

**AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK TANGGUNGAN TANPA SEPENGETAHUAN
KREDITUR DALAM TINJAUAN ASAS KESEIMBANGAN DAN ITIKAD BAIK
DALAM PUTUSAN PENGADILAN**

Meike Binsneyder¹, Abraham Ferry Rosando²

Abstract

The process of buying a house through a Home Ownership Credit is always encountered problems with installment payment problems, so that the buyer is exposed to default because he does not pay the installments according to the agreement signed between the buyer and the bank. The effort taken by the buyer to avoid default in the form of a foreclosure or auction of a house is to sell to a third party. The act of the buyer transferring the ownership of the house when the credit process has not been completed to a third party raises legal problems when in the process of transfer (take over) without the knowledge of the lending Bank, such as the detention of the land deed by the Bank which is still on behalf of the first debtor. This study uses a normative approach and a case approach to review the decision No. 80 / Pdt.G / 2015 / PN.Sda on the issue of transferring credit to third parties without the knowledge of the bank, namely the National Savings Bank that provides credit. This study concludes that the court's decision to accept claims from the plaintiff (third party), although only based on evidence in the form of a stamped purchase agreement, proof of installment payments and land and building tax in a timely manner which is assessed as good faith as stated in Article 55 (2) Law Number 01/2011 and the provisions of Article 1338 (1) of the Civil Code is valid. Legal considerations in court decisions refer to good faith, and arguments about the application of the principle of balance in agreements that both parties should fulfill and implement the agreement, although the position of the State Savings Bank is stronger but it must be balanced with the obligation to fulfill good faith. In addition, the principle of protecting the rights of debtors in a home purchase credit agreement, in accordance with Article 4 of the UUPK, the buyer or debtor is entitled to obtain documents that are used as collateral for the duration of the credit process.

Keywords: legal consequences: transfer of mortgage

Abstrak

Proses pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah sepanjang waktu selalu dijumpai masalah kendala pembayaran angsuran, sehingga pihak pembeli terkena wanprestasi karena tidak membayar angsuran sesuai kesepakatan yang ditandatangani antara pihak pembeli dengan pihak bank. Upaya yang dilakukan pihak pembeli untuk menghindari wanprestasi berupa penyitaan atau pelelangan atas rumah adalah menjual pada pihak ketiga. Tindakan pembeli yang mengalihkan kepemilikan rumah saat proses kredit belum selesai ke pihak ketiga menimbulkan masalah hukum bilamana dalam proses pengalihan (*take over*) tanpa sepengetahuan pihak Bank pemberi kredit, seperti penahanan akta tanah oleh pihak Bank yang masih atas nama debitur pertama. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan pendekatan kasus untuk mengkaji putusan No. 80/Pdt.G/2015/PN.Sda atas masalah pengalihan kredit pada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank, yaitu Bank Tabungan Negara yang memberikan kredit. Penelitian ini menyimpulkan bahwa putusan pengadilan yang menerima tuntutan dari penggugat (pihak ketiga) meskipun hanya berdasarkan bukti berupa surat perjanjian jual beli bermaterai cukup, bukti pembayaran angsuran dan pajak bumi dan bangunan secara tepat waktu yang dinilai sebagai itikad baik seperti yang tertera dalam Pasal 55 (2) UU Nomor 01/2011 dan ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata adalah sah. Pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan mengacu pada itikad baik, dan argumentasi tentang penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian yang semestinya kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian, meskipun kedudukan pihak Bank Tabungan Negara lebih kuat namun harus diimbangi kewajiban untuk memenuhi itikad baik. Selain itu asas perlindungan hak debitur pada perjanjian kredit pembelian rumah, sesuai Pasal 4 UUPK pihak pembeli atau debitur berhak memperoleh dokumen yang dijadikan jaminan selama proses kreditnya selesai.

Kata kunci: akibat hukum: pengalihan hak tanggungan

¹ Polaris Property, Jl. Raya Mulyosari 115 A, Surabaya, Indonesia | meikesneyder@gmail.com.

² Fakultas Hukum Unievrstias 17 Agustus 1945 Surabaya, Jl. Semolowaru 45, Surabaya, 60118, Indonesia | ferry@untag-sby.ac.id.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Kredit Perumahan Rakyat adalah salah satu produk Bank untuk menyalurkan dana, salah satunya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara. Proses pembelian rumah secara kredit melalui program kredit kepemilikan rumah oleh pembeli (debitur) berupa kepemilikan tanah dan bangunan rumah di atasnya. Dalam proses ini pihak Bank Tabungan Negara, Tbk menjadikan akta tanah dan bangunan sebagai jaminan atau agunan, karena proses pembelian melalui kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Program pembelian melalui kredit tergolong salah satu produk beberapa Bank, yang dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah mudah dijumpai adanya permasalahan, terutama masalah keterlambatan pembayaran angsuran bulanan oleh pihak pembeli atau debitur atau dikenal dengan kredit macet, sehingga terjadi wanprestasi. Dalam situasi ini, usaha yang dilakukan oleh debitur agar terhindar dari wanprestasi berupa penyitaan rumah adalah dengan cara menjual ke pihak ketiga (*take over*) yang pihak ketiga membayar seharga yang telah disepakati dan membayar sisa angsuran. Artinya upaya debitur melakukan pemindahan hak berupa rumah dengan cara jual beli di bawah tangan sebelum KPR lunas dengan tidak memberitahukan ke pemberi kredit yang dikenal masyarakat dengan istilah *over kredit*³.

Akad pembiayaan kredit yang diberikan pihak Bank pada umumnya dibuat melalui mekanisme perikatan dalam perjanjian, yang terdiri dari perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang serta perjanjian tambahan berupa penyerahan jaminan oleh pihak penerima kredit. Adanya nota perjanjian dan kesepakatan merupakan salah satu hubungan hukum atau suatu peristiwa seseorang menyatakan janji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu. Demikian halnya dalam proses transaksi pembelian rumah di Bank, yang hanya didasarkan pada perjanjian kredit⁴. Perjanjian adalah landasan dasar dalam proses hukum yang menegaskan bukti hak kepemilikan, karena suatu kesepakatan dibuat untuk melindungi kepastian hukum dan menjaga kepentingan pihak yang menyatakan kesepakatan. Hal tersebut mengacu pada UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan aturan yang mensyaratkan setiap bentuk pengalihan hak adalah Peraturan Pemerintah No.24/ 1997 tentang pendaftaran tanah, yang tercantum pada Pasal 37 ayat (1). Dalam pasal tersebut dinyatakan 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 pihak notaris (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hal tersebut dapat dikatakan bahwa setiap tindakan pengalihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan bila terdapat bukti akta yang dikeluarkan Notaris. Selain itu dalam peralihan hak kepemilikan rumah ke pihak ketiga, penerima kredit yang melakukan peralihan, menjual atau memindahkan hak yang berkaitan dengan isi kesepakatan pembiayaan kredit tersebut tidak dapat diterima oleh pihak bank, seperti yang ditunjukkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Cabang Surabaya. Ditolaknya pengalihan kredit pada pihak ketiga oleh Bank karena perjanjian kredit hanya mengikat pihak bank dan debitur pertama saja, namun

³ Mira Marizal, ‘Tinjauan Yuridis Atas Praktek Pengalihan Atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan’, 2011.

