

**PERJANJIAN PENGOPERAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
YANG MASIH DALAM JAMINAN
(STUDI DI PT BTN CABANG MALANG)**

Dody Arifiawan Wibianto¹, Suhariningsih², Agus Yulianto³

Program Studi Magister Kenotariatan

Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505

Email: dodyarifiawan@gmail.com

Abstract

Legal research is empirical legal research with a sociological juridical approach. The purpose of this study is to analyze the legal status of a Third Party in the transfer agreement mortgage (KPR) Yang Still In Warranty PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk Branch of Malang and forms of legal protection for third parties as a recipient of a credit transfer which is still under warranty.

The legal status of third parties in the transfer of mortgages (mortgage) which is still under warranty at PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk Branch of Malang is done by making a Deed of Agreement, Authorization to pay installments and take the certificate authority and power selling is legitimate. Because under Article 55 (2) of Law Number 01 Year 2011 on Housing and Human Settlements that requires any form of transfer of ownership / transfer of the house to be implemented by the agency designated or established by the government. In addition, the contents of the deed is legislation for both parties and can not be revoked except on the agreement of both parties concerned (Article 1338 paragraph (1) and (2) of the Civil Code). Forms of legal protection and legal certainty to third parties in this case have materialized due to deed made is authentic act that has had the perfect proof and in practice can be used by third parties as clauses contained in the certificate.

Key words: *credit transfer, credit guarantee, an authentic deed.*

Abstrak

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang,

² Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang,

³ Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang,

Abstrak

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum empiris dengan metode pendekatan yuridis sosiologis. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa status hukum Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Masih Dalam Jaminan di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Malang dan bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penerima pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan.

Status hukum pihak ketiga dalam pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Kantor Cabang Malang yang dilakukan dengan cara membuat Akta perjanjian, Kuasa membayar Angsuran dan kuasa mengambil sertifikat serta kuasa menjual adalah sah. Karena berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang mengharuskan segala bentuk pemindahan pemilikan/pengalihan rumah harus dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah. Selain itu, isi dari akta tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak dan tidak dapat ditarik kembali kecuali atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang bersangkutan (Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata). Bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pihak ketiga dalam kasus ini sudah terwujud dikarenakan akta yang dibuat adalah akta otentik yang telah memiliki pembuktian yang sempurna dan dalam prakteknya dapat digunakan oleh pihak ketiga sebagaimana klausula yang tercantum dalam sertifikat tersebut.

Kata kunci: pengoperan kredit, jaminan kredit, akta otentik

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia berjalan seiringan dengan laju perkembangan pemukiman dan perumahan. Tidak dipungkiri bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan pokok manusia. Hal tersebut yang mendasari pengusaha untuk menjalankan bisnis properti. Bisnis properti dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan.

Pengembang (*developer*) mempunyai peluang bisnis dengan menawarkan rumah dengan berbagai type, dari type rumah sangat sederhana sekali sampai type terbesar. Hargapun juga menyesuaikan, dari harga murah sampai harga termahal. Pengembang selain mempunyai type dan harga sesuai dengan permintaan pasar juga memberikan kemudahan kepada konsumen untuk dapat membeli rumah tersebut dengan cara tidak kontan. Sistem kredit dari Bank merupakan fasilitas yang memberi kemudahan kepada konsumen. Selain memudahkan konsumen, pengembangpun juga terbantuan terhadap fasilitas yang diberikan oleh Bank.

Pemberian kredit tersebut disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT BTN) adalah salah satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. Selain itu, KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena ditujukan langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumen atau konsumtif.

Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah. Dalam menyalurkan kreditnya, Bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (*debitur*) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.⁴ Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak Bank.

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. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan.

Pada pembelian tanah melalui KPR, perjanjian jual beli rumah didasarkan pada perjanjian awal, yaitu Perjanjian Kredit berikutan pengikatan jaminannya. Perjanjian Kredit yang dilakukan antara Bank dan Nasabah (Kreditur dan Debitur)

⁴ Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm. 21.

