

## STATUS HUKUM PERALIHAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OLEH DEVELOPER KEPADA PIHAK KETIGA TANPA SEPENGETAHUAN PIHAK BANK

### *THE TRANSITION OF LEGAL STATUS OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT BY THE DEVELOPER TO THIRD PARTY WITHOUT WITHOUT THE KNOWLEDGE OF THE BANK*

Ashara Syafira Putri<sup>1</sup>, Bruce Anzward<sup>2</sup>, Johan's Kadir Putra<sup>3</sup>

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan  
Jl. Pupuk Raya, Gn. Bahagia, Balikpapan Selatan  
Ashara.sp130@gmail.com

#### ABSTRAK

Balikpapan adalah sebuah kota di Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Di Kota Balikpapan bukan hal sulit untuk menjadi *developer* perumahan. Salah satu pengembang perumahan di Kota Balikpapan yaitu PT. X, pengembang ini sudah mendirikan 2 perumahan yang terletak di Gunung Bakaran dan di MT. Haryono Dalam. Pengembang perumahan bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk dan untuk pengesahan perikatan jual beli rumah tersebut pengembang bekerja sama dengan salah satu Notaris di Kota Balikpapan. Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam melakukan pengalihan perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya wajib memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Salah satu kasus peralihan perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan Nasabah yaitu pada hari rabu tanggal 21 Juni 2017 pihak *developer* dan pihak bank melakukan penandatanganan perjanjian kredit dengan nasabah bernama A dengan objek perumahan yang terletak di Blok G nomor 14 dengan luas tanah 96 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 50 m<sup>2</sup> dibuktikan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Nasabah A dan akta perjanjian ikatan jual beli nomor 413 tanggal 21 Juni 2017 dengan pihak *developer* dan Nasabah A. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah status hukum peralihan perjanjian perikatan jual beli oleh *developer* kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa pengalihan yang dilakukan tidak dapat dibenarkan atau tidak sah meskipun telah melakukan perjanjian jual beli dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

**Kata Kunci** : Perjanjian Jual Beli, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit.

#### ABSTRACT

Balikpapan is a city in the province of East Kalimantan, Indonesia. In the city of Balikpapan, it is not difficult to become a housing developer. One of the housing developers in the city of Balikpapan is PT. X, this developer has established 2 housing estates located in Gunung Bakaran and MT. Haryono Dalam. Housing developers in collaboration with PT. Bank Tabungan Negara, Tbk and for approval of the sale and purchase agreement for the house the developer works with one of the Notaries in the City of Balikpapan. In Article 1320 of the Civil Code in diversion the binding purchase agreement, it is generally required to fulfill certain conditions stipulated by the parties concerned in the binding purchase agreement. One case of a transition sale and purchase agreement made by the developer with the customer is on Wednesday 21 June 2017 the developer and the bank signed a credit agreement with a customer named A with a housing object located in Block G number 14 with a land area of 96

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum

## Artikel

*m<sup>2</sup> and a building area of 50 m<sup>2</sup>, evidenced by a homeownership loan agreement between PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk with Customer A and deed of sale and purchase agreement number 413 dated June 21, 2017 with the developer and Customer A. The formulation of the problem in this research is how The transition of the legal status of sale and purchase agreement by the developer to the third party without the knowledge of the bank. This research method uses an empirical juridical approach. Based on the results of the study, that the transition made cannot be justified or invalid even though it has entered into a sale and purchase agreement before a Notary or Land Deed Making Officer (PPAT).*

**Keywords:** *Sale and Purchase Agreement, Mortgage Right, Credit Agreement.*

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Balikpapan adalah sebuah kota di Provinsi Kalimantan Timur, Indonesia. Sebagai pusat bisnis dan industri, kota ini memiliki perekonomian terbesar di Kalimantan Timur. Di Kota Balikpapan bukan hal sulit untuk menjadi *developer* perumahan. Didukung lokasi yang strategis, kota minyak bak surga bagi sejumlah *developer* yang berkecimpung di bisnis properti. Hal ini dikatakan Miftachul Amin, pendiri sekaligus pembicara dalam seminar *Developer Property Indonesia (DPI)* di Swiss Bellhotel, Balcony City, Rabu (4/12) kemarin. Menurutnya, Balikpapan mempunyai potensi besar di bidang *property*. Sehingga mengundang *developer* dari luar daerah datang ke Balikpapan, “Itu karena masih tersedianya tanah yang luas, harga jual rumah tinggi dan pasaran di sini sangat menjanjikan. Makanya kalau *developer* lokal tidak segera menyadari, sangat disayangkan” tuturnya kepada harian ini. Miftachul juga menuturkan, kiat-kiat supaya bisa menjadi seorang pebisnis *property*. Menurutnya, menjadi seorang *developer* bukan hanya bermodalkan uang atau hanya memiliki tanah saja melainkan membutuhkan skill dan komitmen yang tinggi.<sup>4</sup>

