

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 30 Oktober 2023, Revised: 4 November 2023, Publish: 6 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Konsekuensi Yuridis Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Kepemilikan Rumah Secara dibawah Tangan Yang Masih dalam Jaminan Bank

Lidya Indriani¹, Busyra Azheri², Wetria Fauzi³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: lidyaindriani11@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: lidyaindriani11@gmail.com¹

Abstract: Based on this case, the writer focused on how the legal force and legal consequences of the over credit and transfer of house ownership in underhand deed is guaranteed by the bank. Besides, this thesis aim to know how is the legal protection for bank and third parties as handover recipients and transfer of house ownership in underhand deed is guaranteed by bank. This study case is based on normative juridical method of an analytical descriptive research using secondary data through primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials of data collection techniques by document studies and analyzed qualitatively. The legal force of over credit and transfer of house ownership is an authentic deed but it is degraded as a underhand deed and the legal consequences are bank only recognizes the old mortgagee as the owner and guarantor while the over credit and transfer of house ownership only binds the debtor and third parties. Legal protection for the bank where the debtor is in default, bank has the right to confiscate the certificate of ownership and auction it through a public auction based on the mortgage certificate and legal protection for third parties as handover recipients. Transfer of house ownership is carried out when the debtor is in default and the third party can file a lawsuit to the district court based on copy evidence of over credit and transfer of house ownership signed by a Notary. The over credit and transfer of house ownership underhand deed is guaranteed by bank does not bind bank itself. Bank as the holder of the mortgage right has the power to sell the mortgage object if the debtor is in default while the third party as handover recipients and transfer of house ownership have to through process the local district court for reimbursement of costs or compensation if the debtor is in default. Bank has to survey the condition of the mortgage object which is still in the credit period and the debtor must keep promises in the agreement with creditors and third parties in good faith.

Keyword: Over Credit, Guarantee, Notary

Abstrak: Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana kekuatan hukum dan akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan

yang masih dalam jaminan bank dan bagaimana perlindungan hukum terhadap bank dan pihak ketiga selaku penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan sifat penelitian *deskriptif analitis* menggunakan jenis data sekunder yang didapatkan melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dengan teknik pengumpulan data melalui studi dokumen dan dianalisa secara kualitatif. Kekuatan hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah adalah akta pengoperan dan penyerahan hak merupakan akta otentik namun terdegradasi sebagai akta dibawah tangan dan akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak adalah pihak bank hanya mengakui debitur lama sebagai pemilik dan pemberi hak tanggungan dan akta pengoperan dan penyerahan hak hanya mengikat pihak debitur dan pihak ketiga saja. Perlindungan hukum terhadap bank adalah pada saat debitur wanprestasi maka bank berhak menyita sertifikat hak milik dan melelangnya melalui pelelangan umum berdasarkan sertifikat hak tanggungan dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penerima pengoperan dan penyerahan hak adalah pada saat debitur wanprestasi maka pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri berdasarkan bukti Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan hak yang ditandatangani oleh Notaris. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank tidak mengikat pihak bank. Bank sebagai pemegang hak tanggungan memiliki kekuasaan untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dan pihak ketiga sebagai penerima pengoperan dan penyerahan hak harus melewati proses pengadilan negeri setempat untuk menuntut penggantian biaya atau ganti rugi apabila debitur wanprestasi. Bank seharusnya berinisiatif untuk mensurvei kondisi objek hak tanggungan yang masih dalam masa kredit dan debitur sebaiknya dengan itikad baik memenuhi janji-janji yang disepakati dalam perjanjian dengan Kreditur dan Pihak Ketiga.

Kata Kunci: Pengoperan Kredit, Jaminan, Notaris

PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan dan permukiman diatur oleh pemerintah dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman). UU Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dimaksudkan untuk memberi arahan bagi pembangunan perumahan dan permukiman.¹ UU Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan tanggung jawab pemerintah melindungi segenap bangsa melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Pasal 1 angka 7 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.” Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa rumah adalah kebutuhan pokok bagi masyarakat. Rumah menjadi tempat tinggal untuk berlindung dari cuaca luar dan tempat berkumpul suatu keluarga. Sedangkan yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah yang membentuk suatu permukiman.

¹ Sudiarto, Kurniawan dan Hayyan Ul Haq, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bak Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram*, Unizar Law Review, Volume 3 Issue 2, Desember 2020, E-ISSN: 2620-3839, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Mataram, hlm. 167

KPR adalah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu masyarakat membeli sebuah bangunan rumah beserta tanahnya untuk dimiliki dan dihuni sendiri. KPR membantu masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara kredit atau menempati rumah tanpa harus melunasi harga rumah terlebih dahulu. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, kemudian dana untuk membayarkan balik dilakukan dengan cicilan.² Adapun jaminan dalam KPR adalah rumah beserta tanahnya yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut.

KPR pada umumnya dibagi menjadi dua jenis yaitu KPR bersubsidi dan KPR non bersubsidi. KPR bersubsidi adalah KPR yang disediakan dan diatur oleh pemerintah bersama pihak bank. KPR non bersubsidi adalah KPR yang disediakan dan ketentuannya diatur oleh pihak bank dan diperuntukkan kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank.

KPR bersubsidi diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. KPR bersubsidi adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.³ KPR Bersubsidi diperuntukkan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan batasan penghasilan tertentu.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang dapat membantu masyarakat untuk membeli rumah secara angsuran atau kredit. Bank berperan sebagai suatu lembaga perantara keuangan antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak-pihak yang memerlukan dana.⁴ Bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit menetapkan landasan hukum yang dapat dijadikan pedoman bagi pihak bank dan anggota masyarakat yang membutuhkan pendanaan.