dalam jangka waktu kredit yang lama, beresiko timbul masalah jika terjadi cidera janji yang dilakukan oleh Debitur terhadap Kreditur, yang berakibat terjadinya wanprestasi. Wanprestasi (kelalaian dan kealpaan) Debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu ⁵ : a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana dijanjikannya, c. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat dan d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami debitur, sehingga terjadi wanprestasi yang berakibat ketidakmampuan debitur membayar sebagaimana mestinya (kredit macet), kelalaian atau kealpaan debitur dapat menimbulkan sanksi dan hukuman. Berkaitan dengan hal tersebut, untuk mengatasi masalah keuangan debitur agar tidak terjadi wanprestasi yang berakibat pada penyitaan objek Perjanjian Kredit oleh Bank, yang biasanya dilakukan oleh debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan objek Perjanjian tersebut. Dengan kata lain debitur mengalihkan atau melakukan oper kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya kepada pihak lain tanpa melibatkan pihak bank. Dalam hal ini, masyarakat awam hukum pada umumnya belum memahami tentang hal pengalihan atau oper kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya, sehingga memunculkan masalah baru di lain pihak, terkait dengan cara pengalihan obyek tersebut yang dilakukan para pihak. Cara pengalihan tersebut menimbulkan akibat hukum yang berbeda.

Adapun akibat hukum dari pengalihan tersebut adalah apabila Bank tidak menyetujui pengalihan kredit pada debitur yang baru. Jika pengalihan dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank, maka debitur baru tidak mempunyai kewenangan dengan Bank. Baik terkait dengan sertifikat maupun Perjanjian Kredit, karena Bank masih menganggap atas nama debitur lama. Hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum atau kewenangan terhadap pihak ketiga yang menerima hak pengalihan atas obyek Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR).

Ketidakpastian hukum dan kewenangan bagi pihak ketiga akan berakibat munculnya berbagai masalah hukum baru dengan pihak Bank pemberi kredit, terutama saat pengambilan sertifikat yang digunakan sebagai jaminan atau agunan

⁵ R. Subekti, *Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

yang disimpan oleh Bank. Cicilan kredit yang dibayar sampai lunas oleh pihak ketiga masih atas nama debitur lama, sehingga kredit telah lunas, pihak Bank tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi agunan kepada pihak ketiga tersebut secara mudah. Pihak Bank akan mensyaratkan kehadiran debitur lama sebagai pihak yang melakukan Perjanjian Kredit dengan Bank. Dalam hal ini akan menimbulkan permasalahan apabila debitur lama sudah meninggal, pindah atau tidak diketahui lagi keberadaannya. Maka pihak ketiga sebagai penerima pengalihan KPR yang akan mengalami kerugian. Berdasarkan hal tersebut perlu dibahas lebih lanjut tentang perjanjian pengoperan kredit pemilikan rumah yang masih dalam jaminan. (Studi Kasus di PT BTN Cabang Malang).

Metode penulisan yang digunakan penulis adalah Yuridis Sosiologis. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk Mendeskripsikan dan menganalisa s status hukum pihak ketiga dalam perjanjian pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga) sebagai penerima pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan.

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan dapat memberikan masukan bagi ilmu pengetahuan, untuk pengembangan wawasan dan pengkajian tentang status hukum pihak ketiga dalam perjanjian pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminandan bentuk perlindungan hukumbagipihak ketiga sebagai penerima pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan.

A. Analisis Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang Masih dalam Jaminan (Studi di PT BTN Cabang Malang)

1. Analisis Status Hukum Pihak Ketiga dalam Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Masih Dalam Jaminan di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Pesero) Tbk Kantor Cabang Malang

Kasus: Tuan WIRATMOKO yang disetujui istrinya mengalihkan rumah mereka yang masih dalam jaminan/ hak tanggungan di PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk kepada pihak ketiga yaitu Nyonya GALIH MEGAWATI karena sudah tidak mampu lagi membayar kredit yang telah dilakukan. Pengalihan tersebut dilakukan dengan membuat Akta Perjanjian, Kuasa Membayar Angsuran dan Mengambil Sertifikat. Di mana dalam akta tersebut

hanya terdapat dua pihak yaitu Tuan GALIH WIRATMOKO dan istrinya Nyonya RAHAYU KRISTIYANI sebagai Pihak Kesatu sedangkan Pihak Kedua adalah Nyonya GALIH MEGAWATI. Terdapatnya dua pihak tersebut telah secara jelas bahwa dalam perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tidak melibatkan Bank yang merupakan pemegang hak tanggungan yaitu PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk. Sedangkan isi dari Akta tersebut antara lain mengenai jumlah ganti rugi dan denda yang harus diberikan pihak kedua kepada pihak kesatu, adanya pernyataan bahwa tanah/ rumah tersebut masih dalam obyek jaminan di PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk, adanya kuasa substitusi dari pihak kesatu kepada pihak kedua untuk melakukan pembayaran angsuran kredit kepada bank yang bersangkutan hingga lunas, apabila pembayaran tersebut telah lunas maka pihak kedua berhak mengambil sertifikat tersebut di PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk Cabang Malang.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada debitur. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu bentuk usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika bank benar-benar yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Agar dapat memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan beberapa penilaian terhadap calon debitur yang bersangkutan.

