangun atau memiliki rumah **sendiri, Pemerintah berupaya menghimpun** dana.
2. Bantuan atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan rakyat.

Salah satu hal yang menjadi pilihan dalam lembaga pembiayaan yang berguna untuk pendanaan perumahan, Bank memiliki arti lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan atau badan hukum lainnya, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dan-dana yang di punyai. Hal tersebut menjelaskan bahwa masyarakat tidak begitu saja bisa menikmati fasilitas yang telah di sediakan oleh pemerintah, melainkan masyarakat harus mengikuti syarat-syarat yang telah ditentukan oleh bank bersangkutan, fasilitas bank tersebut merupakan kredit, dengan kredit berbagai lapisan ekonomi masyarakat bisa membeli rumah dengan cara cicilan dalam kredit.

Upaya pemerintah dalam membantu kebutuhan masyarakat pun, tidak hanya berbicara di wilayah pemupukan saja, pemerintah sudah beberapa kali memperbaharui aturan-aturan yang berkaitan dengan Bank. Di Indonesia permasalahan dengan bank diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengertian Bank yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 (dua) dijelaskan : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau cara lain untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat umum.

Kemudian pengertian Bank dari ahli, Prof. G. M. Verryn Stuart, dalam bukunya , *Bank Politik*, berpendapat bahwa bank adalah :

“Suatu badan yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan kreditnya dengan alat pembayarannya sendiri, atau dengan uang yang diterimanya dari orang lain, atau dengan mengedarkan alat tukar baru berupa pembayaran Deposito”.

Dari kutipan di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dari setiap lapisan ekonomi, segala golongan dari atas ke bawah bisa menggunakan jasa kredit pada bank dalam memenuhi kebutuhannya, yakni dengan memohon pengajuan perjanjian kredit dengan pihak bank.

Bicara bank dan perkreditan, tentunya berbicara kajian hukum perbankan, secara umum dapat di katakan bahwa hukum perbankan adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan perbanka. Pendapat Muhammad Djumhana, hukum perbankan adalah :

“Adalah seperangkat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelenggaraan perbankan dan Lembaga keuangan yang meliputi segala aspek baik substansi maupun keberadaannya serta hubungannya dengan bidang kehidupan lainnya”

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan nasional, tidak hanya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa dilakukan oleh orang maupun masyarakat. Sebagaimana kita ketahui bahwa pembangunan nasional adalah upaya pembangunan terkoneksi dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal dengan pelaksanaan pembangunan nasional tersebut dalam ketentuan Pasal 4 Undang - Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”

Fungsi penghimpunan dan penyaluran dana sangat erat kaitannya dengan kepentingan umum dan kepentingan negara, oleh karena itu bank harus secara wajar melindungi sumber simpanan masyarakat itu sendiri. Perbankan harus dapat menggelontorkan dana tersebut pada bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan nasional.

Tujuan dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat, adil serta terjaminnya penggelontoran kredit maka bank harus pula memenuhi prinsip 5 C dalam penyaluran kredit, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collaretal* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut adalah indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya. Hal tersebut tentunya bisa membuat berbagai masalah baru, dimana debitur tidak mampu membayar cicilan dan mengalihkan hutang tanpa sepengetahuan bank yang akan cukup rumit dalam menyelesaikannya. Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktik juga memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek-aspek yang berkaitan dengan hukum, di antaranya kasus kredit bermasalah.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa penelitian dengan tema serupa yang telah penulis rujuk sebagai bahan perbandingan untuk mengetahui perbedaan antara penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian yang ada sebelumnya. Penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan antara lain :

