

## ANALISIS PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BAWAH TANGAN

Israbeta Putrisani

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Airlangga  
israbetaputrisani94@gmail.com

### Abstrak

Permasalahan yang terjadi di masyarakat dalam hal pengalihan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) khususnya menimbulkan berbagai macam dampak yang merugikan. Terdapat 3 aspek kerugian yaitu: aspek kerugian terhadap pemerintah, aspek kerugian terhadap masyarakat, dan aspek kerugian terhadap perbankan. Akibat buruk dari kerugian tersebut adalah terkendalanya pembangunan perekonomian Indonesia yang didalamnya terdapat tujuan besar dari Pemerintah Indonesia yaitu mensejahterakan warga negara masyarakatnya. Perjanjian diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, namun kondisi tertentu sering dijumpai, bahwa perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Pelaksanaannya dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering terdapat permasalahan antara lain: pemindahan hak atas objek KPR, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau *over kredit*. Permasalahan yang menjadi penelitian ini adalah 1) Bagaimana Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bawah Tangan yang terjadi dan 2) Apa akibat hukum pengalihan KPR dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pengalihan kredit pemilikan rumah di bawah tangan dan untuk mengetahui akibat hukum pengalihan KPR dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Penjualan rumah secara 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 rugi dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR oleh debitur, tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Proses pengalihan pada KPR merupakan tindakan Novasi Subjektif Pasif, dikarenakan terjadi pergantian debitur dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur kepada bank, sehingga bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti rugi dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur, tidak dapat menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank. Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan.

Kata Kunci: kredit pemilikan rumah, pengalihan kredit

### A. Pendahuluan

Setiap orang berhak mendambakan untuk memiliki rumah, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Undang-undang No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman pasal 1 angka 1 dan angka 2 menyebutkan bahwa:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Masih banyak anggota masyarakat yang belum memiliki rumah

khususnya bagi yang berpenghasilan rendah. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah.<sup>1</sup>

Dengan ini pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, masyarakat memerlukan fasilitas pendanaan berupa kredit. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas yang diberikan untuk membeli rumah dengan kredit kepada bank. KPR dipandang menguntungkan karena dapat membantu memiliki rumah sendiri, walaupun tidak cara pembelian tunai. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut.<sup>2</sup> Banyak nasabah KPR yang karena kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, bermaksud untuk mengalihkan rumah yang menjadi objek KPR tersebut kepada pihak lain atau disebut juga pengalihan kredit (*oper kredit*). Praktik pengalihan Kredit Pemilikan Rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitor kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan.

Program Kredit Pemilikan Rumah ini dilaksanakan oleh Bank. Bank mempunyai fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi : "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) tidak akan memberikan kredit untuk suatu proyek tanpa didahului studi kelayakan terhadap rencana proyek itu.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>3</sup> Kegiatan perkreditan agar terjaminnya penyaluran kredit, maka bank harus memenuhi prinsip 5C dalam penyaluran kredit, yaitu: *character* (watak); *capacity* (kemampuan); *capital* (modal); *collateral* (jaminan); dan *condition of economy* (kondisi ekonomi). Prinsip tersebut merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debitornya. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah. Meskipun kredit pemilikan rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan, tetapi dalam prakteknya memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek yang berkaitan dengan hukum,

<sup>1</sup> Handri Rahardjo, 2003, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hlm. 94.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumi, hlm. 15-16.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 105-106.

antara lain kredit yang bermasalah. Perjanjian diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian, tetapi dalam kondisi tertentu sering ditemui bahwa perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Perjanjian jual beli perumahan didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan landasan yang penting dalam kepemilikan rumah, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan perjanjian dalam kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah atau kreditor dan debitor dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitor mencari jalan keluar dengan cara, menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh debitor antara lain dengan menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut kepada pihak yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah tersebut. Meskipun kondisi objek perjanjian kredit tersebut sebenarnya masih dalam agunan bank, yang mana berarti sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah atas objek perjanjian kredit tersebut masih dipegang oleh bank. Pengalihan hak atas tanah tersebut, dilakukan di depan pejabat yang berwenang yaitu pihak bank dan notaris yang ditunjuk.