Pentingnya suatu jaminan oleh bank dalam memberikan kredit adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Hal tersebut di atas menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan, kemauan, kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.

Berkaitan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 55 ayat (2) dikatakan bahwa dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.

Peraturan lain yang juga mengatur mengenai bentuk pengalihan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Hal ini berarti segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Di dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia saat ini, baik pidana maupun perdata secara umum memiliki bentuk-bentuk pembuktian yang dapat digunakan yaitu bukti tertulis, bukti kesaksian dan persangkaan hakim. Surat atau dokumen sebagai alat pembuktian tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta. Sedangkan akta dapat dibedakan dalam akta otentik dan akta dibawah tangan. Suatu surat atau dokumen untuk dapat dikatakan sebagai akta harus ditandatangani, harus dibuat dengan sengaja dan harus untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Di dalam KUH Perdata ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867 sampai Pasal 1880 KUH Perdata.

Akta otentik dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pejabat umum) yang diberi wewenang serta di tempat akta tersebut dibuat. Akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan kedua-duanya dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Terhadap debitur yang melakukan pengalihan, penjualan atau apapun yang berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut sama sekali tidak dibenarkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Malang. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit hanya mengikat pihak bank dan debitur pertama saja. Dengan

demikian, segala bentuk pengalihan, penjualan atau apapun yang dilakukan oleh debitur pertama terkait dengan perjanjian kredit tersebut yang mana dilakukan tanpa adanya izin tertulis terlebih dahulu dari bank BTN adalah tindakan wanprestasi dan segala bentuk tindakan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru. Meskipun sebenarnya di antara debitur pertama dan debitur baru telah dilakukan suatu tindakan hukum berupa pengalihan debitur. Sehingga, terhadap tindakan tersebut di atas pihak bank hanya akan tetap menganggap debitur pertama yang melakukan perjanjian kredit dan perjanjian kredit tersebut tidak berlaku bagi pihak ketiga atau debitur baru.

Dasar bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dikuatkan dengan adanya Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya. Jadi dalam hal ini tidak mengikat pihak ketiga yaitu pihak yang menerima pengalihan kredit dari debitur pertama, karena perjanjian dalam KPR hanya mengikat pembeli (debitur) pertama dengan bank dan tidak mengikat pembeli yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank walaupun dilakukan dengan membuat akta otentik.

Pengalihan kredit yang dilakukan dengan cara membuat akta otentik tanpa sepengetahuan bank seringkali terjadi di lingkungan masyarakat dalam praktik perbankan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya karena debitur terbentur masalah keuangan sehingga debitur tersebut tidak sanggup lagi untuk melunasi dan membayar angsuran atau cicilan kredit KPR tiap bulannya sesuai yang telah diperjanjikan dengan pihak bank pemberi kredit.

Pengalihan kredit dalam kasus ini dapat diartikan sebagai suatu tindakan pengalihan kredit (oper kredit) yang dilakukan hanya di antara para pihak saja dan tanpa sepengetahuan pihak bank. Tindakan tersebut oleh bank dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dan karenanya pihak bank pemberi kredit, dalam hal ini bank BTN tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian. Hal ini berarti bahwa pengalihan kredit (oper kredit) yang telah dilangsungkan dan mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai kebendaan yang akan dijual dan harga beli antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur yang mengalihkan).⁶ Para pihak harus menghormati dan

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003),

melaksanakan jual beli dengan itikad baik. Hal ini disebabkan karena jual beli pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan asas keseimbangan.

Keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitur yang menerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan) dapat tercapai bilamana masing-masing pihak tersebut menyadari hak dan kewajibannya. Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa pada dasarnya hak merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang. Hak merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan.

