AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH MELALUI KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA *OVER CREDIT* DI BAWAH TANGAN

Mahfudzotin Nikmah¹, *Hari Sutra Disemadi², Ani Purwanti³

¹Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia
email: mahfudzatin@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Batam Indonesia
*email: hari@uib.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang, Indonesia
email: ani_purwanti81@gmail.com

Abstract

This research aims to examine the transfer of housing Mortgages (KPR) by transferring loans (over credit). This problem is caused by the lack of public knowledge about existing legal regulations related to buying and selling KPR by Over Credit. The research method used is a normative legal research method with a statutory approach and conceptual approach. The results of this research show that the process of over credit under the hand can be detrimental to third parties or substitute debtors. The loss was caused by the KPR organizer bank refusing to submit the KPR house certificate and the substitute debtor could not carry out the process of changing ownership of the land certificate for the KPR house he bought because the certificate was still registered in the name of the first party. Therefore, the settlement for the loss can be made by filing a lawsuit through the District Court with a verdict that has permanent legal force regarding the validity of the sale and purchase of mortgages under the hand and the third party is given the authority and power to use as appropriate.

Keywords: Agreement; KPR; Credit Transfer.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengalihan rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara over credit (pengalihan kredit). Permasalahan ini diakibatkan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang peraturan hukum yang ada terkait jual beli rumah KPR. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan proses over credit di bawah tangan dapat merugikan pihak ketiga atau debitur pengganti. Kerugian itu diakibatkan pihak bank penyelenggara KPR menolak untuk menyerahkan sertifikat rumah KPR dan debitur pengganti tersebut tidak bisa melakukan proses mengganti kepemilikan sertifikat tanah atas rumah KPR yang dibelinya karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama pihak pertama. Maka dari itu, penyelesaian untuk kerugian tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dengan putusan verstek yang telah berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli rumah KPR di bawah tangan dan pihak ketiga diberi kewenangan dan kuasa untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Kata Kunci: Perjanjian; KPR; Over (Pengalihan) Kredit.

* Naskah diterima: 22 April 2020, direvisi: 23 September 2020, disetujui untuk terbit: 28 September 2020
Doi: 10.3376/jch.v6i1.254

PENDAHULUAN

Mencapai tujuan negara, Indonesia telah melaksanakan pembangunan nasional di segala bidang baik politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berkaca pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI 1945) bahwa salah tujuan Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum berdasarkan keadilan sosial. Salah satu bentuk mencapai tujuan memajukan kesejahteraan umum ialah dilaksanakannya pembangunan nasional, yang hakikatnya ditujukan untuk seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah (Santoso, 2014).

Implementasi tujuan pembangunan nasional adalah setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang, selain kebutuhan pangan (makanan) dan sandang (pakaian) (Santoso, 2014). Hal ini sesuai dengan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 yang telah menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, maka dibutuhkan peranan lembaga keuangan khususnya perbankan dalam menyediakan dana untuk usaha pembangunan perumahan (Tani, Arief, & Suamperi, 2017).

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, namun tetap saja masih terdapat anggota masyarakat yang belum memiliki rumah. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan sangat sulit untuk memiliki rumah dengan membeli secara tunai (Mahmudy, 2016). Oleh karena itu, dibutuhkan perbankan dalam menyediakan dana pembiayaan agar masyarakat dapat memperoleh rumah. Salah satu bentuk pembiayaan dari perbankan yang eksistensinya telah berkembang adalah Kredit Pemilikan Rumah atau KPR (Rochman, Triasih, & Abib, 2017). Penyediaan dana dalam bentuk KPR dapat terselenggara melalui bank pemerintah yang ditangani oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tbk atau yang dikenal dengan BTN.

Berkaca pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan), KPR merupakan bentuk kredit atau penyediaan dana untuk membeli rumah berdasarkan kesepakatan atau persetujuan antara bank penyelenggara KPR dan pihak peminjam (nasabah) dengan jangka waktu tertentu. Praktikanya, dalam melakukan perkreditan rumah nasabah atau pemohon KPR diharuskan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyelenggara KPR. Salah satu syarat tersebut adalah dalam proses pengajuan KPR wajib dilakukan melalui perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak pemohon dan pihak bank penyelenggara (Astuti & Dewi, 2017).

