

**KEABSAHAN PERALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH KEPADA PIHAK
KETIGA YANG DI LAKUKAN DI BAWAH TANGAN**

88

Trimulya Yosia Krisjanji, Irit Suseno, Endang Prasetyawati
Bank BTN Kantor Cabang Surabaya Bukit Darmo, FH Universitas 17 Agustus 1945
Surabaya
(Naskah diterima: 1 Juni 2021, disetujui: 30 Juli 2021)

Abstract

The research background of this thesis discusses the transfer of home ownership loans to third parties carried out under the hands. In practice this is often done by the debtor to the new buyer without the knowledge of the bank in the form of a written agreement legalized by a notary. The problem that arises and will be discussed in this thesis research is the validity of the transfer of housing loans to third parties carried out under the hands of the bank without the knowledge of the bank. As well as the form of position of the third party for the transfer of housing loans carried out under the hands. The approach method used in this research is normative legal research, which is a study that primarily examines legal regulations, legal principles and legal theory / doctrine. This research was also conducted using a case approach and a statue approach and a conceptual approach, which refers to legal principles. These principles can be found in scholarly views or legal doctrines. The validity of mortgages carried out under the hands must be proven in a number of ways that do not override the values of the legal terms of the agreement in written form or deed that is legalized or made before a notary public.

Keywords: Transfer of Home Ownership Credit, Under Hand

Abstrak

Latar belakang penelitian tesis ini membahas mengenai peralihan kredit pemilikan rumah kepada pihak ketiga yang dilakukan dibawah tangan. Dalam prakteknya hal ini sering dilakukan oleh debitur kepada pihak pembeli yang baru tanpa sepengetahuan pihak bank dalam bentuk perjanjian tertulis dan dilegalisasi oleh notaris. Permasalahan yang timbul dan akan dibahas dalam penelitian tesis ini adalah keabsahan peralihan kredit pemilikan rumah kepada pihak ketiga yang dilakukan dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank. Serta bentuk kedudukan dari pihak ketiga atas terjadinya peralihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan dibawah tangan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu penelitian yang terutama mengkaji peraturan hukum, asas-asas hukum maupun teori / doktrin hukum. Penelitian ini juga dilakukan dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Keabsahan

kredit pemilikan rumah yang dilakukan dibawah tangan harus dapat dibuktikan dengan beberapa cara yang tidak mengesampingkan nilai-nilai dari syarat sahnya perjanjian dalam bentuk tertulis atau akta yang di legalisasi atau dibuat dihadapan notaris.

Kata Kunci: Peralihan Kredit Pemilikan Rumah, Di Bawah Tangan.

I. PENDAHULUAN

Rumah sebagai salah satu kebutuhan primer selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Dengan kata lain perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangu-

nan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan tersebut.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan bank merupakan salah satu cara untuk membantu masyarakat yang ingin mempunyai rumah dengan cara mencicil atau mengangsur sampai dengan waktu yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian kredit. Jenis kredit yang dilaksanakan oleh bank tersebut mempunyai fungsi utama menghimpun dana dari nasabah atau debitur dan menyalurkan kembali kepada masyarakat baik dalam bentuk dana maupun kredit. 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 menyalirkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup banyak rakyat”. Bank menerapkan prinsip kehati-hatianya (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. 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 antara lain kredit yang bermasalah.

Kendala yang timbul dalam kredit pemilikan rumah salah satunya adalah kondisi keuangan debitur yang sudah tidak sama dengan awal ketika mengambil kredit pemilikan rumah. Dengan kondisi keuangan yang tak lagi sama, beberapa solusi pastinya disediakan kepada debitur. Seperti dengan cara restrukturasi kredit, yang memiliki arti penjadwalan kembali baik dari jumlah angsuran maupun jangka waktu pembayaran yang akan diatur kembali oleh pihak kreditur. Jika debitur tetap tidak bisa atau mampu meneruskan pembayaran kredit pemilikan rumah tersebut, maka dapat disolusikan dengan cara peralihan kredit (take over) kepada pihak ketiga. Dampak dari hal tersebut tentunya akan membuat pihak

kreditur untuk melakukan perjanjian lagi dengan pihak ketiga selaku pembeli yang baru.

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 kreditur dan debitur dengan jangka waktu kredit yang cukup lama. Supaya tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara, menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi obyek dalam perjanjian kredit tersebut. Adapun cara peralihan yang sering ditempuh oleh debitur 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. Apabila 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 tersebut menimbulkan permasalahan baru bagi debitur penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena dalam jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitur penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit. Sertifikat ataupun perjanjian kredit tersebut masih tetap atas nama pihak pertama selaku debitur 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. Dengan adanya problematika baru yang timbul maka perlu dipertanyakan mengenai keabsahan dalam perjanjian yang dilakukan antara debitur lama dengan pihak ketiga selaku debitur baru. Karena ada juga yang melakukan perjanjian hanya sebatas lisan dengan tidak dilakukan dihadapan notaris.