Sebagai suatu bentuk penguasaan atas rumah, hak harus diimbangi dengan kewajiban. Yang dimaksud dengan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang. Hak dan kewajiban memiliki hubungan yang erat di mana hak senantiasa mencerminkan kewajiban dan demikian pula sebaliknya. Hak tidak boleh digunakan oleh pemiliknya secara mutlak, akan tetapi harus digunakan dalam menjalankan peran sosialnya guna kepentingan masyarakat pada umumnya.

Mengingat adanya hubungan yang erat antara hak dan kewajiban maka para pihak yang memiliki hak seringkali juga dibebani dengan kewajiban. Hal ini berlaku pula terhadap debitur sebagai penerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan kepemilikan rumah objek KPR dalam rangka menjalankan perannya masing-masing kredit tersebut. Akibatnya muncul risiko yang besar bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan segala sesuatu mengenai objek dan pemilikan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit serta semua data yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit terkait dengan perjanjian kredit tersebut masih tetap tertulis dan terdaftar atas nama debitur yang mengalihkan.

Hal-hal yang menjadi alasan terjadinya penggantian debitur dalam pengalihan kredit (oper kredit) tersebut di atas, antara lain:

- a. Keluarga dari debitur baru, yang lebih mampu untuk dapat membayar dan melunasi pembayaran angsuran atau cicilan kredit KPR yang telah tertunggak oleh debitur lama;

- b. Debitur baru merasa pernah berhutang budi pada debitur lama dan dengan sukarela menyediakan diri untuk menggantikan debitur lama dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank pemberi kredit;
- c. Karena masih kurangnya kesadaran masyarakat akan akibat yang ditimbulkan dari dilakukannya pengalihan tanpa sepengetahuan bank.

Adanya tindakan pengalihan kredit (oper kredit) yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit yaitu debitur baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh bank BTN sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertipikat yang diberikan oleh bank BTN dalam proses KPR tersebut di mana sertipikat masih tertulis atas nama debitur pertama. Pencantuman nama pada sertipikat tersebut disesuaikan dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak debitur pertama dengan pihak bank. Yang mana pihak bank hanya mengetahui dan mengenal debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan bank BTN. Sedangkan, peralihan hak atau balik nama sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur baru tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akibat dari pengalihan kredit yang dilakukan tersebut maka debitur yang menerima pengalihan kredit yang sudah melunasi angsuran kreditnya dan bermaksud untuk mengambil sertipikat objek KPR yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit serta melakukan balik nama ke atas nama pihak debitur yang menerima pengalihan, diperlukan suatu surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris.

Kenyataannya, mengenai akta perjanjian dan surat kuasa (kuasa membayar angsuran, mengambil sertifikat dan kuasa menjual) yang merupakan suatu

kesatuan akta yang dibuat oleh Notaris dalam rangka pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran kredit di antara para pihak. Akta kuasa mengambil sertifikat yang dibuat Notaris dan kuasa menjual yang berisi pernyataan dari pihak debitur pertama kepada pihak debitur baru. Hal mana kuasa tersebut dipergunakan untuk pengambilan sertipikat setelah dilakukannya pelunasan kredit. Dengan demikian pada saat pengambilan sertipikat yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit sebagai bentuk jaminan atas pengambilan kredit KPR oleh debitur pertama tidak perlu lagi menghadirkan debitur pertama untuk mengambil sertipikat, sehingga pihak debitur yang menerima pengalihan dapat langsung mengambil sertipikat dan dokumen-dokumen yang terkait dengan rumah tersebut, dengan membawa dokumen-dokumen pelengkap, yaitu:

- a. Bukti pelunasan pembayaran dari bank;
- b. Pembayaran premi asuransi kebakaran apabila belum pernah dibayar atas rumah tersebut;
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku;
- d. Surat kuasa (notariil) untuk pengambilan sertipikat asli.

Apabila data-data dan dokumen-dokumen yang tersebut di atas telah lengkap, maka pihak bank pemberi kredit tidak akan mempersulit dalam pengambilan sertipikat atas nama debitur pertama. Dokumen-dokumen tersebut di atas merupakan dasar bagi bank untuk mengeluarkan sertipikat yang menjadi agunan.