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak

lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu hal yang dimaksud adalah sebuah prestasi yaitu berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Subekti, 2002). Sedangkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merumuskan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya perjanjian ini, para pihak dapat mengantisipasi suatu keadaan yang tidak diinginkan yang dapat merugikan salah satu pihak, seperti halnya wanprestasi (Pradnyawati, Windari, & Sudiatmaka, 2020).

Salah satu upaya agar pelaksanaan penyediaan dana KPR berjalan lancar adalah dengan mengantisipasinya pinjaman yang diatur dalam suatu perjanjian/akad kredit (Prayogo, 2016). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil yang artinya perjanjian kredit tersebut ditentukan berdasarkan penyerahan uang oleh bank kepada nasabah (Hermansyah, 2014). Di Indonesia, pelaksanaan perjanjian KPR tidaklah selalu berjalan dengan lancar karena perjanjian KPR merupakan perjanjian yang dapat menimbulkan sebuah wanprestasi layaknya perjanjian lainnya. Berdasarkan penelitian sebelumnya, dalam perjanjian KPR sering dijumpai adanya wanprestasi dimana salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasi dengan baik, sehingga menimbulkan masalah diantara para pihak (Zen, 2017).

Uraian permasalahan pada putusan tersebut secara runtut adalah pada tanggal 12-07-1997 Sunaryo membeli sebuah rumah di perumahan GSP G-50 Karyamulya kota Cirebon. Dalam perjanjian jual beli rumah, Sunaryo memperoleh fasilitas kredit berupa KPR dari BTN. Pada tanggal 8 Januari 1999 Sunaryo menjual rumah KPR-BTN kepada Sri Wartini walaupun angsuran Rumah KPR BTN tersebut belum lunas. Tanggal 17 Mei 2000 Sri Wartini menjual kembali rumah KPR-BTN kepada Djuanda dengan perjanjian Djuanda melunasi angsuran Rumah KPR-BTN dan Djuanda menyetujuinya. Perjanjian jual beli pun disepakati, Djuanda membayar sejumlah uang yang diminta oleh Sri Wartini dan meneruskan KPR atas rumah tersebut. Perjanjian jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan mengingat waktu itu tanah dan Rumah KPR-BTN belum lunas dan adanya saling percaya. Djuanda pun meneruskan pembayaran angsuran KPR atas rumah tersebut selama sembilan tahun. Pelunasan dilakukan pada tanggal 10 Januari 2007, akan tetapi Djuanda tidak langsung mengurus sertifikat dikarenakan kesibukannya. Pada tahun 2016 Djuanda baru ingat dan berpikir tentang proses balik nama sertifikat. Dengan iktikad baik Djuanda mengambil sertifikat tersebut dari PT. BTN cabang Cirebon namun ditolak pihak BTN, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Sunaryo. Sedangkan Djuanda tidak mengetahui keberadaan Sunaryo maupun Sri Wartini.

Permasalahan yang hidup di masyarakat seperti yang dicontohkan di atas adalah permasalahan yang sering terjadi di Indonesia. Masyarakat awam menganggap bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut, hanya cukup dengan kwitansi sebagai tanda bukti lunas antara penjual dengan pembeli. Masyarakat masih banyak yang lupa atau bahkan tidak tahu, bahwa dalam jual beli rumah secara *over credit* tidak hanya melibatkan pemilik rumah saja (debitur pertama), tetapi juga melibatkan pihak bank sebagai kreditur atau penyedia dana pembiayaan pembelian rumah KPR dan pihak notaris yang berwenang membuat akta jual beli.

Berdasarkan uraian tersebut, pengkajian lebih lanjut mengenai jual beli rumah secara *over credit* di bawah tangan akan selalu dirasa penting yang kemudian diuraikan dalam bentuk sebuah penulisan hukum yang bertema jual beli rumah KPR secara *over credit* di bawah tangan. Maka dari itu, permasalahan yang terdapat pada tulisan hukum ini adalah mengenai proses jual beli rumah KPR secara *over credit* di bawah tangan, akibat perjanjian jual beli rumah KPR secara *over credit* di bawah tangan, dan penyelesaian sengketa dalam perjanjian jual beli rumah KPR secara *over credit* di bawah tangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan jenis penelitian yuridis normatif. Jenis pendekatan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan merupakan

pendekatan yang mengacu pada ketentuan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya. Kajian konseptual merupakan pendekatan yang digunakan untuk memahami teori dan konsep-konsep yang dapat dijadikan landasan penelitian ini (Soekanto & Mamudji, 2011). Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang mencakup bahan-bahan hukum, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel-artikel ilmiah penelitian hukum, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Penelitian ini berfokus pada pengkajian Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Jual Beli Rumah KPR Secara *Over Credit* Di Bawah Tangan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting, hal ini berpengaruh dalam pembentukan watak dan tingkah laku manusia itu sendiri (Mardiana, 2019). Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman merumuskan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Disebutkan sebelumnya, dalam memperoleh rumah

dapat melalui perjanjian KPR yang disediakan oleh perbankan.

