



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 2, Juni 2023

Artikel diterbitkan 30 Juni 2023, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

---

**KEABSAHAN PERJANJIAN DAN AKIBAT HUKUM DARI ALIH DEBITUR ATAS KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH SECARA DI BAWAH TANGAN**

Ester Natalia Manurung, Universitas Padjadjaran, Bandung,  
email: [estermanurung35438@gmail.com](mailto:estermanurung35438@gmail.com)

Yani Pujiwati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: [y.pujiwati@unpad.ac.id](mailto:y.pujiwati@unpad.ac.id)

Anita Afriana, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: [anita.afriana@unpad.ac.id](mailto:anita.afriana@unpad.ac.id)

**ABSTRAK**

Peralihan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus dilakukan dengan persetujuan pihak bank selaku kreditur dan dengan akta otentik. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji keabsahan perjanjian alih debitur atas Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan dan mengkaji akibat hukum terhadap kepemilikan atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian alih debitur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah secara di bawah tangan merupakan perjanjian yang batal demi hukum atau tidak sah, serta akibat hukum terhadap kepemilikan atas sertifikat tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak dapat dilakukan balik nama, kecuali memperoleh putusan pengadilan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik karena dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah hakim dalam jabatannya.

**Kata kunci:** perjanjian alih debitur; perjanjian di bawah tangan; kredit pemilikan rumah.

**ABSTRACT**

*The transfer of land and buildings obtained through Home Ownership Loans (KPR) must be done with the approval of the bank as the creditor and an authentic deed. This study aims to discover and examine the validity of the debtor's transfer agreement on Home Ownership Credit made with an agreement under the hand, as well as the legal consequences of ownership of the object of Home Ownership Credit (KPR) associated with the Civil Code and Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The writing method used in this thesis is the normative juridical method. The results showed that the debtor transfer agreement on land and buildings obtained through Home Ownership Loans under the hand is an agreement that is null and void or invalid, and the legal consequences of ownership of land and building certificates obtained through Home Ownership Loans (KPR) cannot be transferred unless a court decision is obtained which has perfect evidentiary power as an authentic deed because it is issued by an authorized official, in this case, is a judge in his position.*

**Keywords:** *debtor transfer agreement; underhand agreement; home ownership credit.*

## PENDAHULUAN

Pengalihan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) biasa dikenal dengan istilah alih debitur atau oper kredit. Pengalihan ini dapat dilakukan apabila telah memperoleh persetujuan dari pihak bank selaku kreditur, sehingga debitur baru akan menggantikan debitur lama dalam pelaksanaan kewajibannya.<sup>1</sup> Merujuk pada aspek hukum perjanjian, alih debitur atau oper kredit sebagaimana dimaksud di atas dapat dikatakan sebagai novasi subyektif pasif dengan cara penggantian debitur bersifat delegatie yang artinya terjadi perjanjian antara debitur lama, kreditur dan debitur baru<sup>2</sup>. Pasal 1417 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) mengatur bahwa suatu pembaruan utang tidak terjadi apabila kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa ia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pemindahan itu dari perikatannya. Berdasarkan ketentuan ini maka tanpa adanya persetujuan dari kreditur, maka debitur lama tidak dapat diganti dengan debitur baru. Lebih lanjut, Pasal 1415 KUH Perdata, pembaruan utang (novasi) hanya dapat dilakukan melalui kehendak yang dinyatakan dengan tegas oleh para pihak dan tidak dapat dipersangkakan. Oleh karena itu perjanjian mengenai alih debitur atau oper kredit ini harus dinyatakan secara tegas dalam akta. Suatu pembaruan utang (novasi) hanya dapat terjadi dengan didasarkan pada suatu perjanjian, sehingga perjanjian menyangkut pembaruan utang (novasi) harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>3</sup>