Proses pengalihan hak kredit seperti ini banyak dijumpai dalam praktek tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini menimbulkan permasalahan baru bagi debitor penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitor penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit.<sup>4</sup> Sertifikat ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama pihak pertama yang mengalihkan hak kredit tersebut.

Bila pihak penerima pengalihan hak tersebut masih terus melanjutkan kredit rumah yaitu dengan tetap membayar cicilan kredit pemilikan rumah atas nama pihak pertama yang terikat dengan bank pemberi kredit yang jangka waktu kreditnya masih cukup lama, sehingga timbul permasalahan di kemudian hari dengan pihak bank pemberi kredit. Apabila kredit telah lunas ataupun dilunasi untuk segala administrasi menyangkut kredit tersebut pihak bank masih tetap mensyaratkan pihak pemberi pengalihan hak tersebut harus hadir untuk menyelesaikan masalah administrasi sehingga dengan adanya syarat-syarat tersebut sering kali menyulitkan pihak penerima pengalihan hak kredit tersebut, karena pada saat itu pihak pemberi pengalihan kredit tersebut mungkin sudah meninggal dunia atau sudah pindah dan tidak diketahui keberadaannya.

Hal ini sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi konsumen dalam hal ini pihak penerima pengalihan kredit. Hal yang demikian

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, hlm. 70.

terjadi di masyarakat karena kurangnya pengetahuan mengenai seluk beluk oper kredit. Banyak yang menganggap bahwa dengan bukti lunas antara pembeli dan penjual saja urusan jual beli sudah selesai. Jual beli secara kredit ini tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja tetapi juga melibatkan pihak bank sebagai pemilik jaminan atas tanah dan bangunan. Jaminan yang lahir dalam perjanjian jual beli ini menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan yaitu hak tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan pengertian : "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada piutang tertentu".

Pemerintah menentukan suatu sistem penjualan rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Bahwa pengalihan hak/oper kredit sering terjadi di masyarakat di mana para pihak yang melakukan jual beli tanpa sepengetahuan pihak bank. Perjanjian jual beli yang terjadi antara debitor dan pihak ketiga, di mana cicilan kredit pemilikan rumah tetap dibayar oleh pihak ketiga sampai lunas walaupun masih atas nama pihak pertama (penjual). Pada saat pengambilan sertifikat yang disimpan di bank sebagai agunan, oleh pihak ketiga pengambilan sertifikat tersebut memakai surat kuasa dan diketahui oleh pejabat negara yaitu notaris.

## **B. Pembahasan**

### **1. Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Secara Di Bawah Tangan**

Adanya pengalihan kredit pemilikan rumah supaya masyarakat dengan mudah memiliki rumah berbagai lembaga keuangan contohnya bank, memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Fasilitas ini biasa dikenal oleh masyarakat luas sebagai Kredit Pemilikan Rumah atau biasa disingkat KPR. Bank telah menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai dengan skema kredit yang telah disepakati.

Pengalihan hak kredit yang dimaksud dalam hal ini adalah pengalihan kewajiban yang berupa pembayaran angsuran kredit perumahan, tindakan ini adalah merupakan suatu delegasi yaitu pengalihan kewajiban/perhantian debitor, ketika telah adanya piutang dan merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan debitor.<sup>5</sup> Dalam prosedur pengalihan hak kredit kepemilikan rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah Pasal 1413 dan pada peraturan serta kebijakan pada bank pemberian kredit baik itu bank-bank swasta ataupun bank pemerintah

Pihak bank memberikan kredit, dalam hal ini melakukan akad kredit yang di tanda tangani yaitu Perjanjian Kredit, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pengakuan Hutang dapat dilakukan dengan cara alih debitor. Adapun prosedur atau tata cara alih debitor adalah sebagai berikut:

1. Permohonan alih debitor bagi calon pembeli/debitor baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon debitor baru harus tetap melalui tahap

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 151.

- permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru;
2. Apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur;
  3. Pembuatan akta alih debitur;
  4. Antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank;
  5. Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 11 angka 1 dan 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menjelaskan bahwa:

1. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
2. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
  - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau memegang Hak Tanggungan;
  - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pe-megang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meli-puti letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada peme-gang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tang-gungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya

apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

- j. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan me-ngosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) bahwa pengalihan hak atau pengalihan kewajiban adalah ditentukan dengan "*novasi*", karena didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (terjemahan Soebekti) diterjemahkan menjadi pembaharuan hutang. Dari pasal-pasal yang mengatur tentang novasi para sarjana menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru.<sup>6</sup> Ditinjau dari aspek hukum perikatan proses alih debitor yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan hukum novasi. Novasi sering diartikan sebagai pembaharuan hutang, oleh KUHPerdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>7</sup>

KUHPerdata mengaturnya tentang Novasi dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yakni dalam bagian hapusnya suatu perikatan. Novasi atau Pembaharuan hutang tersebut hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan (Pasal 1414 KUHPerdata). Sehingga perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat-syarat yuridis diantaranya adalah:

- a. Dilakukan dengan Tegas
- b. Sudah Terlebih Dahulu Adanya Hutang yang Sah
- c. Terjadinya Suatu Pergantian Hutang, Pergantian Debitor atau Pergantian Kreditor
- d. Harus Memenuhi Syarat Pembuatan Kontrak
- e. Delegasi Saja Belum Merupakan Novasi

Pengalihan debitor ini akan dibuat dan ditandatangani dalam Akta Perjanjian Kredit Baru, Pengakuan Utang, Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Jual Beli antara debitor lama dengan debitor baru. Pasal 1417 KUHPerdata menyebutkan cara orang mengadakan suatu Novasi subyektif pasif, dimana debitor menawarkan kepada kreditornya seorang debitor baru yang bersedia untuk mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditor atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitor.

Berkaitan dengan proses alih debitor pada KPR yang merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

---

<sup>6</sup> J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, PT. Alumni, Bandung, 1999, hlm. 100

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 180

- 1) Debitor lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditor tidak dapat lagi menagih kepada debitor lama.
- 2) Semua hak *assessoir* atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak *assessoir* atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditor.

Proses alih debitor dalam penyaluran KPR merupakan Novasi Subjektif Pasif, karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitor dengan persetujuan kreditor dengan pembebasan debitor lama dari kewajibannya.

Dari uraian mengenai cara mengadakan novasi tersebut diatas dapat kita katakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga ada pergantian subyek perikatan bisa debitor bisa kreditor, sehingga orang menyatakan bahwa tersebut merupakan peristiwa novasi subyektif, dalam hal yang diganti adalah subyek debitor. Debitor lama diganti dengan debitor baru, maka kita katakan di sana ada novasi subyektif pasif, sedangkan pada penggantian subyek kreditor kita namakan novasi subyektif aktif. Dalam pengalihan hak Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan *delegative* atau pemindahan hutangnya kepada debitor baru sehingga dalam hal ini yang berganti adalah debitornya bukan kreditornya, maka dapat dikatakan merupakan novasi subyektif pasif.

Persyaratan oper kredit atau alih debitor hampir sama dengan syarat-syarat permohonan Kredit Pemilikan Rumah, perbedaannya debitor lama mengajukan permohonan penerusan utang atau alih debitor. Setelah syarat-syarat terpenuhi, bank mengadakan wawancara dengan calon debitor baru dan bagi yang layak bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitor. Berdasarkan Surat Perjanjian ini notaris akan memproses oper kredit atau alih debitor seperti halnya akad kredit sebelumnya dengan tambahan satu kata, yaitu Akta Delegasi.<sup>8</sup>

Bahwa berhubung karena sesuatu hal, Pihak Pertama tidak dapat lagi melanjutkan angsuran sesuai dengan perjanjian sebelumnya, maka debitor lama mengajukan permohonan kepada bank, seorang debitor baru untuk menggantikan debitor lama. Bahwa pihak bank setuju dengan mengeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitor dan tercantum berapa bulan lagi angsurang yang harus dibayar oleh debitor baru dengan bidang tanah dan bangunan yang dimaksud.