1. Millaturrofi'ah, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Dengan kesimpulan sebagai berikut : Bank Jateng Cabang Sayariah Semarang memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit terhadap bank lain, dengan demikian kepemilikan aset telah menjadi kepemilikan nasabah secara penuh. Sampai disini, pengalihan hutang terjadi. Sebagaimana definisi pengalihan hutang telah terjadi. Sebagaimana definisi pengalihan hutang adalah berpindahnya kewajiban orang yang berhutang kepada penerima pemindahan hutang.
2. Hendro Prawoto, fakultas hukum, Universitas Diponegoro, Tinjauan hukum terhadap proses alih debitur yang di lakukan dibawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang. Dengan kesimpulan : Proses alih debitur pada KPR-BTN merupakan suatu tindakan hukum novasi, yaitu suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian

lama hangus. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena rumah KPR itu merupakan harta jaminan debitur pada Bank. Sehingga Bank bisa menuntut debitur lama untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR yang dilakukan dibawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah terurai, maka peneliti menentukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum alih Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan ?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi konsumen dalam Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan ?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yang dimaksud adalah mempunyai maksud mengungkapkan legalitas berupa aturan perundang-undangan, asas – asas hukum, aspek hukum yang berkaitan dengan tema sentral penelitian serta yang digunakan oleh hakim dalam pemeriksaan perkara mengenai praktek dan problematika alih debitur (*Take Over*) di bawah tangan. Berbagai pendekatan (*approach*) untuk masalah yang ingin di cari pemecahan dan jalan keluarnya akan diuraikan lebih dalam pembahasan tersendiri Yuridis normatif yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis, konsep tersebut menilai bahwa hukum identik dengan norma tertulis yang dibuat dan diundang-undangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang pada hal ini. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri dan sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Yang dilakukan di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Perumahan

Pengalihan utang dalam teori perbankan disebut dengan mengambil alih, menurut kamus bahasa Inggris/Indonesia artinya mengambil alih. *Take over* adalah pengambil alihan atau dalam ruang lingkup perusahaan adalah perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan. Menurut Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *take over* mempunyai pengertian perubahan kepentingan dalam pengendalian suatu perseroan juga memiliki pengertian lain yaitu pengambilalihan sebuah perusahaan oleh perusahaan lainnya.

Dari beberapa komentar umum diatas mengenai pemulihan, dapat sedikit digambarkan bahwa pemulihan dilakukan dalam kerangka dunia Bisnis. Dalam penelitian ini, recovery inilah yang peneliti sebut sebagai *collection* di sector perbankan, yang juga dikenal dengan *debt transfer*.

Proses alih debitur dalam kenyataannya di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin pihak bank selaku kreditur. Terjadinya alih debitur yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga dapat terjadi disebabkan :

- 1) Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran / cicilan pada Bank;
- 2) Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
- 3) Debitur lama pindah domisili;
- 4) Debitur tidak bersedia melaksanakan kewajibannya;
- 5) Para pihak kurang memahami hukum khususnya mengenai proses pengalihan debitur.

Permasalahan yang timbul adalah mengenai hak dari si pihak penerima pengalihan kredit (pembeli) yang telah beritikad baik, melakukan pembayaran angsuran kredit hingga lunas sesuai dengan kesepakatan. Solusi yang dapat di lakukan oleh pembeli adalah berkonsultasi terlebih dahulu kepada pihak bank tentang adanya peralihan kredit tersebut dengan membawa bukti – bukti pelunasan dan dokumen oper kredit tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena pada umumnya bank hanya mengacu pada isi perjanjian kredit tersebut.

Posisi penjual yang tidak diketahui posisinya mengakibatkan posisi pembeli semakin sulit, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan si pembeli memperoleh haknya. Demi kepastian hukum, upaya hukum yang dapat di lakukan adalah dengan mengajukan permohonan ketidakhadiran pihak penjual tersebut kepada pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup keberadaan objek (rumah KPR tersebut). Ketidakhadiran dapat diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Kegunaan dari upaya hukum tersebut adalah untuk menegaskan tentang ketidakhadiran si pihak penjual. Pasal ini diatur dalam pasal 70 KUHPerdara yang mengatur :