Permasalahan yang kerap kali terjadi dalam pelaksanaan alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR adalah pengalihan tersebut dilakukan melalui perjanjian jual beli secara di bawah tangan. Secara di bawah tangan, dalam hal ini dapat diartikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sendiri oleh para pihak tanpa melibatkan notaris atau pejabat yang berwenang.<sup>4</sup> Salah satu kasus pengalihan objek KPR melalui perjanjian di bawah tangan yang pernah terjadi adalah kasus dengan nomor putusan : 127/Pdt.G/2021/PN Bks. Pada kasus ini debitur menjual/mengoperkreditkan fasilitas KPR subsidi yang diperolehnya melalui program pemerintah sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR). Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa MBR adalah masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Fasilitas KPR subsidi tersebut dijual/dioperkreditkan secara di bawah tangan tanpa adanya legalisasi dari notaris kepada pembeli dan hanya dibuktikan dengan kwitansi Pembayaran. Setelah pengalihan ini, pembeli kemudian melanjutkan pembayaran cicilan hingga lunas. Setelah dilakukan pelunasan, pembeli bermaksud untuk mengambil dokumen rumah atas nama penjual/debitur, namun PT. Bank Tabungan Negara berkeberatan untuk menyerahkan sertipikat tersebut dengan alasan bahwa sertipikat tersebut harus diambil oleh pemegang Kredit. Akan tetapi, sampai pada saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi hingga adanya putusan

---

<sup>1</sup> Silmi Kaffa, Rosa Agustina, dan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, "Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.g/2018/PN.Cbn)", *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 3, 2020, hlm. 627.

<sup>2</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang: 2019, hlm. 188.

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2010, hlm. 178.

<sup>4</sup> Sonang Nimrot Jewel, "Peralihan Hak Atas Rumah KPR Melalui Jual beli di Bawah Tangan", *UNNES Law Journal*, Vol. 2, No. 2, 2013, hlm. 108.

persidangan, keberadaan tempat tinggal debitur tidak diketahui. Perbuatan debitur tentu merugikan pembeli sebab meskipun secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut dikuasainya, akan tetapi kepemilikan rumah tersebut masih atas nama debitur.

Alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) biasanya dilakukan karena alasan-alasan sebagai berikut<sup>5</sup> :

- a. Debitur lama tidak mampu lagi melunasi cicilan utang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- b. Debitur lama pindah domisili.
- c. Adanya niat jahat dari debitur lama kepada pihak lain karena tidak mampu membayar cicilan utang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Misalnya debitur lama menjual Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada lebih dari satu pembeli. Hal ini dikarenakan pada saat jual beli di bawah tangan, debitur lama hanya akan memberi salinan fotocopy kepada debitur baru.

Merujuk pada kasus yang terjadi, Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa dalam hal status kepemilikan beralih karena alasan penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik, maka pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Lebih lanjut, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa dalam hal terjadi perpindahan hak atas tanah melalui jual beli maka hanya akan dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilakukannya alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan tentu akan menimbulkan permasalahan baru. Misalnya saja permasalahan mengenai bagaimana keabsahan dari perjanjian alih debitur yang dilakukan secara di bawah tangan. Permasalahan lainnya seperti permasalahan terkait kepastian hukum akan kepemilikan atas tanah dan bangunan di atasnya. Hal ini berkaitan dengan penyerahan atas tanah dan bangunan di atasnya sebagai benda tidak bergerak yang harus dilakukan pengalihan atau penyerahan melalui akta otentik dan tidak cukup hanya penyerahan secara nyata saja sebagaimana hal ini telah diatur dalam Pasal 616 KUH Perdata dan Pasal 620 KUH Perdata.

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan alat bukti yang memuat peristiwa mengenai dasar suatu hal atau perikatan dan diberikan tanda tangan, yang mana sedari awal memang dibuat dengan sengaja untuk kepentingan pembuktian.<sup>6</sup> Mengenai istilah akta, Subekti menyatakan bahwa sebutan akte dalam Pasal 108 KUH Perdata berarti perbuatan hukum dan bukan berarti surat atau tulisan.<sup>7</sup> Akta dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Mengenai akta otentik, Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara pribadi Bapak Ryan Yudha Nugraha, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada hari Rabu tanggal 07 September 2022.

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta: 2009, hlm. 151.

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta: 2003, hlm. 29.

perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka akan dikaji dan dianalisis mengenai bagaimana keabsahan perjanjian alih debitur atas kredit pemilikan rumah secara di bawah tangan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian akan dikaji dan dianalisis pula mengenai bagaimana akibat hukum terhadap kepemilikan atas objek kredit pemilikan rumah dari adanya perjanjian alih debitur secara di bawah tangan dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang menitikberatkan penelitian pada bahan pustaka atau merujuk pada bahan sekunder, dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan beberapa literatur yang berkaitan dengan perjanjian alih debitur yang dilakukan secara di bawah tangan. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang nantinya akan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian alih debitur yang dilakukan secara di bawah tangan dan akibat hukum terhadap kepemilikan KPR. Tahap penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan guna memperoleh data primer yang akan mendukung data sekunder.