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

demikian dasar dari satu perjanjian hanya mengikat setiap pelaku yang menyatakan dalam perjanjian, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan perjanjian hanya berlaku untuk para pihak yang membuat perjanjian. Isi pasal KUH Perdata tersebut oleh masyarakat yang awam hukum tidak banyak dipahami atau bahkan tidak dimengerti bahwa penjualan tanah dan bangunan KPR melalui cara oper kredit, akan memunculkan masalah hukum pada sisi pembeli, terutama tata cara pengalihan hak atas rumah tersebut semestinya melibatkan pihak yang terkait. Proses pengalihan yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak kreditur atau pihak pemberi kredit maka sudah memunculkan akibat hukum. Apabila proses jual beli dengan cara *take over* tersebut dilakukan tanpa menghadirkan pihak Bank, maka pembeli atau pihak ketiga tidak memiliki kewenangan ataupun kewajiban pada Bank⁵. Adanya penjualan melalui oper kredit telah menimbulkan dampak, dan pihak Bank akan mensyaratkan kehadiran debitur lama sebagai pihak yang melakukan Perjanjian Kredit dan manakala pihak ketiga meminta jaminan atau agunan itu setelah masa pembayaran angsuran lunas. Dalam hal ini permasalahan yang muncul jika debitur pertama meninggal dunia, pindah rumah dan keberadaannya sulit ditemukan, maka pihak pembeli sebagai penerus akad kredit mengalami kesulitan untuk mengambil akta yang diagunkan.

Masalah sebagaimana di deskripsikan di atas, telah terjadi sebagaimana dalam putusan No. 80/Pdt.G/2015/PN.Sda antara Kosim (penggugat) melawan Safari Muhammad Hasan (tergugat) serta Bank Tabungan Negara Cabang Surabaya sebagai pihak yang turut tergugat. Masalah ini dijadikan kajian dengan pertimbangan kesenjangan antara prinsip dan kenyataan hukum. Pada kasus tersebut secara faktual telah terjadi pelanggaran hukum dalam proses pengalihan (dari tergugat ke penggugat) tanpa melibatkan pihak turut tergugat, artinya pihak tergugat telah menyalahi pengertian dari perjanjian yang secara tertulis tentang kepemilikan dan pada prinsip dasarnya yaitu melalui akta yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga proses pengalihan dapat dinyatakan sah secara hukum⁶. Pihak tergugat maupun penggugat tidak melakukan proses jual beli melalui notaris, namun demikian karena adanya pertimbangan bukti-bukti yang cukup, seperti perjanjian antara tergugat dengan penggugat berupa kwitansi dan bukti-bukti lain yang mendukung serta saksi, maka pihak pengadilan memutuskan agar pihak tergugat dan turut tergugat mematuhi putusan pengadilan, yaitu menyerahkan dokumen yang dijadikan agunan pada penggugat sekaligus bisa di balik nama ke penggugat.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dicantumkan dalam Pasal 106 huruf c. bahwa "Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah." Apabila dikaji dengan memperhatikan Pasal 1458 KUHPerdata, bahwa sahnya akad jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli bila masing-masing telah mencapai satu kesepakatan tentang benda atau barang dan harganya meskipun benda atau barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan. Artinya proses penjualan atau transaksi peralihan hak yang dilakukan

⁵ Marizal.

⁶ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2011).

pihak ketiga pada tergugat sah secara hukum meskipun hak yang dijaminakan belum dapat dikuasai ataupun belum sepenuhnya beralih.

2. Rumusan Masalah

Mengacu pada permasalahan yang dikemukakan, maka rumusan masalah yang diajukan adalah bagaimana status hukum debitur yang mengalihkan objek jaminan hak tanggungan tanpa sepengetahuan kreditur dalam tinjauan asas keseimbangan?

3. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang lebih memfokuskan pada kajian masalah isu hukum yang ada⁷. Hasil penelitian ini adalah menyusun dan mendeskripsikan secara preskripsi pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah. Penelitian hukum normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan. Pendekatan metodologis mengacu padapendekatan perundang-undangan yaitu menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang terjadi. Selain itu dalam proses ini didukung dengan pendekatan pendekatan kasus yang menelaah putusan hakim beserta argumentasi dan pertimbangan yang digunakan.

B. Pembahasan

1. Keadilan Hukum *Take Over* Kredit Perumahan

Proses pengalihan hak (*take over*) atas barang ataupun kepemilikan rumah di masyarakat tidak selalu dapat dilaksanakan dengan cara melibatkan atau izin dari pihak pemberi kredit. Artinya proses jual beli rumah melalui kredit pada pihak ketiga dengan cara penjualan alih kredit, merupakan suatu fakta yang tergolong sering terjadi di masyarakat. Adanya tindakan menjual rumah KPR dengan cara *take over* atau perjanjian di bawah tangan sebelum masa angsurannya selesai, merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan hukum, karena rumah yang dibeli melalui kredit merupakan objek yang dijaminakan atau diagunkan di bank Tabungan Negara, sehingga pihak Bank dapat menuntut penerima kredit untuk mengganti biaya kerugian atau melunasi sisa angsuran yang ada.

Di samping itu, pihak Bank sebagai pemegang agunan dapat membatalkan transaksi jual beli rumah KPR pada debitur pertama yang telah melakukan penjualan di bawah tangan tanpa melibatkan BTN. Adanya perjanjian jual beli yang dibuat oleh pihak ketiga bukanlah akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan sudah semestinya tidak dapat dipakai sebagai berkas administratif untuk mengurus balik nama sertifikat kepemilikan atau akta hak milik di BPN. Sebab bukti jual beli yang dimiliki pihak ketiga belum menjadi bentuk dokumen yang otentik, dan tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan yang sah untuk mengurus akta atau sertifikat hak milik. Sehingga dalam proses jual beli tersebut tidak dapat dikatakan pernah terjadi⁸. Selain itu, apabila proses pembayaran angsuran belum lunas, maka tindakan menjual rumah KPR oleh debitur lama yang tidak melakukan ijin pada pihak bank BTN, maka secara hukum dapat dilakukan pembatalan oleh BTN melalui Pengadilan Negeri, sehingga penjualan menjadi tidak sah. Selanjutnya apabila pada suatu saat debitur yang lama mendatangi dan menggugat pihak bank, karena menjual rumah agunan kepada orang lain dengan cara *take over* ataupun lelang, maka pihak BTN dapat

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).