Adanya akta perjanjian, kuasa membayar angsuran, kuasa mengambil sertifikat dan kuasa menjual yang terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), khususnya dalam hal pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran Kredit Pemilikan Rumah dalam praktik perbankan, yang terjadi baik dalam bank swasta maupun bank pemerintah khususnya PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Malang sampai dengan saat ini belum dapat diterima sepenuhnya oleh pihak bank tersebut. Hal ini terkait dengan tindakan pengalihan kredit yang dilakukan debitur, di mana pihak bank tetap tidak mengakui tindakan pengalihan secara di bawah tangan dan apabila tindakan tersebut diketahui pihak bank maka tentu pihak bank akan selalu menyarankan untuk dilakukan tindakan alih debitur (novasi) atau segera melunasi kredit tersebut.

Tindakan pengalihan kredit yang terjadi di antara para pihak merupakan

tindakan intern yang terjadi hanya di antara para pihak dan dianggap sebagai perjanjian di bawah tangan, meskipun terkadang pengalihan dan kuasa tersebut telah dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris. Hal ini dikarenakan tidak adanya keterlibatan pihak bank sebagai pemberi kredit, sehingga bank hanya mengakui pihak debitur pertama yang terikat dengan perjanjian kredit dengan pihak bank saja beserta semua data yang terkait dengan agunan rumah tersebut, yang mana semuanya masih tercantum dan terdaftar atas nama debitur pada bank tersebut. Terkait dengan tindakan tersebut di atas, pihak bank hanya dapat mengakui surat kuasa pengambilan sertifikatnya saja, yaitu surat kuasa pengambilan sertifikat apabila pelunasan kredit telah dilaksanakan.

Tindakan debitur dalam hal pengalihan kredit secara di bawah tangan, yang merupakan pengalihan tanpa persetujuan pihak bank mengandung suatu risiko besar yang harus dihadapi oleh pihak debitur yang menerima pengalihan atau pelimpahan kewajiban angsuran dari debitur pertama. Akibat dan permasalahan yang harus dihadapi oleh pihak debitur penerima pengalihan kredit tersebut, antara lain:

a. Terjadinya wanprestasi pada debitur.

Tindakan debitur pertama untuk mengalihkan kreditnya atau melimpahkan Kewajiban angsurannya kepada pihak lain merupakan salah satu cara yang sering ditempuh guna menghindari terjadinya wanprestasi pada debitur tersebut.

Debitur pertama berusaha mencari jalan keluar dengan menjual atau mengalihkan kewajiban angsuran kreditnya kepada pihak lain yang dianggap sanggup untuk melanjutkan angsuran kreditnya. Apabila pengalihan kredit dilakukan sesuai dengan peraturan bank pemberi kredit, maka segala permasalahan yang timbul dapat diselesaikan secara prosedural dari bank pemberi kredit, yaitu menjadi tanggung jawab debitur penerima pengalihan itu sendiri. Namun, dalam praktiknya yang sering terjadi adalah sebagian masyarakat masih menggunakan cara pengalihan kredit secara dibawah tangan yaitu hanya dilakukan di antara para pihak, yang mana berarti segala risiko yang timbul masih melibatkan pihak debitur pertama yang terikat dengan pihak bank.

b. Kerugian-kerugian yang diderita oleh debitur.

Perjanjian kredit, khususnya perjanjian kredit dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) apabila ditinjau dari peraturan perbankan sangat merugikan debitur, dimana dalam perjanjian kredit yang merupakan kontrak atau perjanjian baku, terdapat Harga jual beli rumah KPR melalui pengalihan kredit merupakan salah satu unsur esensial dari perjanjian pengalihan kredit tersebut.

Pengalihan kredit pada dasarnya harus dilakukan dengan uang. Jika pengalihan tidak dilakukan dengan uang, tetapi dengan barang maka hal ini bukanlah jual beli, melainkan dikenal dengan perjanjian tukar menukar barang (*barter*).

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Ketentuan pasal tersebut menunjukkan bahwa penjualan rumah KPR dengan cara pengalihan kredit, yang juga termasuk dalam perbuatan hukum jual beli, merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Sebagai suatu perjanjian yang bersifat konsensual maka dengan adanya kesepakatan tersebut, debitur yang menerima pengalihan kredit (pembeli) terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, sedangkan debitur yang mengalihkan kredit (penjual) terikat untuk menyerahkan kebendaan berupa rumah KPR yang dijual tersebut.