## **PEMBAHASAN**

Fasilitas pembiayaan KPR diberikan oleh pihak Bank selaku kreditur kepada debitur dengan diikuti pemasangan hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR.<sup>8</sup> Pemberian fasilitas KPR oleh pihak bank selaku kreditur kepada nasabah sebagai debitur diikuti dengan beberapa larangan-larangan, yang salah satunya adalah pelarangan penyewaan atau pengalihan kepemilikan rumah kecuali debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan); atau penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak; atau penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>9</sup>.

Pada praktiknya, alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR seringkali dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Perjanjian yang dilakukan

---

<sup>8</sup>Hasil wawancara pribadi dengan Pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bank Bengkulu pada hari Jumat tanggal 9 September 2022

<sup>9</sup>PT Bank Tabungan Negara (Persero) TBK, diakses melalui <https://www.btn.co.id/>, pada 12 September 2022, pukul 10.44 wib

dengan akta otentik merupakan perjanjian yang muncul berdasarkan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang oleh undang-undang telah ditentukan, pembuatannya oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuat (Pasal 1868 KUH Perdata).<sup>10</sup> Lebih lanjut, Pasal 1869 KUH Perdata menentukan bahwa bila suatu perjanjian dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak cakap atau perjanjian tersebut bentuknya cacat, maka akta perjanjian tersebut dianggap tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil untuk diakui sebagai akta otentik. Meski demikian, akta tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.<sup>11</sup> Adapun perjanjian dengan akta di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan tanpa memperhatikan standar baku tertentu dan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, sehingga dapat dikatakan perjanjian ini dibuat hanya dengan memperhatikan kebutuhan para pihak yang membuat perjanjian.<sup>12</sup> Suatu perjanjian dengan akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan perjanjian dengan akta otentik apabila para pihak yang menandatangani perjanjian tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu dan mengakui tandatangannya (Pasal 1874 KUH Perdata).<sup>13</sup>

#### **Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara di Bawah Tangan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Pengalihan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dapat disebut sebagai suatu pembaruan utang (novasi). Suatu pembaruan utang (novasi) dapat dikatakan telah terjadi apabila syarat-syarat sebagai berikut telah terpenuhi<sup>14</sup>:

1. Dilakukan dengan tegas.
2. Adanya hutang yang sah.
3. Terjadinya pergantian hutang (novasi obyektif), pergantian debitur (novasi subyektif pasif) atau pergantian kreditur (novasi subyektif aktif);
4. Memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
5. Delegasi saja belum menimbulkan novasi.

Berdasarkan pemaparan sebelumnya, maka sesuai dengan norma yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut<sup>15</sup> :

1. Sepakat untuk mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk melakukan perjanjian;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

---

<sup>10</sup> Ayu Riskiani Dinaryati, "Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 1, No. 3, 2013, hlm. 2.

<sup>11</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 555-556.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 158.

<sup>13</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2010, hlm. 8.

<sup>14</sup> Andreas Sugara S. Birih, "Perjanjian Alih Debitur yang Dibuat Dibawah Tangan Berdasarkan Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9, No. 1, 2018, hlm. 117-118.

<sup>15</sup> Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang:2016, hlm. 18.

Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subyektif yang mengakibatkan dapat dibatalkannya suatu perjanjian apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi. Adapun syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif yang mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi.

Jika merujuk pada kasus dalam putusan nomor: 127/Pdt.G/2021/PN Bks, maka syarat pertama mengenai kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli yang dilakukan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan telah terpenuhi. Selain itu, perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang di peroleh melalui KPR secara di bawah tangan tersebut tidak dibuat karena adanya unsur paksaan. Hal ini dapat dilihat dari adanya kesepakatan antara debitur lama dan debitur baru mengenai harga jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dibuktikan dengan kuitansi pembayaran serta kesepakatan mengenai pembayaran cicilan serta penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan tersebut.