Di Indonesia, dalam proses jual beli rumah KPR secara *over credit* di bawah tangan merupakan suatu fakta empiris yang sering terjadi di kehidupan masyarakat (Putrisani, 2018). Adanya tindakan menjual rumah KPR yang belum lunas merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum bila dilakukan secara *over credit* di bawah tangan. Karena rumah yang dibeli melalui KPR merupakan objek yang dijamin atau diagunkan di Bank, hal ini dapat merugikan para pihak.

Proses pembelian rumah KPR dapat dimulai dengan melakukan perjanjian antara konsumen dengan pihak perbankan. Perjanjian ini dimaksudkan sebagai alat bukti untuk memberikan batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur. Kemudian adanya pengajuan permohonan KPR oleh kreditur, hal ini dapat diwakilkan oleh *developer* (Nero, 2014). Umumnya dalam mengajukan Permohonan KPR diperlukan beberapa syarat, yaitu: 1). Warga Negara Indonesia; 2). Warga Negara Asing (WNA) dengan syarat-syarat tertentu dan hanya beberapa bank yang menerima, terutama bank asing atau bank milik pemerintah dan juga dimiliki asing; 3). Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah atau dianggap cakap secara hukum; 4). Usia pada saat jatuh tempo KPR memenuhi syarat (untuk karyawan maksimal 55 tahun dan pengusaha maksimal 65 tahun); dan 6). Tidak sedang

menjalani hukuman atau pidana atau kasus perdata (Herutomo, 2010).

KPR dipandang menguntungkan, karena dapat membantu memiliki rumah pribadi, walaupun perolehannya dilakukan dengan cara kredit (tidak secara pembelian tunai). Pada umumnya prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau bangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan melakukan cicilan. Banyak dari nasabah KPR yang belum menyelesaikan angsuran kreditnya akan tetapi melakukan pengalihan rumah KPR kepada pihak lain. Pengalihan rumah KPR dapat disebut juga pengalihan kredit (*over credit*) yang dapat dilakukan di bawah tangan.

Ada beberapa keuntungan dari proses pengalihan di bawah tangan, yakni **Pertama**, prosesnya dapat lebih cepat. Cukup dengan kesepakatan antara debitur pertama dengan debitur pengganti, maka pengalihan pun telah terjadi. Hal ini yang sering menimbulkan pihak debitur pertama melakukan wanprestasi karena lalai akan kewajibannya yaitu melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati bersama dengan pihak lain. **Kedua**, sejumlah biaya tambahan seperti biaya pembuatan akta notaris tidaklah diperlukan. **Ketiga**, negosiasi harga juga bisa fleksibel, bergantung pada kesepakatan debitur pertama dengan debitur pengganti. Kendati demikian, proses pengalihan seperti ini juga terdapat sejumlah kelemahan, yakni debitur pengganti meneruskan angsuran yang masih di atas namakan debitur pertama.

Di kemudian hari, pihak bank berkemungkinan menolak memberikan sertifikat rumah kepada debitur pengganti, dan hanya mau memberikan kepada debitur pertama. Hal ini dikarenakan pihak bank selaku kreditur tidak dilibatkan (Santoso & Adhito, 2010).

Bilamana pihak bank menolak, maka sang debitur pengganti dapat mengupayakan secara hukum yaitu dengan cara berusaha meminta penetapan kepada Pengadilan Negeri tentang ketidakhadiran debitur pertama agar sertifikat rumah dapat diperoleh. Keputusan dari pengadilan tersebut tentang ketidakhadiran debitur pertama bisa menjadi dokumen pelengkap sehingga debitur pengganti dapat meminta sertifikatnya dan melakukan balik nama. Akan tetapi, penyelesaian seperti ini tentu butuh waktu dan biaya ekstra. Dan yang dirugikan di sini adalah debitur pengganti (Putusan Pengadilan Negeri nomor 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn).

