

PERALIHAN HAK MILIK ATAS RUMAH KPR OLEH DEBITUR KEPADА PIHAK KETIGA SEBELUM LUNAS ANGSURAN

Firsty Oxana Dayinta Talia

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
firsty.20186@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Salah satu program pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yakni melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Program KPR ini dilakukan dengan membuat perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan nasabah. Permasalahan terjadi ketika debitur mengalihkan rumah KPR tersebut kepada pihak ketiga selaku pembeli tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditor, dimana jangka waktu kredit masih dalam masa angsuran. Untuk itu penelitian ini berfokus membahas apakah peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga diperbolehkan apabila masih dalam masa angsuran serta apa akibat hukum peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga sebelum lunas angsuran tanpa persetujuan kreditor. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga yang masih dalam masa angsuran serta untuk menganalisis akibat hukum peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga sebelum lunas angsuran tanpa persetujuan kreditor. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Teknik analisis penelitian ini menggunakan teknik preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga bertentangan dengan ketentuan perjanjian kredit juga Undang-Undang Hak Tanggungan. Akibat hukum peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga tidak adanya kepastian hukum dikarenakan tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara langsung pada Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Peralihan hak, Kredit Pemilikan Rumah, Hak Tanggungan.

Abstract

One of the government programs to meet the housing needs of low-income people is through the Home Ownership Credit program. This program is carried out by making a credit agreement between PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. and the debtor. Problems occur when the debtor transfers the credit house to a third party as a buyer without prior written approval from the creditor, where the credit period is still in the installment period. The formulation of the problems in this study are 1. Is the transfer of property rights on credit houses by debtors to third parties allowed if it is still in the installment period? 2. What are the legal consequences of the transfer of property rights to a house of credit by the debtor to a third party before the installment is paid off without the consent of the creditor? The purpose of this research is to analyze the transfer of property rights on credit houses by debtors to third parties who are still in the installment period and to analyze the legal consequences of the transfer of property rights on credit houses by debtors to third parties before the installment is paid off without the consent of the creditor. This research uses normative legal research. The research approaches are statute approach, conceptual approach, and case approach. This research analysis technique uses prescriptive techniques. The results showed that the transfer of ownership rights to credit houses by debtors to third parties was contrary to the provisions of the credit agreement as well as the Mortgage Law. The legal consequences of the transfer of property rights on credit houses by debtors to third parties are the absence of legal certainty because the transfer of land rights cannot be registered directly at the Land Office.

Keywords : Transfer of rights, Home Ownership Loans, Mortgage Rights.

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia adalah tempat tinggal atau rumah (Febriantisa 2020). Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa, “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) juga menyebutkan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping sandang, pangan, pendidikan, kesehatan dan lapangan kerja. Hal tersebut karena rumah berfungsi sebagai pelindung dan pengaman manusia dari pengaruh dan gangguan alam atau cuaca dan makhluk hidup lainnya. Rumah beserta lingkungannya merupakan pusat kegiatan keluarga, pendidikan, pembentukan kepribadian dan nilai budaya bangsa serta sebagai tempat persemaian generasi mendatang. Dalam hal ini, rumah menjadi kebutuhan mendasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Tambuno 2009).

Melihat begitu pentingnya fungsi rumah bagi kehidupan manusia, maka pemerintah diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah (Tambuno 2009). Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Kemudian selaras juga dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyebutkan bahwa,

“Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan rumah saat ini menjadi kebutuhan pokok bagi manusia (Zales 2019). Namun, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi (Agung 2008). Hal ini dikarenakan jumlah penduduk akan

kebutuhan rumah terus meningkat, sementara harga rumah semakin melambung tinggi sehingga sulit dijangkau oleh

masyarakat berpenghasilan rendah (Wahyuni 2022). Pasal 1 Angka 24 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa “Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”.

Dengan ini, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan menyediakan tanah dan memberikan kemudahan dalam pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan (Sulaiman 2017). Pasal 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyebutkan “Kemudahan dan/ atau bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada MBR melalui : a. dana murah jangka panjang, b. subsidi pembiayaan perumahan, dan c. bantuan pemerintah”.

Salah satu program tersebut adalah program Kredit Pemilikan Rumah, Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menyebutkan bahwa “Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana”. Salah satu lembaga perbankan yang menyediakan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Menurut Bank BTN program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah program untuk pemilikan rumah dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (KPUPR) yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun (Bank Tabungan Negara 2019).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini dilakukan dengan membuat perjanjian kredit antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan nasabah (Febriantisa 2020). Dalam hal ini, pihak perbankan adalah selaku pemberi kredit atau disebut sebagai Kreditur, sedangkan pihak penerima kredit disebut sebagai Debitur. Para pihak diharapkan memenuhi persyaratan serta hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian untuk menandatangani akad perjanjian Kredit Pemilikan Rumah

(KPR) dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Setelah ditandatangani akad perjanjian tersebut maka debitur sebagai pemilik rumah beserta tanahnya memberikan sebuah jaminan kebendaan berupa hak tanggungan kepada kreditur (Tambuno 2009). Dalam hal ini, ketentuan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) "Pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b menyebutkan bahwa

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi 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".

Kemudian, Pasal 16 ayat (1) menyebutkan bahwa

"Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru."

Ketentuan diatas menyebutkan bahwa obyek hak tanggungan tidak dapat dialihkan oleh debitur kepada debitur baru kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur. Namun, obyek hak tanggungan dapat dialihkan oleh kreditur kepada kreditur baru dengan cara cessie, subrogasi, dan lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari debitur. Hal ini juga diatur dalam Perjanjian Kredit Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d tentang Penghunian dan Pemeliharaan Rumah yang menyatakan

"Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk: c. menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan harta tersebut kepada pihak lain, d. menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain."