Novasi baru terjadi, kalau kreditor setelah menerima/menyetujui person debitor yang baru, dengan tegas menyatakan bahwa ia membebaskan debitor lama, dari kreditornya berdasarkan perikatan yang lama dan kewajibannya berprestasi (lebih lanjut) terhadap kreditor. Dengan perkataan lain, dengan hanya menerima penawaran seorang debitor baru saja yang disodorkan debitor lama belum terjadi Novasi, itulah sebabnya bahwa undang-undang mensyaratkan bahwa Novasi di sana baru terjadi, kalau kreditor sudah menerima penawaran person debitor baru, menyatakan secara tegas bahwa ia membebaskan debitor lama.

---

<sup>8</sup> Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 98

Sedangkan ciri yang menunjukkan adanya Novasi di sini, adalah bahwa penerimaan debitor baru, yang diikuti dengan pembebasan debitor lama, menimbulkan perikatan (baru) antara kreditor dengan debitor baru, yang sekaligus menghapuskan dan menggantikan perikatan (lama) antara kreditor dengan debitor lama. Terjadinya pergantian debitor tersebut kemungkinan bahwa debitor baru adalah keluarga debitor lama yang lebih mampu, atau merasa pernah berhutang budi sehingga dengan sukarela menyediakan diri untuk mengganti debitor lama untuk memenuhi kewajibannya terhadap kreditor.

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 inilah yang dihindari oleh pihak ketiga. Karena mereka menganggap berurusan dengan bank memakan waktu lama. Oleh karena itu debitor 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.

## **2. Akibat Hukum Alih Debitor Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)**

Proses alih debitor kenyataan di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin dari pihak bank selaku kreditor. Penjualan rumah yang telah mendapatkan KPR di bawah tangan, merupakan suatu realitas yang terjadi dalam masyarakat. Terjadinya alih debitor yang dilakukan di bawah tangan oleh debitor kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

- a. Debitor lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR;
- b. Debitor lama mengalami kesulitan ekonomi;
- c. Debitor lama pindah domisili;
- d. Debitor tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
- e. Ketidakhahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitor.

Melakukan penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada pihak Bank, sehingga pihak Bank dapat menuntut debitor untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan ini tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya.

Pihak bank, sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dibakai sebagai alat balik nama sertifikat dari debitor lama kepada debitor baru. Sebab akta jual beli dengan di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan bahwa jual beli tersebut belum pernah terjadi. Apabila kredit belum dilunasi, maka penjualan rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin pihak bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan menjadi tidak sah.



Tindakan yang perlu diambil oleh pihak bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitor di bawah tangan adalah:

- a. Bank dapat memperingatkan kepada debitor segera melunasi seluruh sisa hutangnya, karena meskipun rumah KPR telah dialihkan/telah dijual, secara huku tidak menghilangkan kewajiban debitor, dengan kata lain debitor tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Tetapi harta kekayaan debitor yang lainnya tetap dapat disita oleh pihak bank untuk melunasi hutangnya;
- b. Perbuatan debitor dengan menjual rumah KPR tanpa seijin pihak bank, dimana bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, tetapi jika bank menghendaki. Secara yuridis belum pernah terjadi jual beli, dikarenakan untuk sahnya jual beli (rumah), harus ada akta jual beli dan pembalik namaan sertifikat dari pemilik lama ke pemilik yang baru.