⁸ Habib Adjie.

mengajukan pemembelaan diri dengan mengirimkan jawaban atas gugatan hukum yang diajukan debitur pertama. Dalam proses ini pihak BTN dapat menyusun beberapa dokumen kecil yang diperlukan sebagai alat bukti dan penjelasan untuk menjawab tuntutan, sekaligus sebagai pemaparan risiko atas penjualan di bawah tangan.

Berkenaan dengan deskripsi tersebut, pada prinsipnya bahwa dalam prosedur operasional tentang penjualan rumah KPR yang masih dalam masa angsuran telah dijelaskan dalam Pasal 1413 KUHPerdato tentang peraturan dan kebijakan pada bank yang akan memberikan biaya kredit, baik bank swasta atau bank pemerintah. Pihak bank yang hendak mengucurkan biaya untuk kredit, atau melakukan akad kredit berupa Perjanjian Kredit yang ditanda-tangani oleh penerima kredit, akta pembebanan hak tanggungan (APHT), surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dan akta pengakuan hutang dapat dilakukan dengan cara alih debitur⁹. Prosedur¹⁰ peralihan debitur dapat dilakukan melalui pengajuan permohonan peralihan oper kredit dengan membawa calon pembeli atau debitur baru yang pihak Bank atau pemberi kredit semestinya melayani pengajuan permohonan calon debitur baru, dan calon debitor tetap harus melewati tahap permohonan kredit dan analisa kelayakan dan kemampuan keuangannya; bila pengajuan peralihan kepemilikan disetujui maka pihak bank harus segera menerbitkan surat persetujuan peralihan kepemilikan; membuat akta peralihan debitor dengan mencantumkan riwayat jual beli; dan memfasilitasi proses akad jual beli antara debitur lama dengan calon debitur baru di depan pejabat notaris PPAT yang ditunjuk oleh pihak Bank; serta penyusunan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) untuk disepakati.

Selain itu perlu dijelaskan bahwa perjanjian yang disampaikan oleh pemegang hak tanggungan pertama tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan yang menjadi kewajibannya; dan pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan hak atas obyek tanggungan bila belum memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan; dan Pemilik hak tanggungan dapat menguasai semua atau sebagian ganti rugi dari pemberi hak tanggungan untuk pelunasan tagihannya apabila obyek tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau untuk kepentingan umum telah dicabut haknya. Berkenan dengan pasal tersebut perlu ada penjelasan berkaitan dengan penguasaan seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan sebagai biaya pelunasan tagihannya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.

Berkenaan dengan penetapan komitmen perjanjian tersebut, KUH Perdata menegaskan tentang prosedur pengalihan hak atau pengalihan kewajiban yang dikategorikan sebagai "novasi". Demikian pula dalam KUH Perdata, pengertian novasi diinterpretasikan sebagai pembaharuan atas hutang¹¹, yang dalam beberapa pasal tentang novasidisebutkan sebagai suatu perubahan komitmen perikatan dengan membangun komitmen baru. Sedangkan jika dari aspek hukum perikatan, proses peralihan debitur juga dapat dikatakan

⁹ Danty Listiawati, 'Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Standar Dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen', *Jurnal Privat Law.*, 7 (2015), 127.

¹⁰ Boediono H, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).

¹¹ Suharnoko and Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie* (Jakarta: Prenada Media, 2006).

sebagai novasi¹². Hal ini mengisyaratkan bahwa novasi juga dapat dipahami sebagai cara mengakhiri suatu perjanjian, yang sah dalam KUH Perdata. Artinya novasi adalah proses perubahan perjanjian yang menyebabkan perjanjian lama batal, dan menggunakan pokok perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau perubahan terhadap para pihak dalam nota perjanjian tersebut sebagai acuan.

KUHPerdata telah mengatur tentang Novasi, seperti pada Pasal 1413 sampai Pasal 1424, tentang terhapusnya suatu perjanjian yang mengikat. Novasi atau Pembaharuan hutang tersebut dapat terlaksana proses novasi dilakukan oleh orang-orang yang dipandang dewasa untuk melakukan perjanjian (Pasal 1414 KUHPerdata). Sehingga perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat yuridis, yaitu ketegasan pernyataan yang menjadi kesepakatan, adanya akad hutang piutang, pernyataan atau perjanjian penggantian yang telah terpenuhi sesuai kontrask kesepakatan oleh pihak yang berkepentingan.

Pada saat proses peralihan debitur semestinya disusun dan ditandatangani melalui kesepakatan yang tertuang pada akta perubahan perjanjian kredit yang baru, keterangan pengakuan hutang, akta surat kuasa yang membebaskan hak tanggungan atau akta jual beli antara debitur yang lama dengan debitur baru. Hal tersebut telah diatur dalam KUH Perdata Pasal 1417 KUHPerdata yang menjelaskan tata cara melakukan novasi subyektif pasif, yang mana pihak debitur dapat menyampaikan pada krediturnya tentang calon pembeli atau debitur baru yang dipandang mampu dan bersedia untuk menggantikan dirinya atau sanggup menyelesaikan tanggungan angsuran sampai masa angsuran selesai.

Adanya proses peralihan dalam kajian ini, tindakan hukum novasi memiliki akibat hukum, yaitu pihak yang digugat (debitur lama) dibebaskan dari kewajibannya untuk membayar angsuran, dan pihak Bang sebagai turut tergugat tidak boleh menagih ke debitur lama, dan semua hak khusus yang sebelumnya tertera dalam perjanjian dimasukkan kembali dalam perjanjian baru, kecuali jika hak tersebut diminta dan dipertahankan oleh pihak kreditur.

Berdasarkan deskripsi tentang tata cara dan prosedur melakukan novasi tersebut di atas dapat dikatakan, bahwa peristiwa yang kedua dan ketiga dalam pergantian subyek perikatan, dapat mengganti debitur maupun kreditur, sehingga adanya tindakan penggantian tersebut dapat digolongkan sebagai peristiwa novasi subyektif. Demikian juga bila penggantian subyek debitur, yakni dari debitur lama diganti oleh debitur baru, maka proses tersebut dapat digolongkan sebagai tindakan novasi subyektif pasif, sedangkan bila penggantian subyek kreditur disebut sebagai novasi subyektif aktif. Untuk tindakan mengalihkan hak atas KPR melalui perwakilan atau pemindahan hutangnya dibebankan pada pihak lain atau pembeli baru, atau adanya pergantian debitur, dan bukan krediturnya, disebut sebagai novasi subyektif pasif.