Dalam ranah KPR, masih banyak jual beli atau peralihan yang dilakukan dengan pihak lain tanpa sepengetahuan bank. Hal tersebut menimbulkan permasalahan baru bagi debitur penerima pengalihan hak kredit baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan dari pihak penerima pengalihan kredit tersebut, karena dalam jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak debitur penerima pengalihan hak kredit tersebut tidak mempunyai kewenangan apapun dengan pihak bank pemberi kredit. Padahal hubungan yang terikat secara hukum antara bank sebagai kreditur atau pemberi kredit dengan debitur sebagai penerima pinjaman kredit ada-

lah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang dikenal sebagai perjanjian kredit. Pemberian kredit oleh suatu bank didasarkan atas dasar keyakinan.

II. METODE PENELITIAN

Menurut Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengkaji ketentuan- ketentuan hukum positif maupun asas-asas hukum. Studi Dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

III. HASIL PENELITIAN

Keabsahan Dari Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan

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 secara dibawah tangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank. Peralihan kredit yang dilakukan debitur secara dibawah tangan seringkali terjadi di lingkungan masyarakat dalam praktik perbankan. Menurut pihak bank, tindakan tersebut dianggap sebagai tindakan hukum yang dibuat sepihak tanpa sepengetahuan bank, dalam hal ini bank BTN tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian kredit tersebut. Sedangkan, peralihan hak atau balik nama sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur yang menerima pengalihan secara di bawah tangan tidak dapat dilaksanakan, karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan yang 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 tersebut tentunya dilaksanakan dan dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan. Sudah kita ketahui bahwa akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang. dalam hal ini notaris.

Akta di bawah tangan kekuatan pembuktianya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya aktanya dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris. Dalam akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan notaris, pertanggungjawaban tentang isi dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuatnya, sedangkan notaris tanggung jawabnya hanya terbatas pada kebenaran

tentang tanda tangan atau cap jempol dan keabsahan surat tersebut. dalam akta di bawah tangan tersebut memang benar tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentingan berdasarkan tanda pengenal yang dimiliki oleh para pihak berupa KTP dan lain-lain. Dari Pasal-pasal yang sudah diuraikan di atas bahwa akta di bawah tangan sangatlah penting/sangat diperlukan di dalam masyarakat. Karena tidak semua perjanjian yang dilakukan menggunakan akta otentik. Misalnya Pasal 1851 KUH Perdata yang intinya mengharuskan bahwa suatu perdamaian hanya sah jika dibuat secara tertulis. Artinya untuk suatu akta perdamaian, paling tidak harus dibuktikan dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.”

Ketika pembuktian telah dilakukan, maka diperlukan adanya kepastian hukum sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakkan hukum. Pada unsur yuridis yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut

guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Sebagaimana telah diuraikan bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah. Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

Akta di bawah tangan dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu: akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak di atas materai, akta di bawah tangan yang didaftarkan (waarmeking) oleh notaris/pejabat yang berwenang, akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris/pejabat yang berwenang. Kekuatan akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak di atas materai, akta di bawah tangan yang dilegalisasikan dan akta di bawah tangan pada dasarnya sama tetapi pada akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris /pejabat umum hak dan kewajiban lebih bisa dibuktikan, karena pada akta di bawah tangan yang dilegalisasikan oleh notaris / pejabat umum para pihak menandatangani akta tersebut dihadapan notaris dan notaris

menerangkan apa isi akta tersebut serta para pihak tersebut diperkenalkan kepada notaris.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tanganhanya berlaku terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan, sedangkan terhadap pihak lain, kekuatan pembuktianya tergantung pada penilaian Hakim (pembuktian bebas). Di dalam persidangan bila diajukan akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktianya yang terbatas, sehingga harus dibutuhkan bukti lain yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum. Ketika pembuktian telah dilakukan, maka diperlukan adanya kepastian hukum sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakkan hukum. Pada unsur yuridis yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Sebagaimana telah diuraikan bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi

bukti hak atas tanah. Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli. Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut : 1) 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. 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kartor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk

mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Dalam pasal 38 berbunyi sebagai berikut: 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. 2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. Inti dari beberapa hal diatas adalah peralihan dapat dilakukan dan dikatakan sah apabila dilaksanakan dan dilegalisasi oleh Notaris dan PPAT. Jika dilihat berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara kreditur dengan debitur, peralihan dibawah tangan termasuk salah satu perihal yang melanggar isi dari Pasal 11 Poin 3C Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang menjelaskan bahwa "Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, debitur dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan agunan kepada pihak lain." Untuk itu perlu adanya suatu penerangan dalam isu tersebut hingga dapat mengisi kepastian hukum yang ada. Bisa dengan cara perubahan bentuk isi dari perjanjian kredit pemilikan rumah yang dikeluarkan oleh bank. Yang dapat dijelaskan bahwa peralihan dapat

dilakukan dengan atau tidak adanya informasi kepada bank, tetapi ketika telah dilakukan peralihan dan dilegalisasi oleh notaris maka wajib untuk memberikan informasi kepada pihak bank.