”Jika terjadi orang tatkala ia meninggalkan tempat tinggalnya telah mengangkat seorang kuasa guna mewakili mengurus harta kekayaannya, atau telah mengatur pengurusan harta kekayaan itu, dan apa bila sepuluh tahun telah lewat setelah berangkatannya, atau setelah kabar teakhir tentang masih hidupnya, sedangkan dalam waktu sepuluh tahun itu pernah terdapat tanda – tanda tentang masih hidup atau telah meninggalnya, maka si yang demikian tidak hadir itu, atas permintaan para yang berkepentingan, boleh dipanggil, dan boleh dinyatakan bahwa orang itu telah meninggal dunia, dengan cara dan menurut ketentuan – ketentuan dalam tiga ayat yang lalu. Tenggang waktu selama sepuluh

tahun itu di haruskan, pun sekiranya kuasa yang diangkat atau aturan yang diadakan oleh si yang tidak hadir lebih dahulu telah berakhir.”

Putusan ketidak hadirannya dari pengadilan tersebut dapat digunakan sebagai dokumen pelengkap untuk diajukan kepada pihak bank. Putusan tersebut diharapkan akan menjadi bahan pertimbangan yang kuat ketika pengajuan pengambilan sertifikat di bank. Ada beberapa permasalahan-permasalahan yang akan terjadi apabila debitur mengalihkan dengan tanpa persetujuan Bank melakukan dalam pengalihan hak kredit.

- 1) Pihak Debitur Baru
 - a) Debitur lama dan debitur baru membuat akta pengikatan jual beli dan kuasa serta akta surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris dapat pula pihak debitur lama dengan sengaja dan diam-diam tanpa sepengetahuan pihak penerima pengalihan hak kredit / debitur baru mengadakan pelunasan kepada Bank dan mengambil sertifikat dan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan rumah tersebut. Tindakan seperti itu akan sangat mungkin terjadi dikarenakan pihak bank pemberi kredit masih mengakui dan pada Bank masih terdaftar bahwa nasabah debitur tersebut sebagai pemilik yang sah atas agunan dalam perjanjian kredit tersebut, karena baik sertifikat dan semua dokumen serta perjanjian kredit yang ada pada Bank masih terdaftar atas Namanya.
 - b) Pihak debitur baru mengalami beberapa kerugian yaitu :
 1. Bilamana mengalami wanprestasi tidak dapat mengalihkan lagi baik secara dibawah tangan atau melalui alih debitur.
 2. Tidak dapat melakukan penjualan agunan secara di bawah tangan.
 3. Alternatif penyelesaian dengan Bank bilamana telah disita atau masuk dalam Badan Urusan Piutang Negara/BUPN dan Badan Urusan Piutang Lelang Negara/BUPLN, masih harus menghadirkan debitur yang pertama.
 4. Tidak adanya jaminan kepastian kepemilikan rumah dari pihak Bank sampai dengan kreditnya dilunasi
 5. Tidak dapat memanfaatkan asuransi yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut.
 6. Dengan lamanya kredit pelunasannya maka akan semakin naik atau tinggi pajak-pajak yang harus dibayar yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/ BPHTB karena harus menanggung pajak penjualan dan pembelian.

2) Pihak Debitur Lama

Tindakan debitur untuk menghindari terjadinya wanprestasi debitur mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya tersebut kepada pihak lain yang sanggup ataupun akan melanjutkan angsuran kreditnya, bila pengalihan hak kredit ataupun

pelimpahan kewajiban angsuran dilakukan sesuai dengan peraturan Undang-Undang ataupun peraturan Bank pemberi kredit yaitu dengan cara alih debitur maka segala permasalahan yang akan timbul adalah merupakan masalah yang dapat diselesaikan secara prosedural Bank.

2. Bagaimana kepastian hukum bagi konsumen dalam Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan

Mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari pengalihan kredit rumah dan tanah yang berstatus perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang dilakukan di bawah tangan tidak mempunyai akibat hukum dengan alasan bahwa: Rumah berstatus KPR tersebut adalah objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang KPR 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 kreditor.

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 debitur lama sewaktu-waktu bisa saja mengelak dan tidak mengakui pengalihan kredit di bawah tangan yang pernah dilakukan dengan pihak ketiga, karena hak dan kewajiban terhadap objek rumah KPR tersebut masih melekat pada dirinya, termasuk sertifikat atas unit rumah KPR tersebut masih atas nama debitur lama.