Pengalihan kepemilikan rumah objek KPR tersebut sebagai suatu bentuk perjanjian, juga harus memperhatikan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain itu, dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata juga menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Hal ini berarti bahwa pengalihan kredit (*oper kredit*) yang telah dilangsungkan dan mengikat dengan tercapainya kata sepakat mengenai kebendaan yang akan dijual dan harga beli antara penjual dan pembeli, tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur

yang mengalihkan).⁷ Para pihak harus menghormati dan melaksanakan jual beli dengan itikad baik. Hal ini disebabkan karena jual beli pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan asas keseimbangan.

Keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitur yang menerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan) dapat tercapai bilamana masing-masing pihak tersebut menyadari hak dan kewajibannya. Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa pada dasarnya hak merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang. Hak merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan.⁸ Sebagai suatu bentuk penguasaan atas rumah, hak harus diimbangi dengan kewajiban. Yang dimaksud dengan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang. Hak dan kewajiban memiliki hubungan yang erat di mana hak senantiasa mencerminkan kewajiban dan demikian pula sebaliknya. Hak tidak untuk digunakan oleh pemiliknya secara mutlak, akan tetapi harus digunakan dalam menjalankan peran sosialnya guna kepentingan masyarakat pada umumnya.

Mengingat adanya hubungan yang erat antara hak dan kewajiban maka para pihak yang memiliki hak seringkali juga dibebani dengan kewajiban. Hal ini berlaku pula terhadap debitur penerima pengalihan/ debitur baru dan debitur yang mengalihkan kepemilikan rumah objek KPR/ debitur lama secara di bawah tangan dalam rangka menjalankan perannya masing-masing.

Berdasarkan uraian di atas, status pihak ketiga/ debitur baru dalam pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan adalah sah selama kedua belah pihak tetap menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing dan dalam prakteknya bank mau menerima akta yang dibuat kedua belah pihak walaupun hanya mengakui akta kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat saja. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan ayat (2)

⁷ *Ibid.*, hlm. 125.

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan kelima, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

juga menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan adanya kesepakatan para pihak .

2. Analisis Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga sebagai Penerima Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Masih Dalam Jaminan Di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Pesero) Tbk Kantor Cabang Malang

Akta perjanjian, kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat, dan membuat kuasa menjual yang dibuat dalam kasus ini merupakan akta otentik. Dinamakan akta otentik karena akta tersebut telah memenuhi unsur-unsur otentisitas akta yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu: Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang⁹, Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena di dalam akta otentik telah termasuk semua unsur alat bukti yaitu:¹⁰ Bukti Tulisan, Bukti saksi-saksi, Bukti persangkaan-persangkaan, Pengakuan, Dan Sumpah.

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa akta tersebut mengikat para pihak yang membuat akta tersebut selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut maka syarat akta notaris sebagai akta otentik telah ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014) yaitu bahwa salah satu kewajiban notaris adalah membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang:¹¹ Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, Menyangkut akta yang dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan, Mengenai subyek hukum untuk

⁹ Bentuk akta diatur dalam Pasal 38 UU Nomor 2 Tahun 2014.

¹⁰ Pasal 1866 KUH Perdata.

¹¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 6.

kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris dan Mengenai waktu pembuatan akta, notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta. Selain mengenai syarat yang harus dilengkapi akta otentik bentuknya harus sesuai dengan undang-undang hal ini diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014) yang terdiri dari Awal akta/Kepala Akta, Badan Akta, dan Akhir Akta. Hal mana setiap bagian tersebut memiliki sub bagian yang tertaur dan urut.

Akta Perjanjian, Kuasa Membayar Angsuran dan mengambil sertifikat serta Kuasa Menjual dalam kasus ini dibuat untuk mengikat para pihak. Pihak penjual yang sekaligus merupakan Debitur di PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk Cabang Malang dan Pihak Ketiga yang membeli tanah/ rumah yang masih dalam jaminan hak tanggungan. Akta tersebut mengikat kedua belah pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban di antara keduanya. Akan tetapi, proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan dengan menggunakan akta apapun kecuali akta jual beli yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini telah diatur dalam Pasal 19 UU Hak Tanggungan yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artinya, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta jual beli.