2. Akibat Pengalihan Hak Tanpa Sepengetahuan Kreditur

Agunan atau suatu jaminan merupakan salah satu aspek yang dipandang sangat penting oleh bank dalam memberikan kredit. Adanya agunan atau jaminan tersebut merupakan suatu prosedur untuk mencegah munculnya risiko atas pembiayaan yang kemungkinan dapat timbul dalam kurun waktu antara pemberian kredit sampai pelunasan kredit. Adanya agunan atau diberlakukannya agunan kredit (*collateral*) merupakan suatu persyaratan untuk menghindari setiap risiko pembiayaan oleh bank dalam penyaluran kredit

¹² Suharnoko and Hartati.

dan pembiayaan. Hal tersebut memberikan gambaran bahwa pihak Bank perlu memperhatikan aspek kemampuan, keinginan, dan sikap ketelitian sebagai salah satu unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari satu proses penyaluran kredit¹³.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yang tercantum dalam Pasal 55 ayat (2) menjelaskan tentang suatu proses peralihan hak kepemilikan seperti yang tercantum dalam ayat (1) huruf b dan huruf c, dan dalam proses melakukan peralihan yang dapat melakukan adalah lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah khususnya bidang perumahan dan permukiman. Peraturan lainnya yang turut mengatur tentang pengalihan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam PP tersebut, pada Pasal 37 ayat (1) dinyatakan 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 yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya bukti akta yang dibuat oleh PPAT merupakan ketentuan yang berlaku dan merupakan sistem hukum saat ini, baik dalam sistem hukum pidana maupun hukum perdata yang secara umum menuntut adanya bukti-bukti tertulis, memiliki saksi-saksi dan persangkaan hakim. Berkas dokumen yang dijadikan sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam bentuk akta dan berkas yang bukan akta. Akta juga dapat dibedakan dalam bentuk akta otentik dan akta dibawah tangan. Artinya bahwa setiap berkas dokumen dapat dikatakan sebagai akta yang harus ditandatangani, dibuat dengan sengaja serta dipergunakan untuk keperluan apa akta tersebut dibuat. KUH Perdata pada Pasal 1867 sampai Pasal 1880, menerangkan bahwa undang-undang tidak mengatur atau menetapkan suatu bentuk akta di bawah tangan, dan pembuatan akta harus dilakukan tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat umum yang berwenang. Hal ini dapat dikatakan bahwa akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan sebagai alat bukti.

Berkenaan dengan fakta tersebut, pihak debitur yang melakukan penjualan *take over* atas rumah KPR, atau apapun yang berhubungan dengan kesepakatan yang tertuang pada perjanjian saat pemberian kredit sama sekali tidak dapat diterima oleh BTN. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian pemberian kredit semestinya mengikat pihak BTN dengan penerima kredit, yaitu debitur pertama, dan semua bentuk peralihan hak, menjual pada pihak lain atau apapun yang dilakukan atas objek kredit oleh debitur haruslah mengacu pada isi perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Apabila seseorang yang mendapatkan fasilitas kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan atau mendapatkan izin secara tertulis dari BTN menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan wanprestasi. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau *take over* yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak BTN tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan debitur atau kesediaan

¹³ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya* (Yogyakarta: Liberty, 2016).

melanjutkan angsuran. Sehingga, adanya perbuatan pengalihan hak kepemilikan oleh debitur tersebut oleh pihak BTN dianggap tidak sah, dan pihak BTN masih menganggap debitur pertama yang menerima kredit, dan adanya perjanjian kredit yang dibuat oleh BTN dengan debitur pertama tersebut tidak berlaku bagi pihak pembeli *take over* atau debitur baru.

Hal yang mendasari penyusunan isi perjanjian yang mengikat para pihak yang telah membuat perjanjian dikuatkan dalam Pasal 1340 KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuat kesepakatan dan keterikatan. Jadi perjanjian yang dibuat oleh pihak BTN dengan debitur pertama yang menerima kredit tidak mengikat pihak ketiga yang menerima pengalihan kredit dari debitur pertama, karena perjanjian KPR yang dibuat oleh pihak BTN hanya mengikat debitur pertama dengan pihak BTN dan tidak mengikat pihak ketiga yang menerima oper kredit bila dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, atau dilakukan dengan membuat akta otentik tanpa melibatkan pihak BTN. Tindakan alih kredit melalui penerbitan akta otentik yang tanpa sepengetahuan pihak bank juga tergolong cukup sering terjadi di masyarakat, terutama dalam praktik pembiayaan oleh perbankan¹⁴. Kondisi tersebut relatif disebabkan oleh banyak faktor, beberapa di antaranya faktor debitur terbentur masalah keuangan atau mengalami kesulitan ekonomi sehingga jadwal pembayaran angsuran terlambat, atau debitur merasa sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran bulanan untuk melunasi dan kebaratan membayar cicilan KPR setiap bulannya sesuai perjanjian yang telah disepakati dalam nota perjanjian kredit dengan pihak bank yang memberikan KPR.

Upaya peralihan kredit KPR dalam kasus ini, dilakukan antara para pihak yang tidak melibatkan bank BTN, karena itu pihak BTN menganggap sebagai tindakan hukum sepihak, dan karena itulah pihak BTN tetap mengakui pihak debitur pertama sebagai pihak yang terikat dengan perjanjian. Hal ini dapat dikatakan bahwa proses peralihan kredit yang terjadi dan mengikat setelah terjadi kesepakatan atas objek yang dijual dan kesepakatan harga beli antara penjual dan pembeli maka tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) dan penjual (debitur yang mengalihkan)¹⁵. Karena itu semua pihak tetap harus menghormati dan melangsungkan proses jual beli dengan tetap beritikad baik, karena jual beli pada dasarnya merupakan bentuk perjanjian dan para pihak harus mampu melaksanakan setiap asas keseimbangan dalam melakukan perjanjian jual beli. Demikian halnya dalam peralihan kepemilikan hak atas rumah, bahwa setiap hak harus diikuti kewajiban yang menjadi sesuatu yang harus dilakukan seseorang, sedangkan antara hak dengan kewajiban memiliki keterikatan yang kuat, dimana hak merefleksikan kewajiban dan sebaliknya. Hak tidak dapat dipakai sepenuhnya oleh pemiliknya, namun dapat dipakai dengan memperhatikan hak-hak milik orang lain atau kepentingan masyarakat secara umum.