Salah satu pengembang perumahan di Kota Balikpapan yaitu sebut saja PT. X, perusahaan ini belum lama berdiri yaitu

sekitar kurang lebih 5 tahun, pengembang ini sudah mendirikan 2 (dua) perumahan yang terletak di Gunung Bakaran dan di MT. Haryono Dalam. Pengembang perumahan bekerja sama dengan PT. Bank Tabungan Negara, Tbk dan untuk pengesahan perikatan jual beli rumah tersebut pengembang bekerja sama dengan salah satu notaris di Kota Balikpapan. *Developer* dalam melakukan penjualan rumah terlebih dahulu dengan persetujuan dan pertimbangan dari bank sebagai pemberi kredit kepemilikan rumah tersebut dan melakukan penandatanganan perjanjian kredit yang dibuat oleh bank dengan menandatangani akta perjanjian jual beli di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya adalah perjanjian untuk membeli *property*, (misalnya tanah, rumah, unit, apartemen, dan lain-lain) dimana penjual berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan menjual tanahnya kepada pembeli dan pembeli berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan membeli tanah dari penjual. Dikarenakan bentuk dasar dari perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian, maka harus sesuai dengan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “KUH Perdata”. Dalam melakukan pengalihan perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya wajib memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Setelah syarat-syarat dipenuhi baru dapat dilakukan pengalihan. Atas pengalihan perjanjian pengikatan jual

<sup>4</sup> “Balikpapan Surga Developer Perumahan | Kaltim Post,” accessed September 19, 2019, <https://kaltim.prokal.co/read/news/44225-balikpapan-surga-developer-perumahan>. di akses pada tanggal 10 September 2019

## Artikel

beli, maka akan dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) terhadap penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Peralihan hak atas lebih sering dikenal dengan pemindahan hak, yaitu melalui jual beli.<sup>5</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara jual beli ini 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 1338 KUHPerdara juga memberi penjelasan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat kemasyarakat lainnya.<sup>6</sup> Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut terletak.

Salah satu contoh kasus peralihan perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan nasabah yaitu Pada hari rabu tanggal 21 Juni 2017 pihak

*developer* dan pihak bank melakukan penandatanganan perjanjian kredit dengan nasabah bernama A dengan objek perumahan B yang terletak di Blok G Nomor 14 dengan luas tanah 96 m2 (meter persegi) dan luas bangunan 50 m2 (meter persegi) dibuktikan dengan perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Nasabah A dan akta perjanjian ikatan jual beli nomor 413 tanggal 21 Juni 2017 dengan pihak *developer* dan nasabah A. Dengan telah dilakukannya akad kredit maka rumah tersebut sudah sepenuhnya menjadi milik nasabah tersebut, walaupun hanya dengan melakukan penandatanganan perjanjian perikatan jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dan belum melakukan akta jual beli dan balik nama atas nama nasabah sendiri dengan seiring berjalannya waktu terhitung dari mulai akad kredit yang dilakukan oleh nasabah A, pihak *developer* dan nasabah A mengalihkan perjanjian pengikatan jual beli ke pihak ketiga yaitu nasabah baru pada hari rabu tanggal 30 September 2017 nasabah A dan pihak ketiga melakukan penandatanganan untuk melakukan pengalihan kepemilikan rumah tersebut yang awalnya milik nasabah A sekarang menjadi kepemilikan rumah tersebut kepada pihak ketiga.

Tindakan pengalihan rumah tersebut maka melanggar ketentuan perjanjian, tercantum pada perjanjian ikatan jual beli pasal 3 bahwa nasabah A dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk selama jual beli PERSIL tersebut belum dilaksanakan, secara bagaimanapun tidak akan menjaminkan atau mengalihkan atau melepaskan hak atas sebagian dari PERSIL tersebut kepada pihak lain dan berdasarkan perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Nasabah A dalam Pasal 11 tentang Hunian dan Pemeliharaan angka 3 huruf d bahwa debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, debitur dilarang untuk : Mengalihkan agunan kepada pihak lain. Pasal 17 tentang Pengalihan Piutang

<sup>5</sup> hukumproperti, "Peralihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen," *Hukum Properti* (blog), June 4, 2013, <http://www.hukumproperti.com/jual-beli/peralihan-perjanjian-pengikatan-jual-beli-apartemen/>. di akses pada tanggal 10 September 2019

<sup>6</sup> Andy Hartanto, "Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah," *LaksBang Justitia: Surabaya*, 2015, hlm 19.