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.<sup>9</sup> Pasal 584 KUHPerdato 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.<sup>10</sup>

Ditinjau dan dikaitkan dengan Pasal 1458 KUHPerdato 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 alas hak/jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih. Jika ditinjau dari kacamata bank, Peralihan Kredit Pemilikan Rumah di bawah tangan dari segi legalitas hukum tindakan ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga karena beberapa hal:

- 1) Terjadinya peralihan hak atas objek yang menjadi agunan bank dilarang tanpa sepengetahuan bank.
- 2) Meskipun setiap bulannya pihak kedua meneruskan angsuran, namun bila kredit sudah lunas maka sertifikat (agunan) hanya dapat diserahkan oleh bank kepada pihak pertama, karena agunan masih atas nama pihak pertama.

---

<sup>9</sup> Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 23

<sup>10</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 43

- 3) 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.
- 4) Jika pihak pertama meninggal 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.
- 5) Rumah yang dijual tersebut masih tercatat sebagai agunan kredit di bank, sehingga debitor tidak berhak mengalihkan kepada pihak manapun tanpa sepengetahuan pihak bank. Bank mempunyai wewenang untuk melaporkan debitor kepada pihak berwajib dengan tuduhan penggelapan sekaligus mengajukan tuntutan pidana atas debitor yang mengalihkan Kredit Pemilikan Rumah tersebut.

Jika debitor muncul dan menuntut bank, karena debitor telah menjual rumah agunan kepada orang lain dengan di bawah tangan. Maka pihak bank dapat membela diri dengan menjawab tuntutan tersebut secara hukum. Pihak bank harus memberikan argumentasi atau penjelasan bahwa resiko membuat dokumen-dokumen kecil. Penjelasan tersebut dengan tujuan agar Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen yang diperlukan yaitu:

- a. Untuk mengurangi resiko hukum bagi bank maka pembeli di bawah tangan yang mengajukan permohonan menjual kepada bank membuat pernyataan notariil yang isinya bertanggung jawab penuh untuk mengganti kerugian jika debitor asli menuntut pihak bank dan membebaskan bank dari segala tuntutan;
- b. Adanya jual beli, maka harga pembayaran digunakan untuk melunasi seluruh sisa hutang dan sisanya jika ada diberikan kepada orang yang mengajukan permohonan itu kepada pihak bank.

Pihak bank dapat melakukan hal yang sama untuk menyelesaikan kredit macet yang debitornya tidak diketahui lagi dan rumah jaminan kosong (Rukos), penyelesaian yang paling efektif dan cepat adalah dengan memanfaatkan Surat Kuasa Menjual (SKM) dari debitor kepada bank yang ditandatangani bersamaan pada saat akad kredit. dengan SKM, bank menjual kepada yang berminat dengan pembayaran tunai atau dengan alih debitor bank atas nama debitor yang raib mengalihkan kepada pembeli dengan pembayaran tunai atau dengan meneruskan angsuran. Penjualan tunai atas agunan atau dengan cara alih debitor harus dengan bantuan Notaris/PPAT yang membuat dokumen. Apabila Notaris/PPAT tidak bersedia membuat dokumen alih debitor atau akta jual beli dengan pembayaran tunai dengan alasan debitor tidak ada. Notaris/PPAT bersedia membuat alih debitor atau penjualan rukos secara tunai kepada orang lain asal sudah ada keputusan dari Pengadilan Negeri. Debitor KPR yang dianggap tidak diketahui lagi, rumah kosong atau dihuni oleh debitor dan kreditnya macet, maka Hakim sudah dapat diperkirakan akan memberikan keputusan Verstek karena kita sudah mengetahui bahwa debitor yang kita gugat tidak diketahui lagi tempat tinggal dan kalau dipanggil pun debitor tidak akan datang karena debitor tidak diketahui, meskipun surat sudah dikirimkan ke alamat yang diketahui bank. Keputusan hakim dengan keputusan Verstek (keputusan diluar hadirnya Tergugat) akan berkekuatan hukum tetap/pasti apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan kepada Tergugat.