Syarat kedua mengenai kecakapan untuk membuat suatu perikatan dapat pula dikatakan telah terpenuhi. Adapun debitur lama dan debitur baru tidak termasuk ke dalam kategori pihak yang oleh hukum dinyatakan tidak memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini dikarenakan debitur lama dan debitur baru bukan orang yang belum dewasa dan bukan pula orang yang berada di bawah pengampuan. Kebenaran mengenai kecakapan hukum ini dapat dilihat dari diterimanya debitur lama sebagai nasabah debitur yang menerima fasilitas KPR dari Bank BTN yang menandakan debitur lama berusia 21 tahun atau sudah menikah. Adapun debitur baru, dapat dikatakan sebagai orang yang sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan dapat dilihat dari kemampuan debitur baru untuk melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan serta kemampuan debitur baru untuk melakukan pembayaran sisa cicilan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Selain itu, dapat pula dilihat melalui kecakapan debitur baru selaku Penggugat yang berperkara di Pengadilan Negeri Bekasi.

Kemudian, syarat ketiga mengenai suatu hal tertentu telah terpenuhi yaitu tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR subsidi sebagai obyek perjanjian. Lebih lanjut, mengenai syarat keempat yaitu adanya suatu sebab yang halal. Adapun syarat keempat ini tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya perjanjian alih debitur yang dilakukan oleh debitur lama dan debitur baru yang tidak diketahui oleh kreditur, yang memberikan tanah dan bangunan di atasnya melalui fasilitas pembiayaan KPR subsidi. Dalam hal ini seharusnya alih debitur atau oper kredit sebagaimana dimaksud di atas harus dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan (*rechtsbevoegd*). Hal ini merupakan pelaksanaan dari asas *Nemo Plus* yang mana menurut asas ini seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.<sup>16</sup> Merujuk pada ketentuan ini, debitur lama yang masih terikat dengan perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dengan kreditur tidak boleh mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR subsidi kepada debitur baru.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, alih debitur atau oper kredit dalam KUH Perdata dikenal sebagai novasi novasi subyektif pasif yang mana novasi subyektif pasif dapat terjadi dengan

---

<sup>16</sup> Fanny Amelia Legianty, Irawati dan Yunanto, "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas *Nemo Plus Juris* Pada Pendaftaran Tanah", *Notarius*, Vol. 12, No. 2, 2019, hlm. 1034.

dua cara penggantian debitur yaitu *expromissie* dan *delegatie*. Dalam kasus yang dibahas, novasi subyektif pasif terjadi dengan penggantian debitur secara *delegatie* yang mana terjadi perjanjian antara debitur lama, kreditur dan debitur baru sehingga debitur lama tidak dapat digantikan oleh debitur baru tanpa adanya persetujuan dari kreditur. Berdasarkan Pasal 1415 KUH Perdata, suatu pembaruan utang tidak dapat hanya dikira-kira, kehendak seorang untuk mengadakannya harus terbukti dari isi akta. Pasal 1417 KUH Perdata, menentukan pula bahwa suatu novasi (pembaruan utang) tidak terjadi apabila kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa ia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pemindahan itu dari perikatannya. Lebih lanjut, Pasal 1420 KUH Perdata menentukan pula bahwa suatu novasi (pembaruan utang) tidak terjadi apabila debitur hanya menunjuk seseorang yang harus membayar untuk dia atau apabila kreditur hanya menunjuk seseorang yang harus menerima pembayaran untuk dia. Melalui ketentuan-ketentuan ini maka dapat disebutkan bahwa alih debitur atau oper kredit yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN sebagai kreditur adalah tidak sah. Hal ini dikarenakan kreditur tidak pernah menyatakan secara tegas bahwa ia bermaksud untuk membebaskan debitur lama dari kewajibannya.

Berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan sebelumnya, maka sudah seharusnya debitur lama memberitahukan kepada kreditur apabila ia ingin mengalihkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui fasilitas pembiayaan KPR kepada debitur baru sebagaimana pihak Bank BTN menghendaknya. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mana Bank BTN sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dilaksanakannya perjanjian alih debitur yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN sebagai kreditur telah mengingkari asas itikad baik (*good faith*) yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka ditinjau berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dilakukannya perjanjian alih debitur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan telah memenuhi syarat subyektif perjanjian yang sah, sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak dapat dibatalkan. Namun syarat obyektif perjanjian yang sah yaitu adanya sebab yang halal tidak terpenuhi dalam perjanjian alih debitur tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian alih debitur tersebut menjadi batal demi hukum. Adapun berdasarkan Pasal 1417 dan Pasal 1420 KUH Perdata, maka perjanjian alih debitur yang dilakukan sebagai salah satu bagian dari novasi (pembaruan utang) menjadi tidak sah karena kreditur tidak mengetahui dan tidak menyatakan dengan tegas bahwa ia melepaskan debitur lama atas seluruh kewajibannya.