Perjanjian kredit KPR bersubsidi yang memiliki jangka waktu kredit lama, berisiko terjadinya wanprestasi. Agar tidak terjadi wanprestasi yang mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh bank, maka debitur mencari jalan keluar dengan cara pengalihan kredit (*over credit*) tanpa adanya persetujuan tertulis dari pihak bank. Kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya menjadi alasan debitur melakukan pengalihan kredit (*over credit*) atas rumah yang menjadi objek KPR kepada pihak lain dan juga mengalihkan kewajibannya untuk melunasi kredit.

Pengalihan kredit (*over credit*) artinya mengalihkan kewajiban untuk melunasi kredit dari pihak satu ke pihak lainnya yang mana dalam praktek pengalihan kredit (*over credit*) pemilikan rumah tersebut seringkali dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak lain dengan alasan kondisi keuangan. Pengalihan kredit ditempuh debitur antara lain dengan menjual kembali atau pengoperan dan penyerahan hak kepada pihak lain yang mampu dan berkeinginan untuk melanjutkan pembayaran angsuran KPR tersebut. Pengalihan kredit dalam bentuk pengoperan dan penyerahan hak antara para pihak tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari bank yang bersangkutan merupakan perjanjian di bawah tangan.

² Israbeta Putrisani, *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*, Mimbar Keadilan, Volume 14 Nomor 28, Agustus 2018-Januari 2019, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 172.

³ Widiati, *Kualitas Pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarbaru*, Jurnal PubBis: Vol. 6, No. 1, 2022, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Achmad Yani, Banjarmasin, hlm. 104.

⁴ Arif Subhan, *Analisa Hukum Praktek Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)*, Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2018, hlm. 3.

Salah satu contoh kasus pengoperan dan penyerahan hak perumahan yang masih dalam jaminan bank dari debitur kepada pihak ketiga adalah pengoperan dan penyerahan hak perumahan yang masih dalam jaminan KPR bersubsidi di bank. Nyonya A adalah peserta pembelian 1 (satu) unit rumah berikut dengan tanahnya di Perumahan Padang Aro Permai Kabupaten Solok Selatan melalui KPR bersubsidi BTN Cabang Padang. Nyonya A sebagai debitur bersama suaminya menandatangani perjanjian kredit dengan BTN Cabang Padang sebagai kreditur dengan perjanjian kredit nomor: 0000920140306000006 tanggal 28 April 2014 dan telah dilegalisasi oleh Notaris yang wilayah kerja di Kabupaten Solok Selatan.

Nyonya A membeli 1 (satu) unit rumah KPR bersubsidi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 926/Nagari Lubuk Gadang yang terletak di Nagari Lubuk Gadang, Kecamatan Sangir, Kabupaten Solok Selatan dengan luas 137 meter persegi. Ditengah-tengah masa kredit KPRnya, Nyonya A dan suaminya menjual rumah KPR bersubsidi mereka yang masih dalam jaminan di BTN Cabang Padang kepada Nyonya B selaku pihak ketiga. Alasan Nyonya A dan suaminya menjual rumah KPR bersubsidi tersebut kepada Nyonya B adalah dikarenakan Nyonya A dipindah tugaskan ke luar daerah Kabupaten Solok Selatan dan tidak lagi berdomisili di Kabupaten Solok Selatan.

Nyonya A menjual rumahnya kepada Nyonya B dalam bentuk akta autentik dengan judul Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak. Selain itu, Nyonya A dan Nyonya B juga membuat akta autentik lainnya berupa Akta Kuasa Menjual dan Akta Kuasa. Akta-akta tersebut dibuat pada tanggal 17 Oktober 2020 oleh Notaris yang wilayah kerjanya di Kabupaten Solok Selatan. Komparasi Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak hanya terdiri dari Nyonya A dan suaminya sebagai pihak pertama/penjual serta Nyonya B sebagai pihak kedua/pembeli.

BTN Cabang Padang tidak terlibat dalam pemberian izin penandatanganan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak tersebut. Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 05 tanggal 17 Oktober 2020 memuat klausula-klausula yang berisikan tentang perjanjian kredit Nyonya A dengan BTN Cabang Padang, pengikatan diri Nyonya A untuk mengalihkan hutang dan/atau menjual tanah dan bangunan kepada Nyonya B dengan ganti kerugian, kuasa untuk balik nama atas nama Nyonya B dari BTN Cabang Padang, kuasa untuk melunasi kredit Nyonya A serta mengambil asli dokumen-dokumen terutama sertipikat hak milik.

Debitur yang melakukan pengoperan dan menyerahkan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank sama sekali tidak dibenarkan. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit KPR mengikat para pihak yang menandatangani yaitu pihak kreditur dan pihak debitur. Debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi terlebih dahulu angsuran KPR tersebut dan tidak boleh mengalihkan kepada pihak lain selama masa kreditnya masih berjalan.

METODE

Menurut Sugiyono metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.⁵ Penulis menerapkan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian. Metode penelitian digunakan untuk menjawab permasalahan yang telah disebutkan di atas agar hasil yang didapat bisa dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka

⁵ Nana Darna, Elin Herlina, *Memilih Metode Penelitian yang Tepat: Bagi Penelitian Bidang Ilmu Manajemen*, Jurnal Ekologi Ilmu Manajemen, Volume 5 Nomor 1 April 2018, P-ISSN 2355-6099, E-ISSN 2620-6188, Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Galuh, Ciamis, hlm. 288.

atau data sekunder belaka.⁶ Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian.