Namun, seringkali terjadi permasalahan terkait peralihan obyek hak tanggungan yakni peralihan hak milik atas rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh debitur kepada pihak ketiga atau pembeli tanpa persetujuan kreditur terlebih dahulu, dimana jangka waktu kredit masih dalam masa angsuran. Peralihan rumah KPR ini biasanya terjadi karena debitur mengalami kesulitan

dalam melanjutkan pembayaran angsuran, atau sebab lain debitur dipindah tugaskan sehingga menetap di kota lain, atau kemungkinan lainnya karena semata-mata hanya untuk memperoleh keuntungan. Hal ini sering terjadi dikarenakan pelaksanaannya hanya dengan mengadakan perjanjian dibawah tangan tanpa mengajukan permohonan secara tertulis kepada kreditur, serta sifatnya lebih mudah, cepat dan tidak terlalu banyak memakan waktu (Tambuno 2009). Inilah yang menimbulkan permasalahan baru bagi pihak ketiga sebagai penerima peralihan hak kredit sebelumnya, baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan. Pihak ketiga disini tidak mempunyai kewenangan serta hubungan hukum apapun dengan kreditur sebagai pihak pemberi kredit dikarenakan jangka waktu kredit sedang berjalan dan belum dilunasi oleh debitur (Kaffa 2020).

Meninjau kenyataan yang terjadi terkait peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga tanpa permohonan secara tertulis maupun tidak tertulis kepada pihak bank terlebih dahulu sebelum lunas angsuran, maka penulis menemukan menemukan adanya kekaburuan norma pada penerapan Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d tentang Penghunian dan Pemeliharaan Rumah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dimana terdapat perbedaan interpretasi antara para pihak yang melakukan perjanjian rumah KPR tersebut yaitu kreditur dengan debitur. Kreditur menganggap bahwa debitur telah cidera janji karena telah mengalihkan obyek hak tanggungan yakni rumah KPR yang belum lunas angsuran tanpa persetujuan pihak kreditur kepada pihak ketiga sebagai pembeli, sedangkan debitur menganggap dirinya tidak cidera janji karena debitur sudah berusaha melanjutkan pembayaran angsuran rumah KPR tersebut tetapi melalui pihak ketiga sebagai pembeli.

Dengan demikian, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan mengenai peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga yang masih dalam masa angsuran serta akibat hukum dari peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur sebelum lunas angsuran tanpa persetujuan kreditur.

METODE

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*legal search*), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto and Mamudji 1995). Penulis mengangkat permasalahan terkait peralihan hak milik atas rumah KPR oleh debitur kepada pihak ketiga yang belum lunas angsuran tanpa persetujuan kreditur. Penulis menemukan adanya kekaburuan norma pada

penerapan Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d tentang Penghunian dan Pemeliharaan Rumah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dimana terdapat perbedaan interpretasi antara para pihak yang melakukan perjanjian kredit pemilikan rumah tersebut yaitu kreditur dengan debitur.

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*), yang kesemuanya berkaitan dengan perjanjian kredit, peralihan hak atas tanah, dan hak tanggungan. Bahan hukum dalam penelitian ini ialah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka (*library research*) dan teknis analisis dilakukan dengan cara preskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atau yang selanjutnya disebut Bank BTN merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang Perbankan. Bank BTN diresmikan pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 62 tahun 1963 tanggal 22 Juni 1963. Dalam periode ini posisi Bank BTN telah berkembang dari sebuah unit menjadi induk yang berdiri sendiri (Bank Tabungan Negara 2019).

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. B-49/MK/I/1974 tanggal 29 Januari 1974, Bank BTN menyediakan fasilitas sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Sejalan dengan tugas tersebut, pada tahun 1976 mulailah realisasi program KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh Bank BTN di Indonesia. Kemudian, pada tahun 1992 Bank BTN menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena sukses dalam bisnis perumahan melalui fasilitas KPR tersebut.

Bank BTN menyediakan fasilitas KPR yang ditujukan bagi masyarakat menengah kebawah atau Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan untuk pembelian rumah sejahtera tapak dan rumah sejahtera susun. Pasal 2 ayat 1 Perjanjian Kredit juga menjelaskan definisi dari KPR yang berbunyi,

“Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut KP BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/ bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri,

membangun rumah/ bangunan diatas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/ bangun atau tanah yang dimiliki pemohon”.

Pelaksanaan program KPR ini diawali dengan membuat suatu perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini, apabila debitur mengikatkan diri dengan kreditur maka hubungan yang timbul antara kedua belah pihak tersebut tertuang dalam sebuah perjanjian kredit. Kemudian, apabila para pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat yang terkandung dalam perjanjian serta telah menandatangani akad perjanjian tersebut, maka perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mulai berlaku.

Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terdapat klausula yang mengatur mengenai beberapa hal diantaranya yaitu mengenai jangka waktu dan jatuh tempo kredit, pembayaran kembali kredit, agunan kredit dan pengikatannya, serta ketentuan-ketentuan lainnya. Terdapat juga klausula penghunian dan pemeliharaan rumah yang terletak pada Pasal 14 ayat (4) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mengatur mengenai kewajiban bagi debitur yang berbunyi,

“Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk : a. Menempati rumah tersebut b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih dan sebagainya secara tertib dan teratur e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/ penghuni rumah secara tepat dan teratur f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada bank terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.”

Namun disini terjadi permasalahan terkait obyek perjanjian kredit yakni tanah dan bangunan seluas 105 M² (seratus lima meter persegi). Debitur (MY) mengalihkan dengan cara menjual obyek perjanjian kredit berupa tanah dan bangunan kepada pihak ketiga sebagai pembeli (BS) tanpa persetujuan dari kreditur terlebih dahulu, dimana jangka waktu kredit masih dalam masa angsuran.