Untuk lebih jelasnya, pada tulisan hukum ini akan digambarkan tentang proses pengalihan kredit (*over credit*) di bawah tangan melalui putusan Pengadilan Negeri Cirebon No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dengan pihak penggugat bernama Djuanda, sedangkan pihak tergugat I bernama Sunaryo dan pihak tergugat II bernama Sri Wartini, serta turut tergugat I adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Cirebon dan turut tergugat II adalah Kantor Pertanahan Kota Cirebon tentang duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

Kasus tersebut menyatakan bahwa telah terjadi jual beli di bawah tangan antara Penggugat (Djuanda) dengan Tergugat II (Sri Wartini) yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2000 sebagaimana kuitansi tanggal 17 Mei 2000 dengan harga Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan antara Tergugat II dengan Tergugat I (Sunaryo) yang dilakukan pada tanggal 8 Januari 1999 dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah) atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 karyamulya Kec. Kesambi, Kota Cirebon berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684, Surat Ukur No. 527/1997 tanggal 12-07-1997, tercatat atas nama Sunaryo, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas kesepakatan bersama yang dilakukan di bawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan bangunan rumah KPR BTN belum lunas dan adanya saling percaya, karena tergugat II waktu itu secara lisan berjanji siap dan bersedia setiap saat menghadap Tergugat I untuk melakukan transaksi Jual Beli di hadapan Pejabat yang berwenang setelah angsuran rumah tersebut lunas. Sehingga, jual beli *over credit* tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Bahwa penggugat telah melunasi angsuran pada tanggal 10 Januari 2007 akan tetapi penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama karena kesibukannya dan tidak pahamnya tentang tata cara balik nama. Pada awal tahun 2016 penggugat baru mengingat untuk melakukan proses balik nama, sehingga pada bulan April 2016 penggugat bermaksud mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan dari PT. BTN Cabang Cirebon untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut Hukum menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah. Akan tetapi, maksud penggugat tersebut telah ditolak oleh pihak PT. BTN Cabang Cirebon mengingat Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Sunaryo (tergugat I).

Bahwa proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan penggugat mendapat informasi jika tergugat I dan tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya. Kemudian penggugat mencari informasi tentang keberadaan tergugat I dan tergugat II di berbagai tempat dengan maksud membawa Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses jual beli dan balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akan tetapi, semua usaha penggugat untuk mencari Tergugat I dan Tergugat II tersebut sampai saat ini tidak membawa hasil dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya.

Bahwa, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sehingga oleh karena itu para pihak Tergugat telah melakukan WANPRESTASI. Dengan hal ini pihak Penggugat dianjurkan untuk menyerahkan bukti-bukti bahwa penggugat telah menjadi pemilik yang sah serta membawa 2 (dua) orang saksi untuk memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan.

Adanya tindakan pengalihan kredit yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan (Debby Shara & Wahjunic, 2019). Karena pihak yang menerima pengalihan kredit tersebut tidak diakui keberadaannya oleh pihak Bank BTN sebagai pemilik Rumah KPR. Hal ini mempengaruhi sertifikat rumah KPR yang akan dikeluarkan oleh pihak Bank (Arifin, 2019).

Proses pengalihan KPR di bawah tangan ini kerap terjadi tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini ilegal, meskipun tidak begitu berpengaruh selama kredit tetap lancar. Namun, akan menjadi masalah jika kredit bermasalah karena bank akan tetap mengejar si debitur bukan pihak yang mengambil alih KPR. Saat kredit lunas, bank pun hanya menyerahkan sertifikat kepada debitur yang tercatat, bukan kepada pihak yang mengambil alih kredit secara ilegal, walaupun pengambil kredit adalah orang yang mengangsur hingga lunas. Pihak bank akan terbebas dari tuntutan apabila terjadi sengketa dengan pihak ketiga. Hal

ini menjadi masalah ketika bank akan menggunakan hak-haknya apabila terjadi cedera janji atau debitur dianggap wanprestasi (Herutomo, 2010).

2. Akibat dan Itikad Baik Debitur Pengganti dalam Melakukan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Secara *Over Credit* di Bawah Tangan

Wanprestasi adalah sikap seseorang yang ingkar janji dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kreditur dan debitur, yang mana dasar wanprestasi adalah perjanjian (Saliman, 2004). Debitur dapat dikatakan wanprestasi, apabila seorang debitur: a). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; b). Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; c). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan, d). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti, 2002).