Proses over kredit KPR bawah tangan bisa dilakukan hanya melalui pihak notaris langsung. Dalam over kredit di bawah tangan, biasanya pembeli hanya akan melakukan perjanjian perpindahan kredit di depan notaris, melunasi biaya over kredit tersebut dan melanjutkan pembayaran cicilan KPR yang di over kredit. Meskipun dikatakan jenis over kredit yang tidak resmi, akan tetapi masih banyak orang yang memilih menggunakan proses over kredit KPR bawah tangan ini. Terdapat beberapa aturan dan peraturan perundang-undangan tentang Over Kredit KPR bawah tangan melalui Notaris, yaitu : Perjanjian di bawah tangan untuk pengalihan kredit tersebut hanya mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian, sementara objek yang diperjanjikan masih terkait dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit.

Dasar hukum peralihan kredit KPR mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak. Mekanisme pengalihan kredit yaitu pihak debitur mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank. Adapun permasalahan debitur

tidak mau melakukan alih melalui bank, yaitu kelemahan dari alih debitor melalui bank adalah :

- 1) Proses pengajuan sebagai debitor di bank lebih rumit.
- 2) Memakan waktu lebih lama (karena harus diteliti oleh analisis kredit bank.
- 3) Ada kemungkinan ditolak untuk debitor pengganti oleh pihak bank.
- 4) Biaya untuk alih debitor biasanya relative lebih mahal, karena harus melalui prosedur sesuai dengan kebijaksanaan dari masing-masing bank.
- 5) Menurut pihak Bank Tindakan pengikatan jual-beli dan kuasa.

Antara para pihak adalah merupakan Tindakan intern kedua belah pihak dan dianggap suatu perjanjian dibawah tangan, walaupun telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris, karena dalam Tindakan ini tidak melibatkan pihak Bank sebagai pemberi kredit, maka dalam hal ini Bank masih tetap mengakui pihak debitor lama yang masih terikat dengan perjanjian kredit dengan pihak Bank dimana semua data-data yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut masih tercantum atau terdaftar atas nama debitor lama pada Bank tersebut. Sampai dengan saat ini pengikatan jual beli dan kuasa yang dibuat antara para pihak masih tetap dianggap perjanjian dibawah tangan dan hanya berlaku intern para pihak saja, dimana pihak Bank tidak mengakuinya.

Penerima pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus memperoleh perlindungan hukum yang memadai dalam transaksi pengalihan KPR agar terhindar dari masalah dikemudian hari. Berbagai aspek yang perlu diperhatikan dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR antara lain verifikasi dokumen legal, perlindungan konsumen, penegakan hukum, dan penyelesaian melalui mediasi. Disamping itu, penegakan hukum juga merupakan aspek yang penting dalam perlindungan hukum bagi penerima pengalihan hak KPR. Jika terjadi perselisihan atau pelanggaran dalam transaksi pengalihan KPR, penerima pengalihan hak KPR dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Secara umum perlindungan hukum mengenai sengketa tanah dapat dibagi kedalam dua jenis yaitu:

- 1) Perlindungan hukum secara preventif.
Perlindungan hukum ini mengatur tentang pemberian perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah guna melaksanakan itikad baik, sehingga orang yang memiliki sertifikat akan menguasai secara nyata dengan tidak ada gugatan yang ditunjukkan kepadanya.
- 2) Perlindungan hukum secara refresif.
Dalam perlindungan hukum refresif bertujuan untuk penyelesaian apabila sengketa telah terjadi, perlindungan ini sering terjadi di pengadilan guna memberi sanksi kepada pelaku yang melanggar

ketentuan untuk mengembalikan hukum pada mulanya. Bagi pihak bank selaku kreditor 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.

KESIMPULAN

Pengalihan hutang atau menjual rumah KPR dibawah tangan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama hadir dan segera melunasi seluruh sisa utangnya.