Keterkaitan erat antara hak dengan kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu proses perjanjian mendorong para pihak yang menyatakan suatu komitmen secara tertulis dan tertuang dalam nota perjanjian dan memiliki hak tetap harus dibebani kewajiban sebagai tanggung jawabnya. Hal ini juga berlaku pada debitur yang penerima pengalihan kredit dan debitur yang mengalihkan hak penguasaan rumah KPR dalam rangka menjalankan

¹⁴ Ey Mulya, 'Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil', *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1 (2016), 39-40.

¹⁵ Wulan Angka Sari and Raden Rustam Hidayat, 'Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit', *Jurnal Administrasi Bisnis*, 2016, 92.

perannya masing-masing atas kredit tersebut. Dampak atas tindakan ini adalah munculnya risiko pada debitur yang menerima pengalihan, karena setiap tindakan yang terkait dengan peralihan objek kepemilikan rumah yang masih menjadi agunan dalam perjanjian kredit adalah suatu masalah. Hal ini dikatakan sebagai masalah karena semua dokumen kepemilikan masih menjadi jaminan dan disimpan oleh bank yang memberikan kredit, yang agunan tersebut merupakan keterikatan yang dicantumkan dalam akad kredit, tertulis pada pasal-pasal perjanjian dan kepemilikan yang terdaftar masih atas nama debitur yang menjual pada pihak ketiga.

Tindakan jual beli alih kredit ke pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank pada dasarnya menimbulkan kerugian pihak ketiga atau debitur baru yang membeli alih kredit atau pihak ketiga sendiri. Kerugian ini timbul karena pihak ketiga yang membeli dengan oper kredit tersebut, tidak diakui oleh pihak BTN sebagai penerima pembiayaan atas pembelian rumah melalui KPR. Sedangkan proses peralihan hak atau pengajuan balik nama sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan dari debitur pertama pada debitur baru ke BPN tidak dapat dilakukan bila proses peralihan hak atas tanah yang didaftarkan ke BPN oleh pembeli atau pihak ketiga tanpa menyertakan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penolakan BPN tersebut cukup beralasan secara administratif, karena ketentuan peralihan dan balik nama sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan telah diatur dalam Peraturan daerah atau Perda No. 24/ 1997 dalam pasal 37 (1) tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa: pengalihan hak kepemilikan tanah atau tanah dan bangunan atau satuan rumah dalam jual beli, tukar menukar, hibah, dan penambahan aset perusahaan serta pembuatan hukum pengalihan hak lainnya, selain peralihan melalui sistim lelang dapat didaftarkan dengan menyertakan bukti berupa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Akibat yang nyata atas tindakan alih kredit KPR BTN yang dilakukan oleh debitur pertama terhadap pihak ketiga yang membeli alih kredit adalah kesulitan untuk mengambil sertifikat yang masih dalam kekuasaan pihak BTN, dan selalu ditolak saat melakukan pengurusan balik nama meskipun pihak debitur baru sudah melunasi angsuran kredit, tetap memerlukan surat kuasa yang dibuat di hadapan Notaris.

KUH Perdata menjelaskan tentang kesahihan akad jual beli dalam pasal 1458, bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika dan setelahnya bila para pihak mencapai sepakat tentang barang yang diperjual-belikan tersebut dan harganya, meskipun objek atau benda tersebut belum diserahkan, atau harga belum dibayarkan. Ketentuan dalam pasal tersebut juga memaparkan tentang proses penjualan rumah KPR melalui oper kredit yang dipandang sebagai bentuk perbuatan hukum jual beli, dan merupakan bentuk perjanjian perikatan yang bersifat konsensual, antara debitur penerima peralihan kredit (pembeli) tetap terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, dan debitur yang mengalihkan kredit (penjual) tetap berkewajiban untuk menyerahkan objek berupa rumah KPR yang dijualnya. Apabila kedua belah pihak tidak dapat memenuhi kewajiban hukum yang telah disepakati dan ditetapkan dalam nota perjanjian, maka tidak akan menimbulkan masalah, sebab kewajiban hukum pada hakekatnya baru dalam taraf

diterima untuk dilaksanakan¹⁶, tetapi jika salah satu pihak saja yang sanggup melaksanakan kewajiban hukum, maka akan muncul masalah hukum yaitu wanprestasi dan berdampak tidak tercapainya tujuan.

3. Analisa Putusan Pengadilan

Pada perkara pengalihan hak atas tanggungan yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo pada kajian ini dapat dijelaskan bahwa tanggal 24 Agustus 2001, pihak tergugat atas nama Safari Muhammad Hasan membeli rumah di Perumahan Bumi Cabean Asri type 36/72 di Blok F2 No. 42 Desa Kalipecabean, Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang tertuang dalam perjanjian akta kredit No. 61271.C.01415-R. Pada tanggal 22 Januari 2002, Safari Mohammad Hasan, mendapatkan persetujuan istrinya untuk mengalihkan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang masih dalam jaminan/hak tanggungan di PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk kepada pihak ketiga yaitu Kosim (Penggugat) seharga Rp. 7.000.000,- dan melanjutkan pembayaran angsuran. Proses kesepakatan jual beli tersebut dilakukan oleh Safari Mohammad Hasan dengan Kosim di kantor Universitas Petra Surabaya yang disaksikan oleh Ir. Suroso, serta disaksikan Amri saat Safari Mohammad Hasan dan Kosim melaksanakan proses akad jual beli. Pengalihan tersebut dilakukan dengan cara melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta kuitansi pembayaran bermaterai cukup pada tanggal 22 Januari 2002 di kantor Petra, serta penyerahan berkas atau dokumen KPR BTN, berupa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara Safari Mohammad Hasan dengan pihak BTN No. KPR 61271.C.01415, Copy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) pajak Bumi dan Bangunan, surat keterangan gaji dari Universitas Kristen Petra atas nama Kosim, dan bukti penyetoran Bank BTN. Upaya yang dilakukan Penggugat adalah mencari Tergugat di alamat terakhir, namun pihak Tergugat tidak diketahui keberadaannya, dan telah ditanyakan kepada tetangga sekitarnya namun tidak ada yang mengetahui keberadaan Tergugat. Maksud Penggugat mencari Tergugat adalah untuk mengajak bersama-sama ke PPAT atau Notaris mengurus akta jual beli.