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang merumuskan “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Demi menghindari wanprestasi dalam pembayaran angsuran KPR, maka debitur melakukan

mengalihkan hak dan *over credit* kepada debitur baru (Mahmudy, 2016).

Over credit di bawah tangan adalah transaksi antara penjual dan pembeli dengan kuitansi sebagai bukti transaksi jual beli yang telah dilakukan. Jual beli di bawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pihak ketiga (Koraag, 2017). Selain itu, jual beli yang dilakukan di bawah tangan juga tidak dapat digunakan bukti yang kuat dalam pertimbangan hakim untuk sahnya jual beli rumah KPR atas obyek sengketa (Wijayanti, Silviana, & Ananingsih, 2017).

Walaupun proses alih debitur di bawah tangan sangat merugikan pihak ketiga, akan tetapi dalam kenyataannya, hal tersebut sering dilakukan masyarakat awam (Hijriyani, Salim, & Muhaimin, 2019). Penjualan rumah KPR di bawah tangan merupakan suatu hal yang mudah dilakukan, karena tidak melibatkan pihak bank ataupun pihak notaris selaku pembuat akta sertifikat rumah KPR tersebut. Sering terjadi alih debitur kepada pihak ketiga secara di bawah tangan karena beberapa hal, diantaranya: 1). Seseorang terdesak dalam hal ekonomi; 2). Debitur pertama tidak mampu lagi melanjutkan angsuran rumah KPR tersebut; 3). Debitur pertama pindah domisili atau pindah tempat tinggal; dan 4). Ketidaktahuan debitur pertama untuk melakukan alih debitur sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Pada dasarnya, alih debitur di bawah tangan yang dilakukan dengan kepercayaan satu sama lain, karena

kepercayaan ini yang tidak didasari hukum yang berlaku dapat merugikan pihak yang mendapat alih debitur. Kerugian tersebut dapat berupa wanprestasi. Akibat dari wanprestasi tersebut debitur pengganti tidak dapat mengambil sertifikat yang masih menjadi agunan bank. Hal ini sesuai dengan studi Kasus Putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn, dalam kasus tersebut menyatakan:

Bahwa telah terjadi jual beli di bawah tangan antara Penggugat (Djuanda) dengan Tergugat II (Sri Wartini) yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2000 sebagaimana kuitansi tanggal 17 Mei 2000 dengan harga Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan antara Tergugat II dengan Tergugat I (Sunaryo) yang dilakukan pada tanggal 8 Januari 1999 dengan harga Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah) atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 karyamulya Kec. Kesambi, Kota Cirebon berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684, Surat Ukur No. 527/1997 tanggal 12-07-1997, tercatat atas nama Sunaryo, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas kesepakatan bersama yang dilakukan di bawah tangan mengingat pertama waktu itu tanah dan bangunan rumah KPR BTN Cabang

Cirebon belum lunas dan adanya saling percaya, karena tergugat II waktu itu secara lisan berjanji siap dan bersedia setiap saat menghadap Tergugat I untuk melakukan transaksi Jual Beli di hadapan Pejabat yang berwenang setelah angsuran rumah tersebut lunas. Sehingga, jual beli *over credit* tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Bahwa penggugat telah melunasi angsuran pada tanggal 10 Januari 2007 akan tetapi penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama karena kesibukannya dan tidak pahamnya tentang tata cara balik nama. Pada awal tahun 2016 penggugat baru mengingat untuk melakukan proses balik nama, sehingga pada bulan April 2016 penggugat bermaksud mengambil sertifikat Hak Guna Bangunan dari BTN Cabang Cirebon untuk kemudian dilakukan proses balik nama menurut Hukum menjadi atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah. Akan tetapi, maksud penggugat tersebut telah ditolak oleh pihak BTN Cabang Cirebon mengingat Sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Sunaryo (tergugat I).

Bahwa proses balik nama sertifikat belum terlaksana dan penggugat mendapat informasi jika tergugat I dan tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya. Kemudian penggugat mencari informasi tentang keberadaan tergugat I dan tergugat II di berbagai tempat dengan maksud membawa Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses jual beli dan balik

nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akan tetapi, semua usaha penggugat untuk mencari Tergugat I dan Tergugat II tersebut sampai saat ini tidak membawa hasil dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya.