Dalam hal ini, permasalahan yang dilakukan oleh MY kepada BS bertentangan dengan klausula penghunian dan pemeliharaan rumah pada Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank dilarang untuk : c. Menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan harta tersebut kepada pihak lain d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain.”

Selain bertentangan dengan Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang terdapat pada klausula mengenai penghunian dan pemeliharaan rumah juga bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT yang berbunyi,

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi 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.”

Janji-janji tersebut yang tertuang dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

B. Pembahasan

Peralihan Hak Milik atas Rumah KPR oleh Debitur kepada Pihak Ketiga sebagai Pembeli Apabila Masih dalam Masa Angsuran

Konsep perjanjian menurut para ahli memiliki gaya bahasa yang berbeda namun memiliki makna yang sama. Menurut Subekti perjanjian didefinisikan sebagai berikut,

“Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa dimana ada seseorang yang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan” (Subekti 2001).

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”.

Sementara itu, konsep perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam Undang-Undang Perbankan, Rancangan Undang-Undang, maupun KUHPerdata. Namun, definisi perjanjian kredit dapat ditemukan dalam Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY pada Pasal 2 ayat 2 yang menyebutkan bahwa,

“Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara bank dan debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.”

Apabila merujuk pada bunyi pasal di atas, perbuatan hukum antara debitur (MY) dalam mengajukan kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. telah tertuang dalam suatu perjanjian kredit. Ketika debitur (MY) mengajukan kreditnya dan telah setuju akan semua ketentuan dan syarat yang tertuang di dalamnya, maka perjanjian kredit tersebut dapat dikatakan sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihaknya. Hal tersebut sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat rill. Sebagai perjanjian yang bersifat pokok, maka perjanjian jaminan adalah perjanjian accesori-nya (tambahan). Maksudnya disini bahwa ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Perjanjian kredit pada umumnya telah dibuat terlebih dahulu dalam bentuk perjanjian baku (*standard contract*) oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang tertuang dalam perjanjian yang dibuat oleh kreditur, maka debitur berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut di hadapan Notaris serta memenuhi kewajiban yang tercantum di dalamnya. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Dengan realisasi kredit debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf c. Dengan demikian sejak realisasi kredit debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani”.

Setelah dilakukannya realisasi kredit, timbul perjanjian jaminan berupa hak tanggungan yang disebabkan adanya perjanjian kredit tersebut. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam hal ini, debitur (MY) membeli rumah melalui developer, maka pinjaman uang yang diberikan kepada MY untuk membeli rumah tersebut tidak diserahkan kepada debitur (MY), melainkan diserahkan kepada developer. Hal ini telah disepakati dan ditentukan dalam kaitannya dengan aturan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sebaliknya, developer tidak boleh menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan rumah tersebut kepada debitur tetapi harus menyerahkannya kepada Bank BTN, sebab dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah diatur bahwa sertifikat itulah yang dijadikan jaminan pada Bank BTN. Maksud dari sertifikat diserahkan kepada Bank BTN adalah bahwa sertifikat tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu hutang agar debitur tidak mengalihkan hak milik atas rumah KPR sebelum lunas angsuran dan bilamana dialihkan harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BTN. Hal ini sebagaimana termaktub dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit. Debitur menyetujui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

“Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan barang agunan kredit

menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank dan selanjutnya semua surat/dokumennya dikuasai oleh Bank sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.”

Dikarenakan debitur (MY) membeli sebuah rumah melalui developer, maka pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini dikarenakan sertifikat hak atas tanah masih atas nama pihak developer. Akta tersebut menerangkan bahwa debitur selaku pemberi kuasa dengan ini memberikan kuasa kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. selaku penerima kuasa khusus untuk membebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan hutang debitur sejumlah Rp. 248.100.000 (dua ratus empat puluh delapan juta seratus ribu rupiah) atas obyek yang dijaminkan yakni sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang dibeli melalui KPR tersebut. Kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam masa kredit, apabila debitur hendak menyewakan obyek yang dijaminkan tersebut kepada pihak lain demikian juga apabila debitur hendak merubah bentuk atau tata susunan rumah harus mendapat persetujuan tertulis dari Bank BTN sesuai dengan janji-janji debitur yang sebagaimana tercantum pada Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT yang berbunyi,

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

a. janji yang membatasi kewenangan pemberi 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.”

Ketentuan inilah yang tertuang di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) juga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila ketentuan tersebut tidak dicantumkan secara lengkap maka akta yang bersangkutan dianggap batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

Jaminan atau agunan dalam kaitannya dengan kredit merupakan salah satu syarat untuk dapat

dikabulkannya permohonan kredit. Adanya jaminan kredit ini dikarenakan Bank BTN ingin mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada debitur dapat diterima kembali sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama. Dengan adanya jaminan, Bank BTN merasa lebih aman sebab bilamana debitur wanprestasi atau cidera janji untuk membayar hutang (mengembalikan kredit) tepat pada waktunya, Bank BTN masih dapat menuntut piutangnya atau sisa tagihan dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatkannya. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 UUHT yang berbunyi,

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Penjelasan tersebut memberikan kesan bahwa yang didahulukan atau diutamakan adalah kewenangan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Maksudnya didahulukan disini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek hak tanggungan melalui pelelangan secara umum.