Maksud dari yuridis normatif adalah penelitian merupakan pengungkapan dari peraturan-peraturan perundang-undangan yang merujuk pada sumber bahan hukum, yakni penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum, demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.⁷ Penelitian ini dilakukan dengan menganalisa data-data yang ada secara komprehensif yang merupakan data-data sekunder dari berbagai kepustakaan dan literatur baik berupa buku-buku, informasi dari media masa atau literatur lain serta melakukan sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum dari Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Kepemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan yang Masih dalam Jaminan Bank

Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah merupakan akta Notaris. Pasal 1 angka 7 UUJN menyatakan Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk yang ditetapkan oleh UUJN. Bentuk dan sifat akta Notaris sudah ditetapkan dalam UUJN sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN sampai dengan Pasal 53 UUJN. Akta Notaris dibagi menjadi dua bentuk yaitu:

1. Akta yang dibuat oleh Notaris atau dinamakan sebagai relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) yaitu suatu akta yang dibuat oleh Notaris yang memuat uraian dari Notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atas suatu keadaan yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris. Contohnya risalah rapat dan akta berita acara perseroan terbatas; dan
2. Akta yang dibuat dihadapan Notaris atau akta partij yaitu suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris yang memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para menghadap yang menghadap kepada Notaris.

Akta partij didefinisikan sebagai akta yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan keterangan-keterangan para pihak yang menghadap Notaris. Notaris mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan sendiri oleh para pihak yang menghadap sehingga Notaris dapat menuangkan pernyataan atau keterangan para pihak tersebut ke dalam akta. Artinya para pihak menyadari apa yang diperjanjikan dan mengakui kondisi dan situasi serta hal-hal yang diperjanjikan.

Penjelasan dari para pihak tersebutlah yang dituangkan oleh Notaris dalam bentuk akta. Akta partij dinyatakan secara eksplisit dalam UUJN. Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, 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.”

Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah merupakan bentuk akta partij. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak untuk mengalihkan hutang dan/atau menjual tanah dan rumah yang masih dalam jaminan bank. Para pihak dengan kesadaran sendiri tanpa paksaan datang menghadap Notaris untuk membuat perjanjian pengalihan hutang dan penjualan rumah dalam

⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 27-28

⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 106.

bentuk akta otentik tanpa sepengetahuan pihak bank. Notaris mendengarkan kehendak para pihak dan menuangkan dalam akta otentik yang berjudul pengoperan dan penyerahan hak.

Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah sudah memenuhi syarat formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 UUN di atas. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah terdiri dari kepala akta, badan akta dan penutup akta. Kepala akta berjudul Akta Pengoperan dan Penyerahan hak yang diberi penomoran akta Notaris dengan nomor : 05. Notaris dalam akta tersebut menyatakan bahwa para pihak datang menghadap ke Kantor Notaris tanggal 17 Oktober 2020 pukul 10.00 WIB dengan membawa Kartu Tanda Penduduk, dan foto kopi sertifikat hak milik yang menjadi objek perjanjian.

Notaris menuangkan identitas dan kedudukan para pihak yang dituangkan pada bagian badan akta tersebut. Badan akta pengoperan dan penyerahan hak menjelaskan bahwa para pihak merupakan warga Kota Padang yang memiliki pekerjaan sebagai Pegawai Negeri Sipil (selanjutnya disebut PNS) dan telah menikah. Para penghadap dalam akta tersebut bertindak sebagai pihak pertama/penjual dan pihak kedua/pembeli. Para pihak dikenal oleh Notaris berdasarkan identitasnya.

Para pihak yang membuat akta pengoperan dan penyerahan hak belum sepenuhnya memenuhi syarat cakap dalam membuat suatu perjanjian. Para pihak cakap membuat perjanjian apabila sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan atau berakal sehat dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian. Pasal 39 UUN menyatakan

“(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Penghadap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.”

Akta pengoperan dan penyerahan hak menyatakan bahwa para pihak berjenis kelamin perempuan yang telah berumur lebih dari 40 (empat puluh) tahun dan telah menikah. Berdasarkan identitas para pihak tersebut dapat diketahui bahwa para pihak sudah dewasa untuk melakukan perbuatan hukum. Para pihak dikenal oleh Notaris berdasarkan identitasnya. Para pihak tidak dalam pengampuan dan secara sadar dan sukarela bersedia mengikatkan diri untuk melaksanakan perjanjian.

Akta pengoperan dan penyerahan hak pada bagian badan akta menyatakan bahwa pihak pertama/penjual adalah peserta kredit pemilikan rumah dalam rangka pembelian satu unit rumah berikut dengan tanahnya yang telah bersertipikat hak milik. Sertipikat hak milik tersebut masih dalam jaminan bank. Kondisi objek jaminan tersebut sudah diketahui dan diterima oleh para pihak dan para pihak sepakat untuk mengalihkan hutang dan/atau menjual rumah yang bersertipikat hak milik dan tercatat atas nama pihak pertama/penjual.

Pasal 1 akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah menerangkan bahwa pihak pertama telah mengikatkan diri untuk mengalihkan hutang dan/atau menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak kedua dengan ganti kerugian yang telah disepakati oleh para pihak yaitu sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan sertipikat tanah tersebut masih dalam jaminan bank. Pasal 2 Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah menerangkan bahwa dengan diterimanya seluruh ganti kerugian sejumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) oleh pihak pertama dari pihak kedua, maka tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya telah dijual oleh pihak pertama kepada pihak kedua dan pembuatan Akta Jual Beli secara resminya dihadapan PPAT yang berwenang hanya merupakan pelaksanaan jual beli.