Bahwa, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menepati janjinya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang guna melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa, sehingga oleh karena itu para pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi. Dengan hal ini pihak Penggugat dianjurkan untuk menyerahkan bukti-bukti bahwa penggugat telah menjadi pemilik yang sah serta membawa 2 (dua) orang saksi untuk memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan.

Bahwa oleh karena itu penggugat melalui Pengadilan Negeri Cirebon mengajukan Gugatan terhadap para Tergugat karena dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut Penggugat diberi kewenangan dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna mengambil sertifikat Rumah KPR BTN tersebut dari BTN Cabang Cirebon (turut tergugat I) serta untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon (Turut Tergugat II).

Menurut penulis, kasus yang terjadi di atas sebenarnya Sri Wartini (Tergugat II) tidak berhak menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Djuanda (Penggugat), karena tanah dan rumah tersebut diperoleh Sunaryo (Tergugat I)

melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang baru beberapa kali membayar angsuran dan bahwa sertifikatnya belum diterbitkan oleh Bank. Dalam hal ini Sri Wartini dapat dianggap belum menjadi pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut secara utuh. Untuk menjadi pemilik tanah dan rumah tersebut Sri Wartini Harus melunasi angsurannya dan mengganti sertifikat yang tercatat atas nama Sunaryo menjadi atas nama Sri Wartini.

Untuk mendapatkan hak milik yang sah secara hukum, sudah dijelaskan dalam BAB III bagian kedua KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 570 KUH Perdata hak milik ialah “hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa dan bebas berbuat sesuatu terhadap kebendaan tersebut, asal tidak bertentangan dengan UU ataupun peraturan umum lainnya”. Pasal 584 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa “hak milik suatu kebendaan dapat diperoleh dengan cara pemilikan, pelekatan, daluwarsa, pewarisan dan penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik”. Dengan cara penunjukan atau penyerahan berdasar dapat dilakukan dengan melalui jual beli yang sah secara hukum, bukan alih debitur atas dasar kepercayaan saja.

3. Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Secara *Over Credit*

Perjanjian merupakan landasan yang penting dalam melakukan suatu kesepakatan jual beli rumah KPR, karena perjanjian itu dibuat untuk menjamin

kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan penjualan dan pembelian. Sementara itu, perjanjian kredit kepemilikan rumah adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah untuk melakukan jual beli rumah secara kredit dengan jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya. Adanya perjanjian ini diharapkan debitur dan kreditur dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik.

Kewajiban kreditur dalam hal ini memberikan pembiayaan pembelian rumah KPR sedangkan kewajiban debitur dalam hal ini adalah mengangsur pembelian rumah KPR tersebut secara bertahap dan tertib. Akan tetapi, pada prakteknya banyak seorang debitur tidak dapat melakukan kewajibannya dengan baik, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi sendiri merupakan perbuatan yang tidak dibenarkan dalam hukum.

Salah satu wanprestasi yang ditimbulkan oleh debitur kepada kreditur adalah alih debitur kepada pihak ketiga melalui di bawah tangan. Alih debitur di bawah tangan merupakan wanprestasi yang sering terjadi di masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Hal ini dikarenakan kurang pengetahuannya masyarakat awam mengenai alih debitur kepada pihak ketiga yang dilakukan secara sah menurut hukum. Permasalahan yang seperti ini dapat merugikan pihak ketiga sebagai debitur baru. Kerugian tersebut dapat berupa:

a) Pihak bank menolak untuk menyerahkan sertifikat Kepemilikan Rumah, karena sertifikat tersebut

masih tercatat atas nama debitur pertama;

b) Debitur pengganti tidak bisa melakukan balik nama, karena sertifikat tersebut masih tercatat atas nama debitur pertama dan masih menjadi agunan bank.

Akan tetapi ada penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak debitur pengganti agar jual beli rumah di bawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum, yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri (Jewel, 2013), dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan, bahwa pihak debitur pengganti diberi kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama atas jual beli yang telah dilakukan oleh pihak debitur pertama dan debitur pengganti.