Ditinjau berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka dapat diketahui bahwa seseorang yang telah diberikan kemudahan oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk memiliki rumah umum dilarang untuk menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah kepada pihak lain. Larangan ini tidak berlaku dalam hal pewarisan atau penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik. Bila dilakukan penyewaan atau pengalihan

dikarenakan telah menghuni rumah selama atau lebih dari 5 (lima) tahun atau pindah tempat tinggal sebab tingkat sosial ekonomi yang lebih baik, maka penyewaan atau pengalihan tersebut wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Ditinjau berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pemaparan sebelumnya, maka dapat dikatakan bahwa alih debitur atau oper kredit melalui jual beli secara di bawah tangan yang dilakukan oleh debitur lama telah menyalahi aturan yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Merujuk pada kedua ketentuan ini, dapat dikatakan bahwa alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru haruslah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, alih debitur atau oper kredit yang dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru yang dilakukan melalui perjanjian jual beli secara di bawah tangan tanpa sepengetahuan kreditur dan lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah adalah tidak sah atau dapat dianggap tidak terjadi.

### **Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Atas Objek Kredit Pemilikan Rumah dari Adanya Perjanjian Alih Debitur Secara di Bawah Tangan dalam perspektif Hukum Perdata Materil, Hukum Perdata Formil dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Alih debitur atau oper kredit yang dilakukan tentu akan membawa akibat-akibat hukum tertentu, misalnya saja terkait kepemilikan akan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berbicara mengenai hal ini, tentu harus memperhatikan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang berlaku. Terhadap suatu benda/barang, penting untuk diketahui mengenai perbedaan antara benda/barang bergerak dan benda/barang tidak bergerak. Hal ini didasarkan pada akibat-akibat hukum yang timbul atas benda/barang bergerak dan benda/barang tidak bergerak, misalnya mengenai kedudukan menguasai atas benda/barang bergerak, penyerahan, jaminan, dan lampau waktu.<sup>17</sup> Berbeda dengan penyerahan terhadap benda/barang bergerak yang cukup dengan penyerahan nyata, Pasal 616 KUH Perdata menentukan bahwa penyerahan terhadap benda/barang tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata.

Berdasarkan ketentuan ini, maka dapat dikatakan bahwa dilakukannya alih debitur atau oper kredit secara di bawah tangan tidak serta merta mengalihkan hak milik atas tanah dan bangunan yang

---

<sup>17</sup> Djumikasih, dkk., *Hukum Perdata : Buku Ajar*, Universitas Brawijaya Press, Malang: 2022, hlm. 91.

menjadi obyek perjanjian alih debitur, melainkan harus memperoleh persetujuan pihak Bank BTN selaku kreditur dan disertai dengan dibuatnya perjanjian baru antara kreditur dengan debitur baru. Perjanjian ini nantinya akan dituangkan ke dalam suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang dan ditandatangani oleh para pihak dalam perjanjian.

Apabila merujuk pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 55 ayat (2), maka alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) harus dilakukan oleh lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah. Dibuatnya perjanjian alih debitur secara di bawah tangan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sebagaimana kewenangan untuk melakukan pengalihan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR diberikan pemerintah kepada bank, maka seharusnya debitur lama bersama-sama dengan debitur baru mendatangi Bank BTN untuk memperoleh persetujuan alih debitur atau oper kredit. Setelah diperoleh persetujuan, debitur harus melakukan pelunasan cicilan utang yang masih tersisa.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka perbuatan debitur baru yang menjual atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara di bawah tangan tidak dapat dikatakan ikut mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Pengalihan kepemilikan ini dianggap tidak terjadi selama pengalihan tersebut tidak dapat dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Berbicara mengenai alih debitur atau oper kredit yang dilakukan secara di bawah tangan antara debitur lama kepada debitur baru tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur, maka dapat dikatakan bahwa debitur lama telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Berdasarkan hal ini, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan melawan hukum mengandung unsur-unsur sebagai berikut<sup>18</sup> :