Adapun mengenai benda-benda yang diperjualbelikan adalah harus benda-benda yang berwujud saja.¹² Dengan kata lain segala sesuatu yang dapat dijadikan objek jual beli itu adalah harta benda atau harta kekayaan, atau segala sesuatu yang bernilai kekayaan, termasuk pula misalnya perusahaan dagang, warisan, atau segala benda yang dapat bernilai harta kekayaan. Ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata menyebutkan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian objek suatu persetujuan dapat

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 72.

dijadikan objek jual beli, jual beli terjadi setelah hak milik itu berpindah sesudah barang yang dibeli itu diserahkan. Sebelum dilakukan balik nama hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli, hal ini berarti pemindahan hak atas tanah masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (levering) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat yang berwenang.¹³

Berdasarkan uraian di atas maka terdapat keterkaitan dengan kasus yang penulis teliti yaitu adanya persetujuan/ kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli dengan membuat Akta Perjanjian, Kuasa Membayar Angsuran dan Mengambil sertifikat dan Kuasa Menjual. Hal ini dilakukan karena sertifikat masih berada dalam obyek jaminan hak tanggungan, selain itu untuk dijadikan bukti bahwa obyek jaminan hak tanggungan telah beralih kepada pihak lain. Akan tetapi, hal ini tidak bisa dijadikan dasar bahwa pemegang hak atas tanah/rumah dalam sertifikat bisa berubah menjadi nama pihak ketiga tersebut.

Kenyataannya banyak sekali kasus-kasus seperti ini terjadi di dalam masyarakat. Sedangkan sertifikat yang merupakan bukti sah pemegang hak atas tanah/ rumah mutlak harus dimiliki oleh semua pemilik tanah/rumah. Dalam kasus ini dimungkinkan bahwa pihak debitur atau penjual suatu saat bisa melunasi hutangnya dan mengambil sertifikat tersebut. Apabila hal ini terjadi maka yang menanggung kerugian adalah pihak ketiga sebagai pembeli tanah karena akta yang dibuat tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut telah berpindah tangan. Selain itu, sertifikat hak tanggungan yang seharusnya sebagai perjanjian jaminan ini tidak memberikan perlindungan terhadap kedudukan pihak ketiga apabila terjadi sengketa serta tidak memberikan hak khusus yaitu seharusnya pihak ketiga tersebut dapat menjual obyek jaminan akan tetapi kenyataannya kewenangan tersebut hanya dimiliki oleh PT BANK TABUNGAN NEGARA, (Persero), Tbk sebagai pemegang hak tanggungan yang dilakukan dengan cara mengalihkan barang jaminan melalui lelang disebabkan debitur/penjual wanprestasi, selain itu sertifikat hak tanggungan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan tanpa terlebih dahulu mendapatkan fiat pengadilan.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, bank memang memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila debitur tidak membayar lunas

¹³ Wantijk Saleh, *Hak Anda atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1979), hlm. 31.

hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Dan apabila objek jaminan telah dijual dan dikuasai oleh pihak lain dalam hal ini bank akan terlindungi dengan adanya Pasal 7 UU Hak Tanggungan, yakni benda-benda yang menjadi objek hak tanggungan akan selalu terbebani hak tanggungan walaupun di tangan siapapun objek tersebut berada. Akan tetapi, apabila pihak pembeli tanah ingin menyelamatkan tanahnya, pihak pembeli tanah dapat melalukannya dengan cara membayar lunas hutang debitur sehingga hak tanggungan tersebut hapus karena hapusnya utang piutang tersebut (pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan).

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1382 ayat 2 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau, jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang.

Asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab mana berupa menyediakan kekayaannya baik benda bergerak maupun tetap jika perlu dijual untuk melunasi hutang-hutangnya (*asas Schuld dan Haftung*).¹⁴

Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, di mana adanya kepercayaan dari setiap orang yang memberikan hutang kepada seseorang, yakni percaya debitur akan memenuhi prestasinya dikemudian hari, setiap orang wajib memenuhi janjinya merupakan asas moral yang oleh pembentuk undang-undang dikuatkan sebagai norma hukum.

Berkaitan dengan teori hukum, Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁵

Hukum dalam artiannya adalah perjanjian kredit yang dibuat para pihak menimbulkan adanya hak dan kewajiban, tujuan dari adanya perjanjian untuk memfasilitasi kepentingan debitur, dengan syarat adanya pengikatan jaminan demi mendapatkan perlindungan akan pemenuhan prestasi dari pihak debitur. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku Kedua; Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 51.