Putusan PN Sidoarjo menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunannya tanggal 22 Januari 2002 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum; dan menyatakan bahwa Tanah dan bangunan rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan perumahan Bumi Cabean Asri Blok F2-42 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2523 Desa Kalipecabean, Surat Ukur No. 00120/07.08/2007 tanggal 16 Mei 2007 dengan luas 72M2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 20 November 2007 sah milik Penggugat; memerintahkan Turt Tergugat untuk menyerahkan dokumen asli berupa sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 2523 Desa Kalipecabean, Surat Ukur No. 00120/07.08/2007 tanggal 16 Mei 2007 dengan luas 72M2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 20 November 2007 pada Penggugat; serta Penggugat berhak untuk mengurus proses balik nama atas sertifikat sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) No. 2523 Desa Kalipecabean, Surat Ukur No. 00120/07.08/2007 tanggal 16 Mei 2007 dengan luas 72M2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tanggal 20 November 2007.

Berkenaan dengan putusan tersebut, sebagaimana acuan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, dapat dijelaskan bahwa proses akad penjualan rumah KPR dapat dianggap telah

¹⁶ Sofyan Sofyan, 'Hukum Positif Dan the Living Law (Eksistensi Dan Keberlakuannya Di Masyarakat).', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 13 (2017).

terjadi antara pihak penjual dan pembeli, dan setelah pihak penjual dan pembeli mencapai kesepakatan dalam penjualan dan pembelian beserta harga yang disepakati, meskipun rumah yang diperjual belikan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayarkan lunas. Dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 1458 tersebut dapat menjelaskan bahwa akad jual beli rumah KPR melalui oper kepemilikan KPR masih termasuk dalam ranah hukum jual beli, dan merupakan bentuk ikatan kesepakatan atau perjanjian konsensual yang mengikat antara pihak penjual yang menjadi debitur Bank dengan pembeli (penerima pengalihan kredit) masing-masing terikat dalam satu tanggung jawab melakukan pembayaran sesuai harga pembelian yang disepakati bersama, sedangkan pihak yang melakukan peralihan kredit (penjual) terikat untuk menyerahkan barang atau benda berupa rumah KPR yang telah terjual¹⁷.

Tindakan oper kepemilikan rumah KPR merupakan suatu bentuk perikatan perjanjian, yang sudah semestinya memperhatikan asas *pacta sunt servanda* seperti telah dijelaskan pada KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) yang menjelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian yang berlaku sebagai aturan hanya mengikat bagi yang membuat perjanjian itu sendiri. Selanjutnya, ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata juga dijelaskan bahwa pembatalan suatu perjanjian tidak dapat dilakukan tanpa kesepakatan bersama masing-masing pihak, atau karena adanya larangan yang ditetapkan dalam Undang-undang sebagai alasan pembatalan perjanjian¹⁸. Hal ini dapat dikatakan bahwa proses peralihan kredit yang telah dilakukan dan bersifat mengikat karena telah tercapai kesepakatan atas objek yang ditransaksikan dengan harga jual yang disepakati oleh masing-masing pihak sehingga tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pembeli (debitur yang menerima pengalihan) maupun penjual (debitur yang mengalihkan). Kedua belah pihak harus menghormati dan melaksanakan proses perjanjian jual beli dengan itikad baik, karena jual beli pada dasarnya merupakan suatu perjanjian dan para pihak harus dapat melaksanakan berdasarkan asas keseimbangan¹⁹. Selanjutnya KUH Perdata dalam pasal 584 menjelaskan tata cara memperoleh hak milik adalah dengan melakukan penyerahan bukti-bukti untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap objek hak milik tersebut. Ketentuan ini memiliki arti bahwa tidak seorangpun memiliki hak lebih dari yang dimiliki orang lain. Apabila ditinjau dari Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa Jual beli itu dianggap telah terjadi antara dua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Hal tersebut dapat dikatakan bahwa proses jual beli sudah sah dan telah terjadi meskipun hak atau jaminannya belum dapat dikuasai dan belum beralih pada pembeli. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata telah disebutkan bahwa setiap bentuk perjanjian yang secara sah dibuat dan disepakati dapat diberlakukan sebagai peraturan bagi yang membuatnya dan ayat (2) juga menegaskan bahwa setiap bentuk perjanjian yang disepakati tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kesepakatan dari para pihak.

¹⁷ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010).

¹⁸ Irma Bandriyah and Abraham Ferry Rosando, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Yang Melaksanakan Perkawinan Campuran', *Jurnal Ilmu Hukum*, 2017.

¹⁹ Ariesta Setyorono and Agus Murwanto, 'Akibat Hukum Pembiayaan Konsumen Dengan Pembebanan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan', *Mimbar Keadilan, Jurnal Ilmu Hukum*, 2017.

Berdasarkan argumentasi dan paparan yang dikemukakan, maka dapat dikatakan bahwa status pihak ketiga (debitur baru) dalam proses alih kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam masa angsuran dan sebagai jaminan adalah sah karena kedua belah pihak tetap menjalankan hak dan kewajiban meskipun dalam kenyataannya pihak bank tidak dapat menerima bukti surat jual beli bermaterai cukup yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Berkenaan dengan putusan pengadilan yang memenangkan pihak penggugat, bahwa dalam pertimbangan hukum yang dapat dijadikan salah satu alasan adalah penerapan asas keseimbangan atau kesetaraan dan kesesuaian kepentingan para pihak yaitu pihak debitur (pihak ketiga) yang membeli dan penerima kredit atau debitur yang mengalihkan atau menjual dapat tercapai apabila kedua belah pihak menyadari akan hak dan tanggung jawabnya. Pada prinsipnya hak merupakan suatu bentuk otoritas dan kewenangan dibawah perlindungan hukum pada seseorang dengan tujuan memberi perlindungan atas kepentingan seseorang untuk melakukan aktivitas ataupun kepemilikan²⁰. Adanya masalah hukum yang terkait dengan hak dan kewajiban terjadi sebagai satu proses penyesuaian diri dengan kebutuhan masing-masing, dan dengan demikian adanya perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang berlaku secara umum, namun model perjanjian kredit di perbankan menggunakan *standard contract* atau kesepakatan yang baku dan secara praktis draft perjanjian telah disusun oleh pihak bank, dan pihak yang mengajukan pembiayaan diminta memahami setiap pasal dalam perjanjian dan menandatangani²¹. Apabila pihak yang mengajukan kredit telah sepakat atas semua isi yang termuat pada draf perjanjian tersebut, maka pihak yang mengajukan kredit harus menerima setiap ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan bank dan berkewajiban untuk menandatangani nota perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila pihak yang mengajukan pembiayaan kredit menolak, maka berarti pengajuan pembiayaan kredit melalui KPR tidak diberikan oleh pihak bank.²²

Adanya asas keseimbangan dalam kepentingan yang ada pada para pihak (debitur yang membeli secara oper kredit dan debitur yang menjual di bawah tangan) dapat tercapai bila setiap orang yang terikat dalam kesepakatan menyadari hak dan kewajibannya²³. Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian²⁴. Dalam asas ini kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memenuhi itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang. Adanya kesamaan pembagian hak dan kewajiban yang berhubungan kontrak tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penetapan hasil akhir dan pada prinsipnya keseimbangan para pihak hanya dapat dicapai bilamana para pihak mendapatkan syarat dan kondisi yang sama²⁵.