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Sebagaimana diketahui bahwa perbuatan debitur lama yang menjual atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan kepada debitur baru adalah perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan perbuatan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang mana debitur lama tanpa hak telah menjual atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR. Perbuatan debitur lama yang menjual atau

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR kepada debitur baru senyatanya telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun unsur mengenai adanya kesalahan juga telah terpenuhi. Hal ini dikarenakan debitur lama secara sadar telah mengalihdebiturkan atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR kepada debitur baru. Perbuatan ini dilakukan debitur lama tanpa adanya alas hak. Sebagaimana diketahui, alih debitur atau oper kredit hanya dapat dilakukan apabila telah diperoleh persetujuan dari pihak kreditur. Lebih lanjut, unsur mengenai adanya kerugian juga telah terpenuhi. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Sari Puput Hari Sutanti senyatanya telah menimbulkan kerugian bagi pihak bank selaku kreditur dan M. Sobari sebagai debitur baru. Sebagaimana diketahui, tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan objek yang menjadi jaminan hutang debitur kepada pihak bank selaku kreditur. Mengenai unsur hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, dapat dikatakan unsur ini pun telah terpenuhi. Hal ini dikarenakan atas perbuatan debitur yang menjual atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR kepada debitur baru, tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan hutang debitur kepada kreditur telah dikuasai secara fisik oleh debitur baru tanpa sepengetahuan kreditur.

Terkait tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan hutang debitur kepada pihak bank, apabila alih debitur atau oper kredit itu dilakukan karena debitur lama tidak lagi sanggup untuk melakukan pembayaran cicilan utang kepada kreditur, maka harusnya debitur lama membicarakannya dengan kreditur. Kreditur nantinya akan menentukan langkah selanjutnya yang harus diambil. Hal ini dikarenakan sebagai pemegang Hak Tanggungan, Bank BTN memiliki hak untuk melakukan penjualan atau lelang atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal ini sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kreditur bersama-sama dengan debitur dan dijamin pula dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur lama telah menimbulkan hak bagi kreditur untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Kreditur dalam hal ini berhak untuk mengajukan tuntutan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Apabila disebutkan, maka kreditur dapat mengajukan jenis tuntutan antara lain <sup>19</sup>:

1. Ganti kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. Pernyataan bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan melawan hukum lagi di kemudian hari;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

---

<sup>19</sup> Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi", *Lex Jurnalica*, Vol. 10, No. 2, 2013, hlm. 113.

Berdasarkan pemaparan-pemaparan yang telah disebutkan sebelumnya, maka dapat dikatakan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur lama, yaitu menjual atau mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperolehnya melalui KPR kepada debitur baru tanpa sepengetahuan kreditur, telah menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut ganti kerugian berupa uang maupun ganti kerugian berupa pengembalian keadaan pada keadaan semula. Selain itu, pihak bank dapat menuntut debitur lama untuk segera melunasi sisa hutang yang dimilikinya dikarenakan alih debitur atau oper kredit yang dilakukan tidak menghilangkan kewajibannya.

Lebih lanjut, pihak bank selaku kreditur dan pemegang jaminan serta pemegang hak tanggungan dapat memintakan alih debitur atau oper kredit yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Sebagaimana diketahui, alih debitur atau oper kredit yang dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru hanya dibuktikan melalui kuitansi pembayaran dan surat jual beli yang ditandatangani para pihak tanpa adanya legalisasi oleh notaris atau pejabat yang berwenang. Surat jual beli yang ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru tersebut dapat dikatakan sebagai akta di bawah tangan. Sebagai akta di bawah tangan tentu kekuatan pembuktiannya tidak dapat disandingkan dengan akta otentik.

Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1880 KUH Perdata, disebutkan bahwa suatu akta di bawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu.