Akta pengoperan dan penyerahan hak yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris tersebut tidak memenuhi syarat cakap melakukan perbuatan hukum. Para pihak tidak

memiliki kewenangan membuat perjanjian yang mana objeknya masih dalam jaminan. Artinya tindakan para pihak dalam klausula-klausula perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang.

UUJN memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta otentik berdasarkan keinginan para pihak. Notaris tentunya sudah mengetahui bahwa para pihak ingin melakukan jual beli atas sertipikat hak milik yang masih dalam jaminan bank. Notaris tentu sudah mengetahui jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta otentik yaitu akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut menjelaskan bahwa dalam jual beli hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Jual beli tanpa akta PPAT merupakan jual beli dibawah tangan. Jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan tidak membuktikan adanya peralihan hak dari penjual ke pembeli. Peralihan terjadi apabila Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT dan didaftarkan peralihan haknya ke Badan Pertanahan Nasional setempat.

Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut jelas tidak terpenuhi dalam kesepakatan para pihak dalam akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan bank. Para pihak tidak dapat membuat Akta Jual Beli karena sertipikat hak milik masih dipegang oleh bank. Akta Jual Beli dapat dilakukan setelah kreditur melunasi hutangnya dan menerima sertipikat hak milik tersebut kemudian dibalik nama ke pembeli melalui Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik dalam peralihan hak atas tanah.

Notaris dalam membuat Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tidak memperhatikan syarat materiil dari akta Notaris. Notaris tidak memperhatikan bahwa aktanya bisa batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Notaris juga tidak mempertimbangkan adanya hak dari bank terhadap objek yang diperjanjikan oleh para pihak yang menghadap kepadanya.

Notaris harus memperhatikan aturan terkait dengan objek yang diperjanjikan dan memberikan pandangan hukum kepada para pihak mengenai objek yang diperjanjikan. Sertipikat hak milik atas nama pihak pertama/penjual yang masih dalam jaminan menyatakan bahwa pihak pertama/penjual tidak menguasai sertipikat hak miliknya dan Notaris seharusnya menolak keinginan para pihak untuk membuat akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah. Hal ini perlu untuk menghindari permasalahan dikemudian harinya apabila para pihak dalam akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut wanprestasi.

Notaris memiliki kewajiban menyampaikan aturan yang mengikat subyek dan objek dalam perjanjian yang dibuat. Notaris harus menyampaikan perjanjian sejatinya mengikat para pihak dan menyampaikan akibat hukum dari perjanjian tersebut. Hal ini perlu dilakukan untuk menciptakan keadilan bagi para pihak dan menjaga kepentingan masing-masing pihak yang akan membuat akta autentik tersebut.

Pengalihan hutang berdasarkan akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut bukanlah bentuk pengalihan hutang secara novasi sebagaimana telah diatur dalam KUHPerdara dan Jual beli berdasarkan akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut tidak sesuai dengan proses peralihan hak dalam PP Pendaftaran Tanah. Pasal 1413 KUHPerdara menyatakan

“Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

1. apabila seseorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seseorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.”

Pasal tersebut menjelaskan pembaharuan hutang atau novasi dapat dilakukan dalam bentuk penggantian perikatan lama dengan perikatan baru atau novasi objektif, penggantian kreditur lama dengan kreditur baru atau novasi subyektif aktif, dan penggantian debitur lama dengan debitur baru atau novasi subyektif pasif. Pengalihan hutang sebagaimana dimaksud dalam akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut merupakan novasi subyektif pasif dibawah tangan. Pihak kedua/pembeli tanpa pembaharuan hutang di bank telah bersedia ganti kerugian dan melunasi hutang pihak pertama/penjual sampai masa kredit pihak pertama/penjual berakhir.

Notaris seharusnya memberikan pemahaman kepada para penghadap bahwa dalam UU Hak Tanggungan debitur masih terikat perjanjian dengan bank. Objek jaminan hak tanggungan tidak boleh dialihkan atau diperjualbelikan secara dibawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga. Pemahaman tersebut berhubungan dengan pembuatan akta karena apabila bank mengetahui dia berhak meminta pembatalan akta ke pengadilan negeri.

Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan bank merupakan akta autentik tetapi berdasarkan penjabaran di atas akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan karena secara formil para penghadap hanya debitur dan pihak ketiga tanpa kehadiran bank. Akta tersebut juga bertentangan dengan syarat materiil yaitu tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian dimana perjanjian para pihak tidak diperbolehkan oleh UU Hak Tanggungan.

Akibat Hukum dari Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Kepemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan yang Masih dalam Jaminan Bank

Pengalihan hutang KPR Bersubsidi secara dibawah tangan mengacu pada tindakan debitur yang mentransfer hak dan kewajiban untuk melunasi KPR Bersubsidinya kepada pihak ketiga tanpa melalui prosedur resmi atau tanpa persetujuan dari bank. Pengalihan hutang KPR Bersubsidi secara dibawah tangan tidak sah dan merupakan pelanggaran perjanjian kredit.

Akibat hukum atas adanya akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tersebut, bagi bank akta Notaris tersebut tidak menimbulkan hubungan hukum dengan penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tersebut. Bank tidak mengetahui perbuatan pengalihan hutang yang dilakukan oleh debitur. Debitur sebagai pemberi jaminan KPR Bersubsidi tetap memiliki tanggung jawab untuk melunasi hutangnya kepada bank meskipun debitur dan pihak ketiga telah membuat akta Notaris mengenai pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh debitur dan bank merupakan bukti adanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur kepada bank yaitu melunasi hutang dalam jangka waktu yang telah disepakati. Kreditur hanya mengakui debitur sebagai pihak yang akan melunasi hutang dan sebagai pihak yang berhak atas sertifikat hak milik dari KPR Bersubsidi tersebut. Kreditur berhak menuntut itikad baik dari debitur untuk melunasi hutangnya dan menuntut agar debitur tidak mengalihkan hutangnya secara dibawah tangan.