Seperti studi kasus di bawah ini putusan No. 30/Pdt.G/2016/PN.Cbn dengan pihak penggugat bernama Djuanda, sedangkan pihak tergugat I bernama Sunaryo dan pihak tergugat II bernama Sri Wartini, serta turut tergugat I adalah BTN Cabang Cirebon dan turut tergugat II adalah Kantor Pertanahan Kota Cirebon tentang penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon tentang penggugat mohon putusan yang dapat digunakan untuk mengambil sertifikat rumah KPR yang diagunkan di Bank dan melakukan proses balik nama adalah sebagai berikut:

Bahwa oleh karena itu penggugat melalui pengadilan Negeri Cirebon mengajukan Gugatan terhadap para

Tergugat karena dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut Penggugat diberi kewenangan dan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna mengambil sertifikat Rumah KPR tersebut BTN Cabang Cirebon (turut tergugat I) serta untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon (Turut Tergugat II). Bahwa oleh karena jual beli antara penggugat dengan tergugat II secara di bawah tangan tersebut sah menurut hukum dan tanah tersebut menjadi milik penggugat, maka kepada para tergugat dan para turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka gugatan penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek, maka para tergugat dan turut tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk patuh dan tunduk atas putusan ini. Selain itu pula, kreditur yaitu pihak bank juga mendapat perlindungan hukum apabila si debitur pengganti tidak dapat melakukan kewajibannya.

Dalam diktum putusan ini, memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut mengadili:

a) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I

serta Turut Tergugat II yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan namun tidak hadir;

- b) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
- c) Menyatakan bahwa jual beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II yang dilakukan pada tanggal 17 Mei 2000 sebagaimana kuitansi tanggal 17 Mei 2000 dengan harga Rp. 7.500.000,- dan antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 8 Januari 1999 dengan harga Rp. 7.000.000,- atas sebidang tanah seluas kurang lebih 75M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya, kec. Kesambi Kota Cirebon berikut bangunan Rumah KPR BTN yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684, Surat Ukur No. 427/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- d) Menyatakan Penggugat Djuanda adalah pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa;
- e) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan “wanprestasi”;
- f) Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas: sebidang tanah seluas kurang lebih 75M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50

Karyamulya, kec. Kesambi Kota Cirebon berikut bangunan rumah KPR yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684, Surat Ukur No. 427/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo;

- g) Memerintahkan kepada Turut Tergugat I (BTN Cabang Cirebon) untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684 kel. Karyamulya, Surat Ukur No. 527/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo kepada penggugat;
- h) Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Cirebon) untuk melakukan proses balik nama atas: sebidang tanah seluas kurang lebih 75M² yang terletak di kelurahan Karyamulya, Kec. Kesambi Kota Cirebon setempat dikenal dengan Perum GSP G-50 Karyamulya, kec. Kesambi Kota Cirebon berikut bangunan rumah KPR yang berdiri di atasnya, sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684, Surat Ukur No. 427/1997 tanggal 12-07-1997 tercatat atas nama Sunaryo;
- i) Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini; dan
- j) Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang dihitung hingga kini sebesar Rp. 879.000,- (Delapan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah).

SIMPULAN

Pengalihan KPR di bawah tangan atau lebih dikenal dengan istilah *over credit*, hal ini sah dilakukan apabila melalui proses hukum dengan persetujuan bank untuk mengalihkan kredit dari satu debitur ke debitur lain. Namun, jika perjanjian jual beli dengan pihak ketiga secara di bawah tangan dan KPR berjalan berdasarkan unsur kepercayaan saja, perjanjian jual beli ini bisa dianggap batal demi hukum. Proses pengalihan di bawah tangan ini kerap terjadi tanpa sepengetahuan pihak bank. Hal ini ilegal, meskipun tidak begitu berpengaruh selama kredit tetap lancar. Namun, akan menjadi masalah jika kredit bermasalah karena bank akan tetap mengejar si debitur bukan pihak yang mengambil alih KPR. Saat kredit lunas, bank pun hanya menyerahkan sertifikat kepada debitur yang tercatat, bukan kepada pihak yang mengambil alih kredit secara ilegal, walaupun si pengambil kredit adalah orang yang mengangsur hingga lunas. Pihak bank akan terbebas dari tuntutan apabila terjadi sengketa dengan pihak ketiga. Hal ini menjadi masalah ketika bank akan menggunakan hak-haknya apabila terjadi cedera janji atau debitur dianggap wanprestasi.