Permasalahan disini adalah debitur (MY) mengalihakan obyek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan dengan cara jual beli yang masih terikat kredit Bank BTN kepada pihak lain (BS) tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. MY menerangkan bahwa hendak menjual, memindahkan dan menyerahkan sebidang tanah hak milik dengan luas 105 M2 (seratus lima meter persegi) yang letak dan batasnya diuraikan dalam surat ukur. Kemudian, BS menerangkan bahwa bersedia untuk membeli, menerima pemindahan dan penyerahan rumah tersebut dari MY atas sebidang tanah hak milik dengan sertifikat tertulis atas nama MY. Dengan ini, MY dan BS telah sepakat untuk membuat perjanjian tersebut dengan harga jual beli hak atas tanah ditetapkan sebesar Rp. 31.500.000 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh BS kepada MY pada saat ditandatangani akta PPJB dan akta tersebut berlaku sebagai kwitansi yang sah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dilakukan apabila dalam hal diantaranya:

- “a. Sertifikat belum terbit atas nama penjual dan masih proses di Kantor atau Badan Pertanahan b. Sertifikat belum terbit atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama ke atas nama penjual c.

Sertifikat sudah ada dan atas nama pihak penjual tetapi harga jual yang telah disepakati belum dibayar semuanya oleh pihak pembeli kepada pihak penjual d. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual tetapi persyaratan belum lengkap e. Sertifikat pernah dijadikan sebagai pinjaman bank dan masih belum dilakukan roya” (Prajitno 2010).

Memperhatikan uraian sebagaimana di atas dapat dijelaskan bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut disebabkan karena sertifikat atau bukti-bukti kepemilikan lainnya masih dijadikan sebagai jaminan bank dan masih belum dilakukannya roya (penghapusan hak tanggungan). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan pengikatan awal antara penjual dan pembeli atas benda tertentu milik penjual dikarenakan sertifikat atas nama penjual masih terikat hak tanggungan yang sepenuhnya dikuasai oleh bank sampai seluruh jumlah kredit telah lunas, hal ini yang menjadi syarat pelepasan dan pengalihan benda tersebut kepada pembeli. Jual beli sebidang tanah Hak Milik, dengan luas 105M2 atas nama MY dibuat antara MY selaku penjual dengan BS selaku pembeli.

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pernghertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya (Budiono 2004). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak mempunyai bentuk tertentu (khusus). Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah bebas sebagaimana dikemukakan oleh Herlien Budiono di atas yang berarti bahwa dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah atas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak diartikan sebagai kekebebasan para subyek hukum untuk mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian, kebebasan untuk menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian dan kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian tersebut (Budhayati 2009). Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, terdapat suatu batasan bahwa kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal diantaranya yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesuisilaan, dan tidak bertentangan dengan

kertibatan umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 133 KUHPerdata (Zamroni 2019). Asas ini memberikan peluang kepada subyek hukum untuk mengadakan dan mengatur sendiri pola perjanjian yang belum diatur dalam KUHPerdata. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini, maka dimungkinkan subyek hukum membuat perjanjian yang baru yang belum dikenal dalam undang-undang (dikenal dengan istilah perjanjian tidak bernama yakni perjanjian yang jenis dan pengaturannya belum dituangkan dalam KUHPerdata) (Budhayati 2009).

Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) sebagai pembeli merupakan perbuatan yang dilarang oleh ketentuan perundang-undangan. Perjanjian Kredit menegaskan bahwa debitur dilarang untuk menjual atau menyerahkan obyek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (5) huruf c dan d Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk : a. Menyerahkan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan harta tersebut kepada pihak lain; b. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain.”

Pasal di atas menjelaskan bahwa debitur dilarang untuk menyerahkan maupun menjual kepada pihak lain kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Apabila debitur ingin mengalihkan obyek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan tersebut wajib mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur. Hal ini dikarenakan kewajiban debitur untuk melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran belum terselesaikan (lunas) dan jatuh tempo kredit belum berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i perjanjian kredit ini sampai dengan seluruh utang Debitur lunas.”

Sementara kewajiban kreditur dalam memberikan pinjaman kredit kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/ atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri telah terselesaikan, hanya tinggal menerima haknya dari debitur yang bersangkutan. Pasal 21 ayat (3) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank

Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY menyatakan bahwa

“Selanjutnya bank wajib menyerahkan kembali kepada debitur semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang agunan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpang atau dikuasai bank.”

Dalam hal ini, MY dan BS melakukan rumah tersebut dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris tanpa sepengetahuan kreditur, yang dimana obyek yang diperjualbelikan tersebut masih terikat hak tanggungan atau masih dalam masa angsuran.

Pasal 14 ayat (5) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY menerangkan bahwa debitur dilarang untuk mengalihkan obyek hak tanggungan berupa rumah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Apabila debitur telah mendapat persetujuan dari kreditur, maka peralihan hak milik atas rumah KPR dengan cara jual beli dapat dilakukan. Hal ini sebagaimana dijelaskan pada penjelasan Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT yang menyebutkan bahwa “Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.”

Dalam hal ini, sebelum kreditur memberikan persetujuan kepada debitur maka debitur diharuskan memenuhi persyaratan terlebih dahulu. Kreditur yang telah memberi persetujuan kepada debitur untuk dilakukannya peralihan hak milik atas rumah KPR kepada pihak ketiga sebagai pembeli memberikan persyaratan yang mana mengarah pada pelunasan utang atau pembayaran kembali kredit oleh debitur. Kreditur disini dapat memberi persyaratan kepada pihak ketiga sebagai pembeli untuk melakukan pembayaran sisa kredit atau sisa utang yang telah dibayar oleh debitur. Dalam artian, kreditur dapat membuat kebijakan yang mana pihak ketiga dan debitur telah sepakat bahwa hasil jual beli rumah KPR yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga digunakan untuk melunasi sisa kredit debitur terlebih dahulu, yang kemudian sisa uang tersebut menjadi keuntungan pihak debitur sebagai penjual.