Pengalihan hutang secara dibawah tangan memiliki akibat hukum yang dapat merugikan bank dan pihak ketiga, yang dalam akta Notaris tersebut adalah pihak kedua/pembeli atau disebut juga dengan pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak. Akibat hukum bagi pihak bank adalah apabila pihak ketiga gagal membayar maka bank akan menuntut debitur untuk melunasi hutangnya. Bank melalui sertifikat hak milik dan melalui sertifikat hak tanggungan memiliki kewenangan untuk menuntut pembayaran hutang kepada debitur.

Bank hanya akan mencari debitur sebagai pemberi hak tanggungan untuk meminta pelunasan apabila terjadi kredit macet. Bank akan memberikan somasi baik secara lisan atau tulisan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya berupa membayar angsuran hutangnya sebelum masa perjanjian kreditnya habis. Debitur yang pada saat masa perjanjian kreditnya sudah habis dan tidak beritikad baik untuk melunasi hutangnya maka bank akan menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum untuk melunasi sisa hutang debitur.

Bank hanya akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada debitur pada saat pelunasan hutang dan meminta debitur untuk datang menghadap guna keperluan administratif pengambilan sertifikat hak milik. Peralihan hak belum terjadi kepada pihak kedua/pembeli meskipun debitur telah melunasi hutangnya. Peralihan hak terjadi apabila telah dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicoret nama pemilik sertifikat hak milik kepada pihak kedua/pembeli.

Akibat hukum bagi pihak ketiga atas pengalihan hutang dan penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan akan menghadapi beberapa konsekuensi hukum diantaranya:

1. pihak ketiga tidak memiliki hak sah atas KPR Bersubsidi. bank yang memberikan KPR Bersubsidi tidak mengakui pihak ketiga sebagai pihak yang berhak untuk melanjutkan pembayaran atau memiliki hak atas aset yang dijamin dalam KPR Bersubsidi tersebut. Pihak ketiga hanya terikat dengan pihak debitur berdasarkan akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tersebut. Sertipikat tidak dapat dibalik nama ke nama pihak ketiga karena menunggu debitur melunasi hutang dan mengambil sertipikat yang menjadi objek jaminan di bank; dan
2. Pihak ketiga tidak mendapatkan perlindungan hukum jika terjadi sengketa atau permasalahan hukum antara debitur dan bank. Bank apabila mengetahui debitur mengalihkan hutang dan menjual objek jaminan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank, maka bank akan menuntut haknya kepada debitur tanpa izin dari debitur dan pihak ketiga. Bank berhak mengambil objek jaminan untuk pemulihan hutang atau menuntut para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan bank tersebut untuk melepaskan penguasaan secara fisik atas jaminan tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap bank atas Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Kepemilikan Rumah yang Masih dalam Jaminan

Perlindungan hukum adalah upaya hukum yang dapat dilakukan untuk menikmati atau melindungi hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum dalam artian lain adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Dalam kasus pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan bank, UU Hak Tanggungan merupakan dasar hukum bagi bank dalam memenuhi haknya kepada debitur atas fasilitas kredit yang telah diberikan.

BTN Cabang Padang dan debitur telah menandatangani akta perjanjian kredit nomor: 0000920140306000006 tanggal 28 April 2014. Penandatanganan perjanjian kredit tersebut tentu sudah melewati prosedur prinsip kehati-hatian (*prudential banking*

principle) yaitu prinsip yang dipakai oleh bank dalam menyalurkan pembiayaan dengan cara lebih hati-hati dalam menentukan nasabahnya. Bank wajib bersikap hati-hati dalam memberikan pembiayaan karena pembiayaan tersebut bersumber dari dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank.

Prinsip kehati-hatian yang telah diterapkan oleh bank kepada debitur diantaranya kapasitas debitur untuk mengembalikan kredit. Debitur memiliki pekerjaan sebagai PNS dan telah membayar cicilan hutangnya selama lima tahun. PNS memiliki penghasilan tetap tiap bulannya hal ini tentu dapat membayar cicilan hutang KPR Bersubsidi. Bank juga menjadikan sertifikat hak milik atas rumah KPR Bersubsidi tersebut sebagai objek jaminan pelunasan hutang.

Perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Hal ini terdapat dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan perbuatan hukum yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti untuk memenuhi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yaitu debitur dan bank. Perjanjian kredit juga berfungsi sebagai monitoring kredit untuk mengamankan perkreditan yang lebih baik dan efisien agar terhindar dari penyimpangan-penyimpangan yang telah ditetapkan serta sebagai pemeliharaan data administrasi yang benar.

Perjanjian KPR merupakan landasan untuk menjamin kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian KPR dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang ditandatangani oleh debitur dan bank menganut prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian. Bank menyediakan pembiayaan dana murah dengan masa waktu pengembalian yang lama kepada debitur untuk memiliki rumah secara KPR Bersubsidi dengan objek jaminannya berupa sertifikat hak milik atas rumah bersubsidi tersebut. Perjanjian kredit ini kemudian dituangkan dalam bentuk APHT yang dibuat oleh PPAT.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang berfungsi sebagai perlindungan keamanan bagi bank berupa kepastian atas pelunasan hutang debitur atau kepastian untuk melaksanakan suatu kewajiban debitur, apabila debitur tidak mampu lagi menyelesaikan kewajiban yang dimuat dalam perjanjian kredit. Hak tanggungan melindungi bank setelah memberikan pinjaman kepada debitur yang mungkin tidak lagi mampu melunasi hutangnya. Hak tanggungan juga memberi batasan bagi debitur untuk melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan.

Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisikan pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT yang mengatur mengenai persyaratan dan ketentuan yang terkait dengan pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor. Pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor bertujuan untuk dijadikan jaminan agar debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar pinjaman utangnya kepada kreditor.

Sertifikat hak milik sebagai jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada bank merupakan keyakinan bagi bank bahwa debitur akan mengembalikan sejumlah uang pembiayaan KPR Bersubsidi tersebut. Jaminan tersebut akan dibebani dalam bentuk hak tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang dalam KPR

Bersubsidi yang memberikan kedudukan diutamakan kepada bank terhadap kreditur lainnya.

Pasal 7 UU Hak Tanggungan menyatakan Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Hak tanggungan tetap ada meskipun objeknya disewakan atau dijual oleh debitur. Bank tetap memiliki hak untuk menuntut pelunasan hutang kepada debitur meskipun debitur tanpa persetujuan bank membuat perbuatan hukum dengan pihak ketiga dalam bentuk pengalihan kredit atau jual beli objek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Kantor pertanahan akan mengeluarkan bukti hak tanggungan dalam bentuk sertifikat hak tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.” Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kekuatannya dengan keputusan pengadilan. Sertifikat tersebut dipegang oleh bank.

Pemberian hak tanggungan dari debitur kepada bank dilakukan dalam bentuk APHT yang dibuat oleh PPAT. Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang UU Hak Tanggungan menyatakan

“Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal ini diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4).”

Debitur memiliki kewajiban memenuhi apa yang diperjanjikan dalam APHT salah satunya janji dari debitur untuk tidak melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Pasal 11 ayat (2) huruf g UU Hak Tanggungan melarang debitur untuk melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari bank selaku pemegang Hak Tanggungan. Kenyataannya, debitur tidak memenuhi salah satu yang diperjanjikan dalam APHT melainkan mengalihkan hutang dan menjual objek hak tanggungan kepada pihak ketiga.

Syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi selanjutnya dalam akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah adalah sebab yang halal. Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dalam hal akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah jelas bahwa para pihak dalam perjanjian tidak memperhatikan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan.

Pasal 1 dan Pasal 2 akta Pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut jelas menyatakan adanya pengalihan hutang secara dibawah tangan. Debitur yang ingin mengalihkan kreditnya kepada debitur baru harus memberitahu bank dan nantinya akan diproses seperti semula sesuai dengan prosedur pemberian kredit pada perbankan. Pengalihan hutang atau *over kredit* dari debitur lama kepada debitur baru harus melewati pembaharuan hutang secara novasi di bank.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyatakan

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa ada beberapa mekanisme perlindungan hukum yang mungkin tersedia bagi bank dalam situasi pengalihan kredit oleh debitur diantaranya:

1. Klausul perjanjian KPR Bersubsidi yang mengatur hak dan kewajiban debitur dengan bank;
2. Objek hak tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada bank. Debitur yang mengalihkan hutang tanpa izin bank maka pihak bank dapat menjual objek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum untuk melunasi KPR Bersubsidi yang belum dibayar;
3. Apabila bank mengetahui bahwa debitur telah mengalihkan hutang secara dibawah tangan maka bank dapat mengambil tindakan hukum terhadap debitur untuk pemulihan hutang atau untuk menuntut pelanggaran perjanjian KPR ke pengadilan negeri; dan
4. bank memiliki hak atas jaminan KPR dari debitur dan pihak bank dapat mencabut atau mengakhiri perjanjian KPR dengan debitur.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Penerima Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Kepemilikan Rumah Secara Dibawah Tangan yang Masih dalam Jaminan bank

Pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank, menimbulkan permasalahan baru bagi penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut baik dari segi kepastian hukum maupun kewenangan kepemilikan. Pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan tidak merubah status debitur baru bagi penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut. Selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi maka pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tidak mempunyai hak pembayaran hutang atas namanya sendiri ke bank.

Perjanjian kredit yang berlaku adalah perjanjian kredit antara debitur lama dengan bank. Selain itu, penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut juga tidak mempunyai hak atas kepemilikan sertifikat tanah yang dijaminan atas KPR Bersubsidi meskipun dalam akta Notaris tersebut penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah telah membeli rumah milik debitur. Sertifikat hak milik tetap atas nama debitur dan belum bisa dilakukan peralihan hak atas nama pihak kedua/pembeli atau penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut.

Pengalihan kredit seperti pada kasus di Kabupaten Semarang menunjukkan adanya penolakan bank terhadap debitur baru pada saat pengambilan dokumen-dokumen terkait objek jaminan. Bank tetap mensyaratkan debitur untuk hadir pada saat pelunasan hutang untuk pengadministrasian pengambilan sertifikat hak milik yang dijaminan. Hal ini akan berlaku dalam kasus pengalihan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah di Kabupaten Solok Selatan. Debitur baru tentunya tidak akan memiliki kekuasaan untuk mengambil sertifikat yang diagunan di bank tersebut.

Jangka waktu kredit yang lama akan menyulitkan pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut untuk melakukan jual beli rumah secara sah melalui PPAT. Apabila debitur meninggal atau tidak diketahui keberadaannya atau meninggal dunia, maka penerima pengoperan dan penyerahan hak mengalami kerugian materil. Hal inilah yang akan merugikan pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut karena tidak adanya perlindungan hukum yang pasti. Debitur dan pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut seharusnya menghadap ke bank untuk menggantikan posisi debitur dalam melanjutkan kredit KPR.

Pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum bagi pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan. Hal ini memiliki alasan sebagai berikut:

1. akta pengoperan dan penyerahan hak tidak mengakibatkan beralihnya hak atas tanah karena hak atas tanah masih milik debitur;
2. kuasa untuk mengambil sertifikat hak milik tidak berlaku karena bank akan menyerahkan sertifikat kepada debitur atau ahli warisnya.

Penerima pengoperan dan penyerahan hak tersebut tidak diakui secara sah sebagai debitur baru oleh bank dan tidak memiliki kewenangan atas objek yang diperjanjikan. Penerima pengoperan dan pengalihan hak tersebut dianggap telah melanggar perjanjian KPR Bersubsidi yang ada antara debitur dengan dan pihak bank. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah menyatakan bahwa para pihak yang menghadap telah mengetahui kondisi sertifikat hak milik dan sisa hutang yang harus dibayar kepada bank.

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak berlaku sebagai undang-undang dan para pihak harus beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian agar hak dan kewajiban masing-masing terlaksana sesuai apa yang ingin dicapai dari perjanjian tersebut. Perlindungan hukum bagi penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank adalah Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak itu sendiri.

Isi akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi debitur dan penerima pengoperan dan penyerahan hak. Akta pengoperan dan penyerahan hak tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak karena para pihak telah sepakat untuk mengikat diri dan telah mengetahui status dan kondisi objek yang diperjanjikan sehingga pembatalan atau perubahan yang mungkin terjadi dikemudian hari harus melalui kesepakatan bersama. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut hanya berupa apa yang disepakati dalam akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tersebut.

Para pihak telah sepakat untuk saling mengikat diri dalam perjanjian. Artinya ada keinginan dari debitur dan penerima pengoperan dan penyerahan tersebut untuk beritikad baik dalam memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Apabila pihak bank tidak meminta pembatalan akta Notaris tersebut ke pengadilan negeri, maka perlindungan hukum terhadap pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak adalah kewajiban yang dipenuhi oleh pihak debitur. Apabila pihak debitur cidera janji maka pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak dapat melakukan gugatan terhadap debitur ke pengadilan negeri dengan membawa salinan akta pengoperan dan penyerahan hak yang telah ditandatangani oleh Notaris.

Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara di bawah tangan yang masih dalam jaminan bank memuat beberapa pasal yang berisi hak dan kewajiban para pihak. Adapun kewajiban para pihak dalam akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut diantaranya:

1. Kewajiban Pihak Pertama/Penjual atau Debitur dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan hak diantaranya:
 - a) Pasal 3 akta pengoperan dan penyerahan hak menyatakan pihak pertama akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak kedua setelah pihak kedua melunasi ganti rugi yang dibayarkan kepada pihak pertama. Pihak pertama diwajibkan untuk menyerahkan kembali kepada pihak kedua seluruh uang yang telah diterima dan/atau digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban pihak pertama kepada bank apabila pihak kedua tidak bisa menjadi pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut;
 - b) Pasal 4 akta pengoperan dan penyerahan hak memberikan kuasa tersendiri kepada pihak kedua apabila nantinya terdapat izin untuk balik nama atas nama pihak kedua dari bank atau telah dipenuhinya seluruh kewajiban atas nama pihak pertama oleh pihak kedua kepada pihak bank kemudian bank membebaskan tanah rumah pihak pertama dari beban apapun.
2. Kewajiban Pihak Kedua/Pembeli atau Pihak Penerima dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan hak diantaranya:
 - a) Pasal 1 akta pengoperan dan penyerahan hak menyatakan membayar ganti kerugian yang telah disepakati sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
 - b) Pasal 3 akta pengoperan dan penyerahan hak menyatakan pihak pertama akan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua secara nyata setelah ganti rugi dibayarkan lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama. Artinya pihak kedua wajib membayar sisa hutang KPR Subsidi pihak pertama ke bank.

Adapun hak para pihak dalam akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut diantaranya:

1. Hak Pihak Pertama/Penjual atau Debitur dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan hak adalah menerima uang ganti kerugian yang telah disepakati sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan uang pelunasan kredit sampai jangka kredit debitur berakhir dengan bank (Pasal 1 dan Pasal 3 Akta Pengoperan dan Penyerahan hak);
2. Hak Pihak Kedua/Pembeli atau Pihak Penerima dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan hak adalah menerima sertifikat dari pihak pertama setelah pihak kedua melunasi ganti rugi yang dibayarkan kepada pihak pertama menerima seluruh uang yang telah diterima

dan/atau digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban pihak pertama kepada pihak bank apabila pihak kedua tidak bisa menjadi pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut (Pasal 3 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak). Pihak Kedua berhak atas jaminan dari Pihak Pertama untuk tidak akan dituntut oleh pihak ketiga lainnya maupun ahli waris pihak pertama (Pasal 7 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak).