Berdasarkan hal ini, surat jual beli yang hanya ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru tanpa melibatkan pihak bank dan tanpa adanya legalisasi oleh notaris atau pejabat yang berwenang menjadi tidak memiliki kekuatan pembuktian yang menyebabkan pihak bank harus tunduk terhadap ketentuan dalam surat jual beli tersebut. Oleh karena itu, tindakan kreditur yang tidak memberikan sertipikat atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR merupakan tindakan yang benar dan tidak menyalahi aturan yang ada. Akan tetapi, perbuatan ini memberikan kerugian bagi debitur baru yang telah melanjutkan pembayaran cicilan KPR hingga lunas. Bahkan setelah melunasi cicilan yang ada, debitur baru tidak dapat menguasai tanah dan bangunan secara yuridis normatif melainkan hanya secara fisik saja. Selain itu, debitur baru juga dirugikan karena tidak dapat mengambil sertipikat yang disimpan oleh kreditur.

Atas kerugian yang dideritanya, debitur baru telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi agar jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR antara debitur lama dan debitur baru dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap. Debitur baru dalam gugatannya juga menuntut agar pengadilan memberikan izin dan kuasa kepada debitur baru untuk menghadap ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar dapat bertindak untuk dan atas dirinya selaku penjual sekaligus pembeli untuk menyelesaikan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Gugatan yang diajukan debitur baru ke Pengadilan Negeri Bekasi merupakan

perbuatan yang tepat. Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) *Het Herziene Indonesisch Reglement* HIR mengenai kompetensi relatif pengadilan yang menyatakan bahwa jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

Berdasarkan hal ini, dengan tidak diketahuinya tempat tinggal atau tempat kediaman debitur lama, maka gugatan tersebut diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur baru atau ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya terletak tanah dan bangunan yang menjadi obyek gugatan. Adapun perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan merupakan perkara perdata umum yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri Bekasi. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk mengadili perkara ini.

Merujuk pada kasus dalam Putusan Nomor: 127/Pdt.G/2021/PN Bks, maka dapat diketahui bahwa jual beli atas tanah dan bangunan yang dilakukan antara debitur lama dan debitur baru dilakukan secara di bawah tangan tanpa adanya legalisasi dari notaris atau pejabat yang berwenang. Jual beli tersebut hanya dibuktikan dengan surat jual beli yang ditandatangani kedua pihak dan kuitansi pembayaran yang menunjukkan bahwa pembayaran dilakukan secara tunai. Surat jual beli yang hanya dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang merupakan akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya berbeda dengan akta otentik (akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang).

Pasal 1875 KUH Perdata menentukan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka, ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu. Apabila melihat pada kenyataan dalam kasus, debitur baru telah mengakui kebenaran daripada tandatangannya yang terdapat dalam surat perjanjian jual beli. Adapun debitur lama yang tidak lagi diketahui keberadaannya tidak dapat dimintai pengakuan akan kebenaran daripada tandatangannya yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli tersebut. Namun, apabila dilihat secara tersirat, pengakuan tersebut menurut penulis telah diberikan oleh debitur lama. Hal ini dilihat dari adanya penguasaan secara fisik oleh debitur baru atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR sejak terjadinya transaksi jual beli tersebut.

Berdasarkan pemikiran di atas, menurut penulis surat jual beli yang ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru dapat diakui sebagai akta di bawah tangan yang berlaku sebagai alat bukti lengkap seperti suatu akta otentik. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Surat jual beli tersebut dapat membuktikan bahwa transaksi jual beli antara debitur lama dan debitur baru atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR telah benar-benar terjadi. Oleh karena itu, debitur baru sebagai pembeli haruslah dilindungi hak-haknya yang mana dapat dilakukan dengan meminta perlindungan dari Pengadilan Negeri Bekasi. Pengadilan Negeri Bekasi yang berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut, telah memberikan putusan yang menyatakan bahwa jual beli tersebut sah dan berkekuatan hukum. Adapun tanah dan bangunan yang menjadi obyek gugatan

adalah milik debitur baru. Pengadilan Negeri Bekasi juga memerintahkan kreditur untuk memberikan sertipikat atas nama debitur lama kepada debitur baru, dan debitur baru diberikan izin untuk bertindak selaku penjual sekaligus pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR.