Akan tetapi perlindungan hukum bagi pihak penerima alih debitur tersebut harus pula di perhatikan dengan ditempuh jalur pengadilan dikarenakan praktik tersebut sah di mata hukum. Putusan Pengadilan Negeri akan menjadi putusan yang tetap apabila dalam waktu 14 hari sejak diucapkan tidak ada perlawanan (*verzet*) dari debitur yang bersangkutan, sehingga memberikan hak yang penuh kepada Bank untuk mengalihkan tanpa hadirnya debitur, dan putusan Pengadilan Negeri itulah yang memberikan perlindungan kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, sehingga tentunya Notaris mau untuk memproses sertifikat pindah tangan tersebut.

Hal tersebut sudah menjadi prosedur pada pihak bank yang bersangkutan hal tersebut perlu sangat di perhatikan oleh debitur yang melakukan perjanjian dengan Bank tersebut untuk mendapatkan proses agunan KPR tersebut agar tidak aka nada pihak yang di rugikan ketika debitur akan mengalihkan hutang pada debitur baru, dan proses pengambilan sertifikat tidak perlu lagi melalui atau di tempuh dengan hukum. Pihak bank tidak akan semena – mena dalam memberikan sertifikat karena sudah terikat dengan perjanjian pertama dengan debitur lama. Dan pihak bank tidak bisa menutup diri dan naif akan perjanjian tersebut karena kedua debitur baru dan debitur lama melaksanakan novasi.

Kemudian dari pada itu jika kita mengacu pada produk perbankan syariah di bidang jasa, telah mendapatkan dasar Hukum dalam Undang – Undang Nomor Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dengan diundangkannya Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *hiwalah* atau pengalihan hutang mendapat dasar hukum yang lebih kokoh. Dalam Pasal 19 Undang – Undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah (BUS) atau Unit Usaha Syariah (UUS) antara lain meliputi melakukan pengambil alihan hutang berdasarkan akad *hiwalah* atau akad lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Selain dari asas – asas yang berlaku pada perjanjian maupun perikatan dan aturan – aturan yang berlaku di Indonesia gambaran putusan Hakim kurang lebih di pandang bijak oleh penulis dan menggunakan prinsip – prinsip pada Bank itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Penerbit Kencana, 2009.
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang- Undang Tahun 1998*, Bandung penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, 1993
- Dahlan Slamet, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, 1995
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang- Undang Tahun 1998*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993
- Zainal Asikin, *Pokok-pokok Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- S. Kertopati, dkk, *Kamus Perbankan*, Institut Bankir, Jakarta, 1980 Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Marzuki Usman, *Keuangan dan Perbankan Indonesia*, Infobank & ISEI, Jakarta, 1989
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*. Edisi Satu, Bandung, 1999, PT. Citra Aditya Bakti
- Imam Syakir, Soedarjanto, *Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian Dua*, Surabaya, 1983
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 1996
- R.F.S Purnadi Purbacaraka, *“Beberapa Pemikiran Kearah Pemantapan Penegakan Hukum”* (Jakarta: Indo-Hil, Co, 1985).

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992

C. SUMBER LAINNYA

VISA: Journal of Visions and Ideas

Vol 5 No 2 (2025) 967 - 978 E-ISSN 2809-2058 P-ISSN 2809-2643

DOI: 47467/visa.v5i2.9100

Badan Konsultasi Bantuan Hukum UMM, "Konsultasi Pengambilan Sertifikat"
<http://bkbhumm.blogspot.com/2009/01/konsultasi-pengambilan-sertifikat.html>.

Desi Verawati : "*Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Pembelian Rumah KPR Secara Oper Kredit Tanpa Diketahui oleh Pihak Bank*" SHAUTUNA : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab. Volume 05 Issue II.

Nina Wulandari, "*Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bnak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR): Legal Protection for Bank Debtors in Home Ownership Loan Agreements (KPR)*," Jurnal Globalisasi Hukum 1, no. 1 (2024): 114-27.

Selamat Lumban Gaol. "*Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*," Jurnal Hukum Dirgantara 11, no. 1 (2021): 80-106.