Kedudukan Bank Pada Peralihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan

Pada peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan dibawah tangan, kedudukan bank kembali ditegaskan bahwa bank tetap menjadi kreditur tunggal walaupun terdapat proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan debitur awal dengan pihak ketiga baik sepengetahuan bank maupun tanpa sepengetahuan bank. Pihak bank tetap terikat berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara kreditur dengan debitur awal yang dimana telah melaksanakan kewajibannya dalam pembelian dan pelunasan terhadap agunan yang diinginkan debitur awal. Peralihan Kredit Pemilikan Rumah dilaksanakan oleh bank selaku kreditur dengan pembeli selaku debitur. Akan tetapi dengan adanya peralihan Kredit Pemilikan Rumah, maka status debitur pertama akan beralih kepada pihak ketiga atau pembeli yang baru selaku debitur baru.

Dengan kedudukan masing-masing debitur yang tetap dianggap sah dengan berda-

sarkan Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini juga disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas ini maka para pihak yang melakukan perjanjian diberikan kebebasan sesuai dengan kebutuhannya. Hal ini maksudnya adalah undang-undang tidak mencampuri pokok-pokok dari perjanjian dan sampai sejauh mana para pihak dalam membuatnya.

Berdasarkan kedudukan para pihak diatas, tentunya pihak bank memiliki beberapa hak-hak yang tetap menjadi kewajiban debitur

sebagai berikut : 1. Menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai; 2. Menerima dan menyimpan agunan kredit jaminan dari kredit; 3. Mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada debitur.

Pihak yang terikat dalam perjanjian tidak diperbolehkan semena-mena dalam melaksanakan kewajibannya, karena sesuai dalam pasal 1338 KUHPerdata setiap yang dilakukan memiliki kekuatan hukum sama halnya dengan undang-undang. Jika dilihat berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara kreditur dengan debitur, peralihan dibawah tangan termasuk salah satu perihal yang melanggar isi dari Pasal 11 Poin 3C Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang menjelaskan bahwa “Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, debitur dilarang untuk menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan agunan kepada pihak lain.”

Ditinjau dan dikaitkan dengan Pasal 1458 KUHPerdaya yang isinya : “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai se-pakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu 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, Pengalihan 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 sepenuhnya 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. 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 sepenuhnya pihak bank.

Proses alih debitor kenyataan di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepenuhnya 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. Ketidakpahaman 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 hukum 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 diajukan tanpa persetujuan bank menciptakan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang timbal balik antara pihak. Apabila kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf diterima untuk dilaksanakan. Tetapi apabila salah satu pihak telah melaksanakan kewajiban hukum, barulah ada masalah yaitu wanprestasi yang mengakibatkan tidak tercapainya tujuan. Dalam hal ini muncul sanksi untuk memaksa pihak yang wanprestasi itu untuk memenuhi kewajiban. Pasal 584 KUHPerdata menyatakan cara memperoleh hak milik ialah karena penyerahan berdasar-

kan 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.

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 membaskan 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.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa keabsahan dari peralihan kredit pemilikan rumah yang dilakukan dibawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum sepanjang perjanjian peralihan tersebut dilakukan dan dilegalisasi dihadapan Notaris dan PPAT dalam bentuk akta dibawah tangan. Sehingga akta tersebut dapat menjadi bukti yang dipergunakan sebagai alat pembuktian dihadapan pengadilan apabila kebenaran tanda tangan dalam akta di bawah tangan di sangkal akan kebenarannya maka akta tersebut harus dibuktikan kebenarannya dengan menggunakan alat bukti yang lain seperti saksi, persangkaan dan pengakuan. Kedudukan Bank pada peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan dibawah tangan, kembali ditegaskan bahwa bank tetap menjadi kreditur tunggal walaupun terdapat proses peralihan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan debitur awal dengan pihak ketiga baik sepengetahuan bank maupun tanpa sepengetahuan bank. Pihak bank tetap terikat berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati antara kreditur dengan debitur awal yang dimana telah melaksana-

nakan kewajibannya dalam pembelian dan pelunasan terhadap agunan yang diinginkan debitur awal. Untuk itu posisi bank tetap menjadi kreditur sampai perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

- Ammirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, PT. Rakasindo Yayasan REI, Jakarta, 1997, hlm 46.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan dalam Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2000.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 35
- Philipus M. Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum, Makalah Penelitian Metode Penelitian Hukum Normatif*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1997, hlm. 20

YAYASAN AKRAB PEKANBARU
Jurnal AKRAB JUARA
Volume 6 Nomor 3 Edisi Agustus 2021 (88-101)

Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*,

PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,
2007.

Peraturan Pemerintah No 24 Tentang
Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang
Perumahan dan Pemukiman.