Putusan ini diberikan oleh Pengadilan Negeri Bekasi dengan mempertimbangkan bahwa jual beli telah terjadi yang dibuktikan melalui surat jual beli yang ditandatangani kedua belah pihak, dan kuitansi pembayaran yang menunjukkan bahwa debitur baru telah memberikan sejumlah uang kepada debitur lama sebagai harga beli dari tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Pertimbangan lainnya yaitu mengenai lazimnya jual beli secara di bawah tangan di kalangan masyarakat dan tidak adanya keberatan atas penguasaan yang dilakukan oleh debitur baru atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Selain itu, Majelis Hakim juga mempertimbangkan keberadaan debitur lama yang tidak diketahui, sehingga tidak ada harapan bagi debitur baru untuk bersama-sama dengan debitur lama untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menyelesaikan transaksi jual beli dan membuat Akta Jual Beli (AJB).

Sebagaimana diketahui, bahwa suatu putusan pengadilan memiliki 3 (tiga) macam kekuatan, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan untuk dilaksanakan (eksekutorial).<sup>20</sup> Secara pembuktian, suatu putusan pengadilan dapat digunakan sebagai akta otentik karena putusan tersebut dibuat oleh hakim sebagai pejabat yang berwenang sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 127/Pdt.G/2021/PN Bks dapat digunakan sebagai akta otentik bagi debitur baru untuk dapat menghadap ke pihak kreditur agar kepadanya diberikan sertipikat hak milik atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui Kredit Pemilikan Rumah atas nama debitur lama. Adapun hak tanggungan yang dibebankan kreditur atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR harus dihapuskan karena debitur baru telah melunasi cicilan atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 127/Pdt.G/2021/PN Bks juga dapat digunakan sebagai akta otentik bagi debitur baru untuk menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menyelesaikan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) selaku pembeli dan penjual. Selain itu, Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 127/Pdt.G/2021/PN Bks dapat pula dijadikan sebagai pengganti akta otentik untuk melakukan balik nama sertipikat tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Ketentuan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menyatakan bahwa pencatatan perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>20</sup> Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta: 1998, hlm. 82.

## PENUTUP

Suatu perjanjian alih debitur harus dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan memperoleh persetujuan dari bank sebagai kreditur serta dilakukan di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perjanjian alih debitur atas suatu tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR yang dilakukan secara di bawah tangan adalah perjanjian yang telah melanggar ketentuan dalam peraturan, dan dengan demikian, perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Akibat hukum dari perjanjian alih debitur secara di bawah tangan adalah tidak memiliki kekuatan pembuktian yang dapat digunakan untuk balik nama sertipikat. Balik nama sertipikat atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dapat dilakukan apabila memperoleh putusan pengadilan sebagai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini hakim dalam jabatannya, sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Adapun upaya yang dapat dilakukan oleh bank supaya perjanjian alih debitur atau oper kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan tidak terjadi, adalah dengan selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan pemeriksaan berkala terhadap debiturnya. Bank juga perlu memantau mengenai angsuran pembayaran yang dilakukan oleh debiturnya sehingga dapat diketahui tanda-tanda terjadinya alih debitur tanpa sepengetahuan pihak bank selaku kreditur. Kemudian, untuk debitur yang ingin melakukan alih debitur atau oper kredit kepada pihak lain harus memberitahu dan mendapatkan persetujuan dari pihak bank atau pengalihan tersebut hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Djumikasih, dkk., *Hukum Perdata: Buku Ajar*, Universitas Brawijaya Press, Malang: 2022.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung: 2010.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang: 2019
- Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta: 1998.
- Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, Setara Press, Malang:2016.
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta:2010.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta: 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta: 2009.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011.

### Jurnal

- Andreas Sugara S. Birih, "Perjanjian Alih Debitur yang Dibuat Dibawah Tangan Berdasarkan Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 9, No. 1, 2018.
- Ayu Riskiana Dinaryanti, "Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 1, No. 3, 2013.

Fanny Amelia Legianty, Irawati dan Yunanto, "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar *Asas Nemo Plus Juris* Pada Pendaftaran Tanah", *Notarius*, Vol. 12, No. 2, 2019, hlm. 1034.

Silmi Kaffa, Rosa Agustina dan Isyana Wisnuwardhani, "Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN. Cbn)", *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 3, 2020.

Sonang Nimrot Jewel, "Peralihan Hak Atas Rumah KPR Melalui Jual Beli di Bawah Tangan", *UNNES Law Journal*, Vol. 2, No. 2, 2013.

Sri Redjeki Slamet, "Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum", *Lex Jurnalica*, Vol. 10, No. 2, 2013.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

*Het Herzeiene Indonesisch Reglement (HIR)*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215 K/Sip/1958