Selain itu, perbuatan hukum jual beli rumah KPR dengan persetujuan kreditur dapat dilakukan dengan cara over kredit. Over kredit merupakan transaksi pembelian rumah yang mana pihak ketiga sebagai pembeli melanjutkan sisa kredit yang masih atas nama debitur. Dalam hal ini, pihak pertama atau debitur yang

terdaftar di Bank dan tercantum dalam sertifikat. Praktek over kredit ini dapat dilakukan apabila telah mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur dengan syarat pihak ketiga sebagai pembeli disini berkomitmen untuk membayar sisa kredit kepada kreditur untuk melunasi pinjaman KPR atas nama debitur.

Setelah mendapat persetujuan tertulis dari kreditur, maka debitur dengan pihak ketiga dapat melangsungkan akad jual beli hak milik atas rumah KPR di hadapan Notaris atau PPAT. Hal ini dikarenakan, kewajiban debitur untuk melakukan pembayaran kembali kredit telah terselesaikan. PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) dan pihak ketiga disini juga dapat langsung memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Namun perbuatan hukum jual beli antara debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) ini dilakukan tanpa persetujuan kreditur yang mana bertentangan juga dengan UUHT yang tercantum pada Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b yang berbunyi,

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

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka 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.”

Ketentuan di atas mengatur mengenai janji-janji yang harus ditepati oleh debitur untuk tidak menyewakan obyek hak tanggungan kepada pihak lain serta membatasi debitur untuk tidak mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan kecuali dengan adanya persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Meskipun ketentuan di atas tidak menyebutkan kata “mengalihkan/ menjual”, namun disini konteksnya masih merujuk pada peralihan mengenai obyek hak tanggungan.

Dalam kondisi seperti ini, pihak ketiga (BS) tidak dapat langsung memproses pendaftaran peralihan hak milik atas rumah tersebut pada Kantor Pertanahan, hal ini dikarenakan terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi meskipun telah dibuatnya akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) oleh Notaris. Syarat utama disini adalah debitur (MY) diwajibkan melunasi pinjaman kredit yang telah diberikan kepada

kreditur sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf i perjanjian kredit ini sampai dengan seluruh utang Debitur lunas.”

Debitur diharuskan melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran yang telah ditetapkan setiap bulannya hingga berakhirnya masa kredit tersebut. Terkait besaran angsuran telah ditetapkan pada Pasal 8 ayat (3) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY menyebutkan bahwa

“Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut: a. Angsuran pertama wajib dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit yang pencatatannya akan dilakukan pada tanggal 1 (satu) pada 2 (dua) bulan berikutnya ke dalam rekening pinjaman Debitur b. Angsuran kedua dan seterusnya harus dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini c. Para pihak sepakat, Debitur menyertorkan uang angsuran pertama ke rekening Tabungan pada Bank untuk kemudian diperhitungkan sebagai Angsuran Pertama pada jatuh tempo Angsuran Pertama sebagaimana yang ditentukan pada ayat (3) huruf a pasal ini”.

Kondisi seperti ini yang menjadi masalah dalam pendaftaran tanah, hal ini dikarenakan secara hukum semua bukti yuridis dan surat-surat diantaranya Akta Jual Beli (AJB) dan tanda bukti hak (sertifikat) dikuasai oleh kreditur sebab dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang digunakan sebagai jaminan utang adalah semua bukti kepemilikan tersebut. Namun, secara fisik dalam artian obyek berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut berada pada pihak debitur. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa

“Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, debitur menyertui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa semua bukti-bukti kepemilikan yang asli diantaranya sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada kreditur. Dalam hal ini, pernyataan tersebut dianggap bertentangan dengan Pasal 1265 dan Pasal 1266 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan pernyataan yang tercantum pada Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa “Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”. Pasal tersebut menjelaskan mengenai suatu syarat batal yang apabila dipenuhi akan menghentikan perikatan serta syarat yang dapat membatalkan perjanjian, hal tersebut dianggap bertentangan dengan pernyataan bahwa kreditur menerima semua bukti kepemilikan yakni sertipikat hak tanggungan juga sertipikat hak atas tanah. Pernyataan yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Kredit tersebut dapat berlaku apabila dilengkapi dengan kalimat “Bawa pihak-pihak dalam perjanjian kredit ini terutama debitur dapat mengabaikan Pasal 1266 KUHPerdata dan menjadi tidak berlaku bagi perjanjian diantara mereka”. Dengan ini, semua surat-surat dan tanda bukti kepemilikan hak (sertipikat) yang dipegang oleh kreditur hanya akan diserahkan setelah debitur melunasi kreditnya.

Setelah syarat pertama terpenuhi maka syarat yang harus dilakukan selanjutnya yakni debitur diwajibkan melakukan penghapusan hak tanggungan terlebih dahulu atau yang disebut dengan roya. Dengan debitur melunasi pinjaman kredit tersebut, maka hutang menjadi hapus dan dapat dilakukan pencoretan hak tanggungan. Pasal 18 ayat (1) UUHT menjelaskan hal yang dapat menghapus hak tanggungan diantaranya,

“Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan”.

Dalam permasalahan ini, penjelasan mengenai buni Pasal diatas bahwa sesuai dengan sifat accessoir dari hak tanggungan adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Pelunasan kredit tersebut menyebabkan hak tanggungan dihapuskan dengan dilakukannya pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah

hak atas tanah dan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan setempat, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT yang berbunyi “Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya”. Sertifikat hak tanggungan serta akta-akta hak tanggungan disini menjadi tidak berlaku sejak dilakukannya pencoretan hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana termaktub pada Pasal 22 ayat (2) UUHT yang berbunyi “Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan”.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan 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.”