Pengalihan KPR secara di bawah tangan menimbulkan berbagai macam dampak yang merugikan, khususnya bagi pihak ketiga (debitur pengganti). Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai seluk beluk *over credit*. Kerugian tersebut adalah pihak bank menolak untuk menyerahkan

sertifikat dan debitur pengganti juga tidak bisa melakukan proses balik nama karena, sertifikat masih tercatat atas nama tergugat I yaitu Sunaryo.

Akan tetapi ada solusi yang dapat ditempuh pihak debitur pengganti apabila mengalami permasalahan yang disebutkan di atas, yaitu dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dengan putusan verstek yang telah berkekuatan hukum tetap tentang keabsahan jual beli di bawah tangan, bahwa pihak debitur pengganti diberi kewenangan dan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank dan melakukan proses balik nama atas jual beli yang telah dilakukan oleh pihak debitur pertama dan debitur pengganti.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, J. (2019). Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer Terhadap Bangunan Kpr Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Yustitia*, 5(2), 226–241. <https://doi.org/http://yustitia.unwir.ac.id/index.php/yustitia/article/view/91>
- Astuti, W. A., & Dewi, N. N. (2017). Analisis Pengaruh Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pemanukan. *Majalah Ilmiah UNIKOM*, 15(1), 25–38. <https://doi.org/https://repository.unikom.ac.id/id/eprint/52385>
- Debby Shara, D. H., & Wahjunic, S. (2019). Hak Bank Sebagai Kreditur Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(2), 172–186. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24198/acta.v2i2.234>
- Hermansyah. (2014). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Herutomo, A. (2010). *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Para Bankir*. Jakarta: Gramedia.
- Hijriyani, S., Salim, H. S., & Muhaimin, M. (2019). Preliminary Agreement Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) on Houses through House Ownership Loan (KPR) Still in the Form of Pictures. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(4), 175–186. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.18415/ijmmu.v6i4.951>
- Jewel, S. N. (2013). Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan. *Unnes Law Journal*, 2(2), 105–122. <https://doi.org/https://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/ulj/article/view/2271>
- Koraag, A. (2017). Pengalihan Kredit Akibat Debitor Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan. *Lex Administratum*, 5(5), 41–48. <https://doi.org/https://ejournal.unsra.t.ac.id/index.php/administratum/article/view/16425>
- Mahmudy, D. A. W. S. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap

- Konsumen Dalam Transaksi Pemilikan Rumah Di Kabupaten Malang. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7(2), 156–168. <https://doi.org/10.26905/idjch.v7i2.1905>
- Mardiana. (2019). Legal Protection for The Parties In Buying And Selling Land To A Deed Under The Hand. *Kader Bangsa Law Review*, 1(1), 172–184. <https://doi.org/http://ojs.ukb.ac.id/index.php/kblr/article/view/89>
- Nero, I. G. T. K. (2014). Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank BTN Cabang Singaraja Bali. *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1(1). <https://doi.org/http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/439>
- Pradnyawati, N. P. D., Windari, R. A., & Sudiatmaka, K. (2020). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kabupaten Klungkung. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 2(1), 10–19. <https://doi.org/https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/23865>
- Prayogo, S. (2016). Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280–287. <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1453>
- Putrisani, I. (2018). Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan. *Mimbar Keadilan*, 14(28), 171–182. <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/mk.v0i0.1778>
- Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2017). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Humani (Hukum Masyarakat Madani)*, 7(3), 167–181. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425>
- Saliman, A. R. (2004). *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, B., & Adhito, A. (2010). *Jangan Ambil KPR Sekarang!* Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2011). *No Title*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian* (Cetakan ke). Retrieved from <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/23865>
- Tani, A. I. P., Arief, A. S., & Suamperi. (2017). Pelaksanaan Over Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang. *Undergraduate Research, Faculty of Law, Bung Hatta University*, 8(1), 1–11. <https://doi.org/http://ejurnal.bunghatta.ac.id/index.php?journal=JFH&page=article&op=view&path%5B%5D=9237>

Wijayanti, P., Silviana, A., & Ananingsih, S. W. (2017). Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara di Bawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg). *Diponegoro Law Journal*, 6(2), 1–19.
<https://doi.org/https://ejournal3.undi>

p.ac.id/index.php/dlr/article/view/17403

Zen, A. M. (2017). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murābahah Studi Kasus Di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya. *Intizar*, 23(1), 55–72.
<https://doi.org/10.19109/intizar.v23i1.1317>