Supaya bank dapat menjual sendiri atau mengalih debitor atas debitor, berdasarkan keputusan hakim dengan putusan Verstek maka dalam Petitum atau tuntutan dalam surat gugatan harus diminta salah satu tuntutan sebagai berikut:

- a. Menetapkan bahwa Penggugat (Bank) berhak untuk mengalih debitor atau menjual sendiri tanpa pelelangan menurut harga dan cara yang dianggap baik oleh bank atas sebidang tanah berikut rumah KPR sebagai agunan kepada pihak ketiga;
- b. Keputusan Verstek yang telah berkekuatan hukum tetap dan di dalam diktum ada keputusan, maka bank dapat langsung mengalih debitor atau menjual sendiri melalui Notaris/PPAT atas agunan tersebut kepada masyarakat yang berminat.

Debitor yang telah meninggalkan tunggakan angsuran, apalagi telah ada orang lain yang berminat untuk mengambilalih rumah tersebut, bank segera melakukan proses pengalihan kepada yang berminat. Pengalihan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. Dengan alih debitor cara biasa; atau
- b. Dengan dijual kontan/tunai.

Pengalihan dengan cara kesatu maupun kedua, bank dapat menggunakan dasar Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada saat akad kredit, sehingga bank dapat mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitor (akta Novasi), legalisasi perjanjian kredit baru dan akta jual beli tanah tanpa hadirnya debitor lama. Debitor lama diwakili oleh bank harus mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitor tanpa hadirnya debitor lama. Jika tidak ada, maka bank dapat mengajukan gugatan kepada debitor melalui Pengadilan Negeri dimana rumah KPR terletak yanguntutannya antara lain bank diberi wewenang/ijin untu mengalihkan secara sepihak atas rumah tersebut kepada yang berminat.

### **C. Penutup**

Proses pengalihan kredit di bawah tangan adalah transaksi antara penjual-pembeli yang dilakukan antara dua pihak dan sebagai bukti hanya dibuatkan kwitansi jual beli saja. Jual beli di bawah tangan tidak mengikat pihak ketiga. Sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan hukum pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemilik pihak pertama sehingga peralihan haknya harus melalui/mendapat persetujuan pihak pertama. Hal ini menyulitkan di kemudian hari, apalagi jika pemilik sudah diketahui keberadaannya. Sehingga bagi pihak bank, tidak dapat diakui sebagai jual beli. Jika sudah melunasi angsurannya tetap tidak dapat mengambil sertifikatnya.

Proses pengalihan pada KPR, merupakan suatu tindakan hukum novasi, yaitu suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya. Alih debitor adalah Novasi Subyektif Pasif, dengan adanya pergantian debitor lama dengan debitor baru, dan kreditor setuju bahwa debitor lama dibebaskan dari kewajibannya.

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu melawan hukum karena rumah KPR merupakan benda jaminan hutang debitor kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitor untuk

memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitor lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitor, tidak menghapuskan kewajiban debitor untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Untuk menghindari timbulnya permasalahan dikemudian hari maka masyarakat yang ingin melakukan jual beli rumah dan tanah KPR yang masih dalam masa kredit, dapat melakukannya setelah mendapatkan persetujuan dari pihak bank selaku kreditor. Untuk kepentingan tersebut baik debitor maupun calon pembeli harus dengan itikad baik melaksanakannya dengan terlebih dahulu mencari informasi yang jelas dalam memberikan fasilitas kredit, agar tidak terjadi kesalahan dalam proses alih debitor akibat ketidakpahaman para pihak. Apabila telah terlanjur melakukan jual beli rumah dan tanah KPR-BTN secara di bawah tangan, maka harus segera mengajukan permohonan penetapan pengadilan apabila pihak debitor pertama tidak bisa ditemui lagi.

#### **Daftar Pustaka**

- Badrulzaman. Mariam Darus, 1983., *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni.
- Fuady, Munir, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Kadir, Muhammad Abdul, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Handri, 2003, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- Satrio, J, 1999, *Cessie, Subrogatie, Novasie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, Bandung, PT. Alumni.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Perbankan Islam*, Jakarta, PT. Pustaka Grafiti.
- Soekanto, Soerjono, 2005, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2006, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Jakarta, Prenada Media Group.