²⁰ Satjipto Raharjo, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Ser-tipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan', *Jurnal Transparansi Hukum*, 1 (2018), 79.

²¹ A. Quercia, R., Pennington-Cross and C. Y. Tian, 'Mortgage Default and Prepayment Risks Among Moderate and Low Income Households', *Real Estate Economics Journal*, 40, 159.

²² Sari and Hidayat.

²³ Novelsa Rizkita Dinanti, 'Penerapan Asas Keseimbangan Terhadap Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kerjasama Usaha Waralaba Utama (Master Franchise)', *Diponegoro Law Journal*, 5 (2016), 14.

²⁴ Niru Anita Sinaga and Tiberius Zaluchu., 'Peranan Asas Keseimbangan Dalam Menwujudkan Tujuan Perjanjian', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 2017, 39.

²⁵ Jonneri Bukit, Made Warka, and Krisnadi Nasution, 'Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia', *Jurnal Ilmu Hukum DIH*, 14.

Selanjutnya setiap perjanjian, khususnya perjanjian kredit antara pihak bank dengan debitur wajib menerapkan asas keseimbangan dalam perjanjian yang dibuat. Hal tersebut merupakan konsensus yang termuat dalam SE OJK Nomor.13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku, bahwa dalam menyusun kontrak perjanjian pembiayaan, pihak pemberi biaya atau pemberi kredit harus menerapkan asas keseimbangan, agar kedua belah pihak dapat memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama. Selama ini kedudukan pihak pemberi kredit lebih dominan dibanding kedudukan pihak penerima kredit, untuk itu diperlukan adanya suatu iktikad baik dalam menjalankan seluruh kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian selama masa pembayaran angsuran berlangsung²⁶. Hal dilakukan oleh bank untuk menghindari semua risiko yang mengarah pada ketidakadilan. Adanya iktikad baik dicantumkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menjelaskan semua kesepakatan yang tertuang sebagai suatu perjanjian hendaklah didasari iktikad baik, dan didasarkan atas kepatutan atau kepatutan terhadap norma yang berlaku di masyarakat.

Dalam kasus ini, dapat digambarkan adanya usaha dari pihak debitur pertama yang memenuhi prestasi dengan cara menjual pada pihak ketiga untuk menyelesaikan kewajibannya. Pemenuhan kewajiban merupakan suatu prestasi kontraktual selain ditentukan oleh faktor otonom (para pihak dalam kontrak), juga ditentukan adanya faktor diluar para pihak (faktor heteronom)²⁷. Karena itu, satu hal yang mengikat perjanjian dan berhubungan dengan penyelesaian kewajiban kontraktual, perlu memperhatikan faktor yang menentukan isi kontrak tersebut, yaitu faktor otonom dan faktor heteronom, seperti adanya pihak ketiga atau pengalihan kontrak oleh debitur ke debitur baru tanpa melibatkan pihak kreditur.

Selain itu aspek iktikad baik merupakan aspek penting untuk melengkapi kajian penerapan asas keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian KPR, dengan asumsi bahwa perbedaan kedudukan para pihak dalam Perjanjian KPR tidak mutlak menjadikan Perjanjian KPR berat sebelah dan merugikan salah satu pihak apabila masing-masing pihak memiliki iktikad baik untuk tunduk pada isi perjanjian yang dibuatnya²⁸. Dalam hal ini, asas kebebasan berkontrak tidak perlu tampil dalam model yang utuh atau antara lain disebabkan adanya pengaruh pemberian syarat iktikad baik pada masa pra kontraktual, saat kontraktual maupun pada masa pelaksanaan kewajiban kontraktual.²⁹

Pelaksanaan perjanjian, beserta iktikad baik dapat diartikan sebagai tindakan kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap para pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Iktikad baik pada waktu memperoleh hak dan melaksanakan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian pada waktu berlangsungnya masa perjanjian yang telah dibuat sebenarnya terletak pada sanubari manusia yang tercermin dalam perilaku

²⁶ Endang Prasetyawati, 'Konsep Hukum Pembiayaan Konsumen Di Masa Yang Akan Datang', *Yustisia*, 2 (2013).

²⁷ Danty Listiawati.

²⁸ Made Warka, 'Eksistensi Azas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 14 (2019).

²⁹ Aryo Dwi Prasnowo and Siti Malikhatus Badriyah, 'Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku', *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 8 (2019), 61.

yang nyata dan kepatuhan pada komitmen perjanjian yang menjadi ukuran objektif tentang ada tidaknya iktikad baik tersebut. Asas keseimbangan dalam perjanjian kredit dapat dicapai bila pihak pemberi kredit meningkatkan perlindungan terhadap konsumen karena posisi produsen lebih kuat dibanding posisi konsumen dengan memberikan hak-hak konsumen secara pantas dan proporsional.³⁰ Penerapan perlindungan hukum secara represif merupakan bentuk tindakan non-litigasi, yang berarti prinsip penyelesaian masalah hukum lebih diarahkan pada penyelesaian masalah secara internal antara pihak yang bersengketa dengan cara musyawarah dan mediasi. Apabila penyelesaian non-litigasi tidak tercapai atau mengalami kegagalan negosiasi dan mediasi, maka proses penyelesaian dilanjutkan secara litigasi³¹, yakni melalui peradilan. Demikian halnya dengan Perjanjian KPR, dipandang perlu untuk mendudukan para pihak pada posisi yang berimbang karena pada hakikatnya masing-masing pihak dalam suatu perjanjian terikat dalam hubungan yang saling membutuhkan. Perjanjian sebagai proses mata rantai hubungan para pihak harus dibangun berdasarkan pemahaman keadilan yang dilandasi atas pengakuan hak para pihak yang termanifestasi dalam pemberian peluang dan kesempatan yang sama dalam pertukaran kepentingan.