Dalam hal ini, PPAT mempunyai kewenangan dalam proses serta pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut. Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut nantinya dijadikan sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang selanjutnya akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.” Perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) disini adalah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Peran PPAT selaku Pejabat yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak, maka semestinya dalam jual beli hak milik atas tanah ini diperlukan Akta Jual Beli. Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan jenis dan bentuk Akta yang dibuat oleh

PPAT sebagai dasar peralihan hak atas tanah, "Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli."

Dari ketentuan di atas, bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah dengan dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT. Dalam hal ini, debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) hanya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengikat para pihak yakni MY agar pada saat yang telah diperjanjikan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada BS, dan juga mengikat BS untuk membeli tanah dan bangunan milik MY sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan. Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dilakukan karena status tanah yang diperjualbelikan belum selesai dan masih dibebani hak tanggungan. Walaupun pada prinsipnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan suatu Akta yang mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun apabila ditinjau pada Lampiran Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Dengan ini dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh MY dengan BS tanpa persetujuan kreditur terlebih dahulu melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dikarenakan obyek yang diperjualbelikan masih terikat hak tanggungan yang dimana kewajiban debitur untuk melunasi obyek tersebut belum terselesaikan. MY dengan BS dianggap telah melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hal ini dikarenakan BS telah membayar lunas harga jual serta telah menguasai tanah dan bangunan tersebut. Namun disini BS tidak dapat melakukan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertahanan dikarenakan belum memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat Hukum Peralihan Hak Milik atas Rumah KPR oleh Debitur kepada Pihak Ketiga Sebelum Lunas Angsuran Tanpa Persetujuan Kreditur

Debitur (MY) selaku penjual dan pihak ketiga (BS) selaku pembeli terikat dalam suatu hubungan hukum. Menurut Peter Marzuki, hubungan hukum pada intinya adalah hubungan yang diatur oleh hukum. hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, atau antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya (Marzuki 2008). Hubungan hukum keduanya didasarkan atas adanya suatu perjanjian jual beli yang obyeknya adalah tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya.

Jual beli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut didasarkan atas ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Dalam hal ini, jual beli dibuat antara MY selaku penjual dan BS selaku pembeli masing-masing pihak berjanji bahwa penjual akan menyerahkan obyek jual beli yakni hak milik atas tanah dan bangunan, sedangkan pembeli berjanji untuk membayar harga pembelian. Perjanjian tersebut dikenal juga dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara MY dengan BS dibuat dan disahkan pada tanggal 20 Juni 2022 di hadapan Notaris.

Perjanjian jual beli wajibkan penjual untuk menyerahkan hak milik atas obyek jual beli dan pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang yang dijadikan obyek jual beli, yang dikenal dengan prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdata adalah "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Prestasi dalam hal jual beli ini yakni memberikan sesuatu, yang mana pihak penjual menyerahkan hak kepemilikan atas obyek jual beli sedangkan pihak pembeli prestasinya berupa memberikan sejumlah uang yang telah disepakati sebagai harga pembelian. Kewajiban dalam perjanjian jual beli masing-masing para pihak diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata tentang kewajiban penjual dan Pasal 1513 tentang kewajiban pembeli.

Pasal 1474 KUHPerdata tentang kewajiban penjual menyebutkan bahwa "Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya". Menyerahkan barangnya disini maksudnya menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepemilikan si pembeli. Penyerahan harus dilakukan di tempat dimana obyek yang diperjualbelikan itu berada pada waktu disepakatinya perjanjian jual beli tersebut. Mengenai

“menanggungnya” sebagaimana diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa,

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

Dalam hal ini, MY selaku penjual menyerahkan hak milik atas tanah dan bangunan Nomor: 1483 dengan luas 105M2 surat ukur tertanggal 9 Januari 2020 atas nama MY.

Kewajiban pembeli dalam perjanjian jual beli diatur yakni membayar harga pembelian yang telah disepakati kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.” Dalam hal ini, BS selaku pembeli membayar sebidang tanah hak milik dengan luas 105M2, atas nama MY sebesar Rp. 31.500.000 (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar lunas pada saat ditandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) sebagai pembeli merupakan perjanjian yang berdasarkan atas kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata dibedakan menjadi antara syarat subyektif yang terdiri atas sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan serta syarat obyektif terdiri atas suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut : “Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan” (Subekti 2001). Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Jual beli tanah dan bangunan seluas 105M2 yang dibuat antara MY dengan BS telah memenuhi syarat subyektif maupun syarat obyektif, sehingga perjanjian jual beli yang dituangkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Perjanjian jual beli sebagaimana Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan bahwa, “Jual beli itu dianggap telah terjadi

antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian jual beli telah lahir sejak adanya kata sepakat oleh kedua belah pihak mengenai benda dan harganya sekalipun bendanya belum diserahkan serta harganya pun belum dibayar lunas.

Dengan demikian, perbuatan hukum yang dilakukan oleh debitur (MY) dengan pihak ketiga (BS) dapat dikatakan bahwa debitur wanprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: “Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan” (Muhammad 2001). Dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka terjadi konflik kepentingan yaitu terdapat ingkar janji atau wanprestasi. Menurut Subekti, dikatakan telah wanprestasi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya” (Subekti 2001).

Dalam hal ini, debitur (MY) dikatakan telah memenuhi unsur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. MY menjual obyek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan kepada BS tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Dalam hal ini, MY tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya yang sebagaimana tercantum dalam klausula Penghunian dan Pemeliharaan Rumah Pasal 14 ayat (5) huruf c dan d Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY yang berbunyi,

“Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk : Menyerahkan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasakan harta tersebut kepada pihak lain; Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain”.