Pasal-pasal yang mengikat para pihak dalam akta pengoperan dan penyerahan hak tersebut yang akan memberikan perlindungan hukum bagi pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan tersebut. Pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah dibawah tangan hanya bisa menunggu debitur melunasi hutang dan menerima sertipikat hak milik atas pelunasan hutang di bank. Selain itu, perlindungan hukum terhadap pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah tersebut dalam bentuk menunaikan kewajiban pembayaran hutang oleh pihak penerima ke debitur atas sisa hutang milik debitur ke bank.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum dan akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank adalah akta otentik karena dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum yang dalam UUJN diberi kewenangan untuk membuat akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena akta Notaris tersebut tidak memenuhi syarat materiil pembuatan akta Notaris. Akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah bertentangan dengan KUHPerdara, UU Hak Tanggungan, UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dan PP Pendaftaran Tanah. Akibat hukum dari akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank adalah akta tersebut hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dan tidak mengikat pihak bank. Bank tidak dilibatkan sebagai para pihak dalam pengalihan hutang yang dimaksud dalam akta Notaris tersebut, sehingga tidak ada hubungan hukum antara bank dengan pihak ketiga yaitu pihak kedua/pembeli dalam akta pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan. Bank hanya memiliki hubungan hukum dengan debitur berdasarkan perjanjian kredit dan hanya mengakui debitur lama sebagai pemilik sertipikat hak milik dan sebagai pemberi hak tanggungan.

Perlindungan hukum terhadap bank dan pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan bank telah diatur dalam UU Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelelangan umum dilakukan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sehingga sertipikat hak tanggungan yang dipegang oleh bank memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan. Perlindungan hukum terhadap pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak atas kepemilikan rumah secara dibawah tangan yang masih dalam jaminan adalah akta pengoperan dan penyerahan hak itu sendiri. Apabila debitur cidera janji maka pihak penerima pengoperan dan penyerahan hak dapat melakukan gugatan terhadap debitur ke pengadilan negeri dengan bukti Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan hak atas kepemilikan rumah yang masih dalam jaminan tersebut.

REFERENSI

- Adjie, Habib. 2008. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, Habib. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju.

- Ali, Zainudin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Darna, Nana, Elin Herlina. *Memilih Metode Penelitian yang Tepat: Bagi Penelitian Bidang Ilmu Manajemen*. Jurnal Ekologi Ilmu Manajemen. Volume 5 Nomor 1 April 2018. P-ISSN 2355-6099, E-ISSN 2620-6188. Ciamis: Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Galuh.
- Effendi, Lutfi. 2005. *Pokok-pokok Hukum Administrasi*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Gadjong, Agussalim Andi. 2007. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hadiwinata, Thomas. 2021. "Pertumbuhan Penduduk Indonesia Melambat selama 2010-2020," <https://insight.kontan.co.id>. Diakses Senin, 23 Mei 2022.
- Hartono, Sri Rejeki. 2008. *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Herlynda, Hadri. 2017. "Penerapan Sanksi Administrasi Bagi Notaris yang Melakukan Pelanggaran Terhadap Jabatannya di Kota Padang." Tesis. Padang: Program Pasca Sarjana Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- HS, Salim. 2017. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, Salim. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim. 2015. *Teknik Pembuatan Suatu Akta (Konsep Teoritis, Kewenangan Notarism, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral* dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah. Bandung: PT Refika Aditama.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Latumeten, Pieter. 2009. *Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Surabaya.
- Mertokusumo, Sudikno dan Salim HS. 2010. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Mulyoto. 2010. *Kesalahan Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Dasar*. Yogyakarta: CV Cakrawala Media.
- Nikmah, Mahfudzotin, Hari Sutra Disemadi, Ani Purwanti, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah secara Over Credit di Bawah Tangan*. JCH (Jurnal Cendikia Hukum). Volume 6 Nomor 1. September 2020. <http://e-jurnal.stih-pm.ac.id>. Diakses Rabu, 25 Mei 2022.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pratiwi, Sastri Hasnur. 2019. "Pembuatan Akta oleh Notaris yang Berkaitan dengan Pertanahan." Tesis. Padang: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- Putrisani, Israbeta. *Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah di Bawah Tangan*. Mimbar Keadilan. Volume 14 Nomor 28. Agustus 2018-Januari 2019. Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustitia.

- Redaksi OCBC NISP. 2021. “Apa itu Wanprestasi? Ini Pengertian, Unsur, & Dampak Hukum,” <https://www.ocbcnisp.com>. Diakses Kamis, 26 Mei 2022.
- Ristanto, Slamet. 2008. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama.
- S, H.R. Otje Salman dan Anton F. Susanto. 2005. *Teori Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Santoso, Seno. 2008. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bekasi.” Tesis. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subhan, Arif. 2018. “Analisa Hukum Praktek Pemindahan dan Penyerahan Hak dengan Ganti Rugi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).” Tesis. Padang: Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- Sudiarto, Kurniawan dan Hayyan Ul Haq. *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bak Tabungan Negara (BTN) Cabang Mataram*. Unizar Law Review. Volume 3 Issue 2. Desember 2020. E-ISSN: 2620-3839. Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Suharnoko. 2009. *Hukum Perjanjian, Teori & Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sunggono, Bambang. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahmin. 2006. *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Untung, Budi. 2015. *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Wahyuno, Dimas Eko. 2020. “Pengalihan Kredit Rumah oleh Debitur tanpa Sepengetahuan Pihak Bank selaku Kreditur.” Skripsi. Jember: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Universitas Jember Fakultas Hukum.
- Whidah, Zumrotul. *Berakhirnya Perjnjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata*. Jurnal Peradaban dan Hukum Islam, Vol.3 No.2, Oktober 2020 ISSN: 2597-7962. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Widiati. *Kualitas Pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banjarbaru*. Jurnal PubBis: Vol. 6, No. 1, 2022. Banjarmasin: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Achmad Yani.
- Widjaja, Gunawan. 2004. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Zulviana, Desi. 2016. “Pengalihan Debitur dalam Perjanjian Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Pekanbaru.” Tesis. Padang: Program Pascasarjana Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.