C. Penutup

Berdasarkan analisis dan kajian hukum serta bahasan yang dikemukakan, maka disimpulkan bahwa penerima peralihan kredit (debitur) baru atau pihak ketiga yang pembeli rumah KPR dengan cara transaksi di bawah tangan yang status rumahnya masih dalam penguasaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Surabaya, meskipun hanya memiliki surat perjanjian jual beli bermaterai cukup, membayar angsuran bulanan, serta membayar pajak bumi dan bangunan secara tertib sebagai satu itikad baik adalah sah. Sahnya jual beli tersebut mengacu pada Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang peralihan hak kepemilikan pada rumah dan tempat mukim. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata dijelaskan bahwa setiap bentuk kesepakatan yang tertuang dalam nota perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai peraturan yang mengikat bagi pihak yang telah menyepakatinya dan ayat (2) yang menjelaskan bahwa perjanjian dapat dibatalkan bila terdapat kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian.

Saran bagi masyarakat, dalam proses pembelian rumah melalui *take over* tanpa melibatkan pihak Bank menimbulkan masalah hukum. Untuk mencegah timbulnya permasalahan maka disarankan agar masyarakat yang hendak melakukan akad jual beli rumah maupun tanah secara oper kredit, hendaknya melakukan akad dengan melibatkan pihak bank selaku kreditur dan melalui PPAT. Untuk kepentingan tersebut baik debitur yang menjual atau calon pembeli harus beritikad baik bersama-sama mencari informasi yang jelas dalam hal peraturan tentang kredit, agar tidak terjadi kesalahan dalam proses pengalihan debitor akibat ketidakpahaman para pihak. Apabila telah terlanjur melakukan jual beli rumah dan tanah melalui KPR di bawah tangan, maka disarankan untuk segera mengajukan permohonan penetapan pengadilan apabila pihak debitur pertama sulit ditemui lagi.

³⁰ Endang Prasetyawati, 'Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembiayaan Konsumen', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 8 (2012).

³¹ Dell'Ariccia and others, 'Credit Booms and Lending Standards: Evidence from the Subprime Mortgage Market', *Journal of Money*, 44 (2012), 367.

Pihak Bank Tabungan Negara, agar proses peralihan hak atas tanah dan rumah yang telah dilakukan melalui oper kredit hendaknya proses administrasinya tidak membutuhkan waktu yang lama sehingga masyarakat yang akan membeli rumah secara oper kredit tidak merasakan banyak waktu menunggu dan banyak hambatan, dan masyarakat pembeli KPR secara oper kredit dapat melakukan akad kredit melalui proses resmi yaitu dengan melibatkan pihak bank dan notaris PPAT untuk mendapat kepastian dan perlindungan hukum apabila terjadi masalah dengan debitur lama atau debitur baru dikemudian hari. Bahwa apa yang telah dikaji dalam penelitian ini tentang dikabulkannya gugatan pihak ketiga sudahlah memenuhi prinsip dan rasa keadilan karena pihak penggugat telah memenuhi itikad baik, untuk itu disarankan agar dalam proses penetapan putusan atas gugatan dalam kasus jual beli di bawah tangan, agar pihak Pengadilan tetap mempertimbangkan itikad baik dari pihak ketiga (penggugat) yang menerima oper kredit, dengan tetap memperhatikan asas keseimbangan dalam kesepakatan.

Bagi peneliti selanjutnya yang memiliki perhatian pada masalah pertanahan atau putusan hukum tentang konflik hak kepemilikan, atau jual beli melalui oper kredit disarankan agar melakukan kajian terhadap putusan yang sama dengan objek yang berbeda, seperti peralihan hak atas rumah susun dan peralihan hak sewa.

Daftar Pustaka

- Bandriyah, Irma, and Abraham Ferry Rosando, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Yang Melaksanakan Perkawinan Campuran', *Jurnal Ilmu Hukum*, 2017
- Bukit, Jonneri, Made Warka, and Krisnadi Nasution, 'Eksistensi Asas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia', *Jurnal Ilmu Hukum DIH*, 14
- Danty Listiawati, 'Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Standar Dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen', *Jurnal Privat Law.*, 7 (2015), 127
- Dell'Araccia, Igan G., D., and L. Laeven, 'Credit Booms and Lending Standards: Evidence from the Subprime Mortgage Market', *Journal of Money*, 44 (2012), 367
- Dinanti, Novelsa Rizkita, 'Penerapan Asas Keseimbangan Terhadap Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kerjasama Usaha Waralaba Utama (Master Franchise)', *Diponegoro Law Journal*, 5 (2016), 14
- Endang Prasetyawati, 'Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembiayaan Konsumen', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 8 (2012)
- H, Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010)
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2011)
- Kadir, Muhammad Abdul, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010)
- Made Warka, 'Eksistensi Azas Keseimbangan Pada Kontrak Konsumen Di Indonesia', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 14 (2019)
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014)
- Marizal, Mira, 'Tinjauan Yuridis Atas Praktek Pengalihan Atau Oper Kredit Pemilikan Rumah Obyek Hak Tanggungan', 2011
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*

- (Yogyakarta: Liberty, 2016)
- Mulya, Ey, 'Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil', *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 1 (2016), 39-40
- Prasetyawati, Endang, 'Konsep Hukum Pembiayaan Konsumen Di Masa Yang Akan Datang', *Yustisia*, 2 (2013)
- Prasnowo, Aryo Dwi, and Siti Malikhatun Badriyah, 'Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Baku', *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 8 (2019), 61
- Quercia, R., Pennington-Cross, A., and C. Y. Tian, 'Mortgage Default and Prepayment Risks Among Moderate and Low Income Households', *Real Estate Economics Journal*, 40, 159
- Raharjo, Satjipto, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Cessie Dalam Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan', *Jurnal Transparansi Hukum*, 1 (2018), 79
- Ristanto, Slamet, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)* (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008)
- Sari, Wulan Angka, and Raden Rustam Hidayat, 'Analisis Sistem Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah BTN Bersubsidi Dalam Usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit', *Jurnal Administrasi Bisnis*, 2016, 92
- Setyorono, Ariesta, and Agus Murwanto, 'Akibat Hukum Pembiayaan Konsumen Dengan Pembebanan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan', *Mimbar Keadilan, Jurnal Ilmu Hukum*, 2017
- Sinaga, Niru Anita, and Tiberius Zaluchu., 'Peranan Asas Keseimbangan Dalam Menwujudkan Tujuan Perjanjian', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 2017, 39
- Sofyan Sofyan, 'Hukum Positif Dan the Living Lawa (Eksistensi Dan Keberlakuannya Di Masyarakat).', *DIH Jurnal Ilmu Hukum*, 13 (2017)
- Suharnoko, and Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie* (Jakarta: Prenada Media, 2006)
- Sulistiyowati Irianto, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi Dan Refleksi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016)