Passal di atas menjelaskan bahwa debitur dilarang untuk menyerahkan, menjual kepada pihak lain kecuali mendapat persetujuan terlebih dahulu dari kreditur. Dalam hal ini, MY dan BS melakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan

Notaris tanpa sepengetahuan kreditur, yang dimana obyek yang diperjualbelikan tersebut masih terikat hak tanggungan atau masih dalam masa angsuran.

Berdasarkan uraian dan pembahasan terkait jual beli tanah dan bangunan yang status tanahnya belum diselesaikan dalam artian penjual (MY) belum melunasi obyek jual beli yang masih terikat hak tanggungan dan masih dalam masa angsuran, maka dapat dikatakan MY belum memenuhi persyaratan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli (BS). Perbuatan hukum tersebut juga bertentangan dan melanggar ketentuan dalam perjanjian kredit Pasal 14 ayat (5) huruf c dan d, yang mana MY menjual rumah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur. Perbuatan yang dilakukan MY dianggap wanprestasi yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tindakan yang dilakukan oleh MY mengakibatkan MY dinyatakan wanprestasi sebagaimana diatur juga dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c Perjanjian Kredit yang menyatakan, “Tindakan debitur yang mengakibatkan debitur dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut: c. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit ini.”

Berdasarkan uraian diatas, perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan seluas 105M2 yang dilakukan oleh MY dengan BS yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan atas ketentuan Pasal 1457 KUHPPerdata menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum merupakan akibat yang ditimbulkan oleh adanya hubungan hukum, yaitu hak dan kewajiban, seperti hak dan kewajiban yang timbul dalam hubungan jual beli rumah seluas 105M2 antara MY dengan BS (Sulaiman 2019). Sedangkan menurut Ahmad Ali “Akibat hukum merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum” (Ali 2008). Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh debitur dengan pihak ketiga terjadi pada jangka waktu kredit yang belum berakhir atau belum ada pelunasan dari debitur. Peralihan ini terjadi setelah ada kesepakatan antara MY selaku penjual dengan BS selaku pembeli. Debitur lama yang bertindak selaku penjual mengalihkan obyek yang akan menjadi haknya kepada pembeli dan pembeli selaku debitur baru bersedia untuk membayar harga

yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari kreditur.

Perbuatan hukum jual beli ini menimbulkan akibat hukum bahwa tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan pada saat itu juga, hal ini dikarenakan obyek yang diperjualbelikan status tanahnya masih terikat hak tanggungan dan apabila dialihkan harus dengan persetujuan kreditur. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 7 UUHT bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada”. Maksudnya disini adalah meskipun telah dilakukan peralihan oleh MY, tetapi tanah dan bangunan yang dialihkan tersebut masih terikat pembebanan dengan hak tanggungan kecuali telah terjadi penghapusan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT. Dalam hal ini, peralihan obyek hak tanggungan tersebut tidak menghapuskan kewajiban debitur (MY) untuk melunasi hutangnya kepada kreditur.

Dalam praktek jual beli tanah dan/ atau rumah dengan kredit PT. Bank Tabungan Negara (BTN) ini, semua surat-surat, Akta Jual Beli dan tanda bukti hak (sertipikat) tidak diserahkan kepada debitur pada waktu dibuatnya, akan tetapi diserahkan oleh penjual atau developer kepada pihak bank sebagai jaminan utang debitur. Hal inilah yang mengakibatkan permasalahan baru bagi pihak ketiga sebagai pembeli baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi oleh debitur maka pihak ketiga sebagai pembeli tidak mempunyai kewenangan apapun dengan kreditur. Semua surat dan bukti kepemilikan termasuk sertipikat ataupun perjanjian kredit masih tetap atas nama pihak pertama yang mengalihkan hak kredit tersebut yakni debitur (MY).

Apabila pembahasan sebagaimana tersebut di atas dikanit dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Peran PPAT pada pelaksanaan pendaftaran tanah ini berfungsi sebagai alat perpanjangan tangan pemerintah dalam

melaksanakan tujuan pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam permasalahan ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mempunyai akibat hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya namun tidak dapat dijadikan sebagai alat perilhan hak atau alat balik nama sertifikat dari debitur kepada pihak ketiga. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanyalah perjanjian yang bersifat sementara sehingga harus ada perbuatan hukum selanjutnya yakni penyerahan secara yuridis agar proses jual beli terlaksana dengan sempurna. Maksudnya disini, penyerahan terkait bukti-bukti dan surat-surat kepemilikan juga harus diserahkan kepada pembeli. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh kedua belah pihak ini dianggap sah karena perjanjian tersebut telah dilakukan dengan memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam kasus ini, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan sempurna karena PPJB merupakan Akta Notariil yang dibuat di hadapan Notaris. Namun, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran tanah sehingga pihak ketiga sebagai pembeli tidak dapat langsung memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.

Dengan ini dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh MY dengan BS tanpa persetujuan kreditur terlebih dahulu dianggap sah dan telah terjadi. Akibat hukum perbuatan hukum tersebut adalah alas hak atau jaminannya tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan obyek yang diperjualbelikan masih menjadi agunan bank yang dimana kreditur melarang untuk dilakukannya peralihan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kreditur. Apabila ditinjau dari sisi kreditur, peralihan hak milik atas rumah KPR ini tidak dibenarkan karena akan merugikan pihak ketiga sebagai pembeli yang dimana tidak adanya kepastian hukum dan kekuatan hukum mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

PENUTUP

Simpulan

1. Peralihan hak milik atas rumah KPR dari pihak debitur kepada pihak ketiga sebagai pembeli sebelum lunas angsurannya tanpa persetujuan kreditur merupakan perbuatan hukum yang tidak diperbolehkan yang mana bertentangan dengan

klausula penghunian dan pemeliharaan rumah pada Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY juga bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) huruf a dan b UUHT mengenai janji-janji debitur yang disebutkan di dalam SKMHT dan APHT. Peraturan tersebut menegaskan bahwa obyek yang masih menjadi agunan bank tidak boleh dialihkan kepada pihak lain kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditur. Hal ini dikarenakan obyek yang dijual oleh debitur kepada pihak ketiga masih terikat hak tanggungan yang dimana kewajiban debitur untuk melunasi obyek tersebut belum terselesaikan.