¹⁵ Satjipto Raharjo, *loc.cit.*, hlm. 53.

hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁶

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepastakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.¹⁷ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Dengan pembebanan hak tanggungan maka perlindungan pihak kreditur akan terjamin, terbukti apabila debitur cidera janji, maka kreditur dapat langsung mengeksekusi jaminan tersebut untuk pelunasan utang debitur.

Adapun pendapat Philipus M. Hadjon membagi dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Preventif artinya perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang muncul apabila terjadi suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.¹⁸ Upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.

Kaitannya pada aktifitas perbankan dalam memberikan kredit dengan

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 54.

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 27.

debiturnya yang bertujuan untuk membangun rumah untuk dijual kembali, perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan. Dalam perjanjian kredit tersebut telah tercantum hak dan kewajiban para pihak harus menjalankan dan menaati isi perjanjian yang telah disepakati.

Jelas bahwa bentuk perlindungan hukum yang akan diterima oleh debitur adalah terjamin hak-haknya untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank demikian pula sebaliknya bagi bank selaku kreditur akan terjamin pula untuk mendapatkan hak-haknya kembali atas kredit yang telah diberikan kepada debitur sesuai dengan jangka waktu diperjanjikan.

Kaitannya dengan aktivitas Jual-Beli rumah perlindungan hukum dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian jual-beli, perjanjian ini dapat dibuat dibawah tangan atau secara otentik. Telah tercantum pula hak dan kewajiban para pihak yang harus dijalankan dan ditaati bersama. Pembeli akan terjamin hak-haknya mendapatkan bukti kepemilikan tanah dan rumah yang telah dibelinya, dan penjual akan terjamin pula untuk mendapatkan pembayaran pembelian tanah beserta rumah yang telah dijualnya.

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseoran. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa undang-undang telah memberikan perlindungan hukum bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama.

Berdasarkan uraian di atas, dalam kasus yang penulis teliti telah ada perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Hal ini dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak melibatkan pihak bank. Sehingga nama pemegang hak tanggungan masih tetap pihak pertama/pihak penjual. Sedangkan pihak pembeli/ pihak ketiga tidak tercantum namanya dalam sertifikat hak tanggungan. Parahnya lagi apabila kredit telah lunas dan pihak penjual tidak mau menyerahkan sertifikatnya maka pihak ketiga/ pihak pembeli tersebut hanya bisa menuntut ke pengadilan berdasarkan Akta perjanjian, kuasa membayar angsuran dan mengambil sertifikat serta akta kuasa menjual. Padahal berdasarkan peraturan, pemegang hak atas tanah adalah nama yang tercantum dalam sertifikat. Akan

tetapi, dalam prakteknya akta tersebut telah memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga karena bank mau menerima angsuran maupun memberikan sertifikat tersebut kepada pihak ketiga dikarenakan akta yang dibuat tersebut adalah akta otentik yang mempunyai pembuktian sempurna. Setelah pembayaran angsuran lunas dan sertifikat telah diambil oleh pihak ketiga, seyogyanya disegerakan untuk proses balik nama sertifikat tersebut dengan membuat akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini dilakukan agar apabila ada sengketa pihak ketiga tersebut memiliki bukti yang sangat kuat terkait dengan peralihan hak tersebut.

Simpulan

Status hukum pihak ketiga dalam pengoperan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan di PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Pesero) Tbk Kantor Cabang Malang yang dilakukan dengan cara membuat Akta perjanjian, Kuasa membayar Angsuran dan kuasa mengambil sertifikat serta kuasa menjual adalah sah. Karena berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yang dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Selain itu, isi dari akta tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak dan tidak dapat ditarik kembali kecuali atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang bersangkutan (Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata).

Bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pihak ketiga dalam kasus ini sudah terwujud dikarenakan akta yang dibuat adalah akta otentik yang telah memiliki pembuktian yang sempurna dan dalam prakteknya dapat digunakan oleh pihak ketiga sebagaimana klausula yang tercantum dalam sertifikat tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badruzaman, Mariam Darus. *Serial Hukum Perdata Buku Kedua; Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ristanto, Slamet. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Subekti, R. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, 1986.

Peraturan Perundang-undangan

- Harsono, Boedi. *Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Cetakan ke-40. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.