2. Akibat hukum peralihan hak milik atas rumah KPR oleh pihak debitur kepada pihak ketiga sebagai pembeli sebelum lunas angsurannya tanpa persetujuan kreditur adalah tidak adanya kepastian hukum dikarenakan tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara langsung pada Kantor Pertanahan. Hal ini dikarenakan hubungan hukum antara kreditur dengan debitur belum selesai yang mana obyek yang diperjualbelikan masih menjadi penguasaan kreditur serta status tanahnya masih terikat hak tanggungan dan apabila dialihkan harus dengan persetujuan kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 5 huruf c dan d Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan MY. Peralihan hak milik atas rumah KPR ini mengakibatkan permasalahan baru bagi pihak ketiga sebagai pembeli baik dari segi kepastian hukum maupun dari kewenangan kepemilikan, karena selama jangka waktu kredit berjalan dan belum dilunasi oleh debitur maka pihak ketiga sebagai pembeli tidak mempunyai kewenangan apapun dengan kreditur.

Saran

1. Bagi masyarakat yang akan melakukan persetujuan kredit pada bank dengan jaminan berupa hak atas tanah berserta bangunan sebaiknya mempersiapkan dan memahami terlebih dahulu terkait syarat dan ketentuan termasuk hak dan kewajiban masing-masing pihak. Bagi masyarakat yang juga menjaminkan hak atas tanah berserta bangunannya sebaiknya mematuhi ketentuan yang berlaku, apabila rumah tersebut diagunkan maka debitur tidak diperkenankan untuk mengalihkan kepemilikan agunan tersebut kepada pihak lain dengan cara jual beli. Apabila masyarakat tersebut

- ingin mengalihkan obyek yang dijaminkan tersebut kepada pihak lain sebaiknya dilakukan dengan mendapat persetujuan dari kreditur terlebih dahulu sehingga perbuatan hukum jual beli dapat dilakukan dihadapan PPAT dan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan agar mempunyai bukti-bukti kepemilikan yang kuat juga mempunyai kepastian hukum.
2. Bagi Notaris yang akan menghadapi atau menerima klien untuk dibuatkannya akta PPJB, sebaiknya menanyakan terlebih dahulu kepada klien terkait status dari obyek yang akan diperjualbelikan. Apabila obyek yang diperjualbelikan masih menjadi agunan di bank, Notaris sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPJB dengan menjelaskan kepada klien bahwa obyek yang menjadi agunan bank tidak dapat dibuatkan akta PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Ali, Ahmad. 2008. *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Budiono, Herlien. 2004. *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Vol. 4. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. 2001. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prajitno, Andi. 2010. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Soekanto, Soerjono, And Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo.
- Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta.
- Sulaiman, Abdullah. 2019. ‘Pengantar Ilmu Hukum’. *UIN Jakarta Bersama Yayasan Pendidikan Dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (YPPSDM)* Jakarta 294.

Jurnal :

- Agung, Edwyn. 2008. ‘Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Pt. Bank Danamond Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda’. 8(1):165–75.
- Budhayati, Christiana Tri. 2009. ‘Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia’. *Jurnal Widya Sari* 10(3):233.
- Febriantisa, Fitria. 2020. ‘Tanggung Jawab Hukum Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Antara

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo Dengan Nasabah’. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kaffa, Silmi. 2020. ‘Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur (Studi Kasus Putusan Nomor 64/Pdt.G/2018/PN.Cbn)’. *Indonesian Notary* 11(2):627–47.

Sulaiman, S. 2017. ‘Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Dalam Penyediaan Tanah Bagi Pembangunan Perumahan Masyarakat ...’. *HAKAM: Jurnal Kajian Hukum Islam Dan Hukum* ... 1–29.

Tambuno, Arpa Syura. 2009. ‘Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Kpr – Btn Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya’. Universitas Diponegoro.

Zales, Rabina. 2019. ‘Tinjauan Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Indonesia’. Universitas Pembangunan Panca Budi.

Zamroni, Mohammad. 2019. ‘Urgensi Pembatasan Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Perspektif Historis’. 12–26.

Website :

Bank Tabungan Negara. 2019. ‘KPR BTN Subsidi’. *Btn.Co.Id*. Retrieved ([Https://Www.Btn.Co.Id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumen/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi](https://www.btn.co.id/conventional/product-links/produk-btn/kredit-konsumen/pinjaman-bangunan/kpr-btn-subsidi)).

Wahyuni, Willa. 2022. ‘Kewajiban Negara Memenuhi Kebutuhan Tempat Tinggal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah’. *Hukumonline.Com*. Retrieved ([Https://Www.Hukumonline.Com/Berita/A/Kewajiban-Negara-Memenuhi-Kebeutan-Tempat-Tinggal-Bagi-Masyarakat-Berpenghasilan-Rendah-Lt6261d7dc6e613/#!](https://www.hukumonline.com/berita/a/kewajiban-negara-memenuhi-kebutuhan-tempat-tinggal-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah-lt6261d7dc6e613/#!)).

Peraturan Perundang-Undangan :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