## Artikel

kepada pihak lain angka 1 bahwa debitur mengakui dan menyetujui hak sepenuhnya dari bank untuk mengalihkan piutang (*cessie*) dan atau tagihan bank terhadap debitur yang timbul dari perjanjian kredit berikut semua janji-janji yang mengikutinya, termasuk hak-hak atas agunan kredit kepada pihak lain sesuai dengan pertimbangan bank sendiri, setiap saat apabila diperlukan oleh bank.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian kasus diatas, permasalahan hukum yang muncul adalah bagaimanakah status hukum peralihan perjanjian perikatan jual beli oleh *developer* kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak bank?

### C. Metode

Penelitian hukum ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris.

### D. Tinjauan Pustaka

#### 1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

##### A. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."<sup>7</sup> Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah :

1. Suatu Perbuatan;
2. Antara sekurangnya dua orang;
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan Pasal 1313

KUHPerdata menjelaskan kepada kita semua bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.<sup>8</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 sebenarnya kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, yaitu sebagai berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja "mengikat diri", sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah "saling mengikatkan diri", jadi ada konsensus antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah "persetujuan".
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (*personal*).
- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan pasal itu tidak disebutkan

<sup>7</sup> R. Subekti and R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terjemahan Burgerlijk Wetboek* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2008), hlm 338.

<sup>8</sup> Gunawan Widjaja & Kartini Mulyadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm 7-8.

tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka dapat dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan. Dari definisi tersebut jelas konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan suatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang.<sup>9</sup> Secara sederhana, pengertian perjanjian adalah apabila dua pihak berjanjian untuk melakukan atau memberikan suatu yang mereka perjanjikan mengenai harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

#### B. Subjek Perjanjian dan Syarat Sahnya Perjanjian

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak ketiga.

Untuk sahnya perjanjian, diperlukan 4 syarat (Pasal 1320 KUHPPerdata), antara lain:

1. Mereka sepakat untuk mengikatkan diri.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian.

1. Kata sepakat

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, berarti kedua pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

2. Cakap melakukan perbuatan hukum

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika Undang-Undang menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 1329 sampai dengan 1331 KUHPPerdata).

3. Suatu hal tertentu

Undang-Undang menentukan benda-benda yang tidak dapat dijadikan objek dari perjanjian. Benda-benda itu adalah yang dipergunakan untuk kepentingan umum. Suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada dikemudian hari (Pasal 1332 sampai dengan 1335 KUHPPerdata).

4. Kausa

Untuk sahnya suatu perjanjian, Undang-undang mensyaratkan adanya kausa. Undang-Undang tidak memberikan pengertian tentang kausa. Maksud dari kausa bukan berhubungan dengan sebab-akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat ini, di dalam praktik, hakim dapat mengawasi perjanjian tersebut. Hakim dapat menilai apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban

<sup>9</sup> Muhammad Abdulkadir, “Hukum Perdata Indonesia,” *Bandung: PT. Citra Aditya Bakti*, 2000, hlm 224-225.

## Artikel

Umum, dan kesusilaan (Pasal 1335 sampai dengan 1337 KUHPperdata).

## C. Akibat Perjanjian

Pasal 1338 KUHPperdata menyatakan:

Ayat (1) : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ayat (2) : Perjanjian ini tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Ayat (3) : Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Akibat apa yang diuraikan pada Ayat (1) tersebut melahirkan apa yang disebut pada Ayat (2), yaitu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, kecuali kesepakatan antara keduanya. Dalam Ayat (1) dan ayat (3) terdapat asas kedudukan yang seimbang di antara kedua belah pihak.<sup>10</sup>

## D. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPperdata, 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. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>11</sup>

## 2. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

### A. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.<sup>12</sup>

Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah tersebut berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditor (biasanya bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debiturnya. Hak Tanggungan ini memberikan hak *preference* kepada kreditor tersebut. Artinya, kreditor ini punya keutamaan untuk mengeksekusi jaminan dimaksud terlebih dahulu daripada kreditor lainnya, jika suatu saat debitur wanprestasi. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam KUHPperdata Hak Tanggungan disebut Hipotek.<sup>13</sup>

### B. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank, Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus:

1. Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak *Preference* (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu daripada kreditor lainnya.

<sup>10</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, Dan Aplikasi* (Penerbit Andi, 2010), hlm 45-47.

<sup>11</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Alumnii, 2010), hlm 243.

<sup>12</sup> Purwahid Patrik, *Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hlm.52.

<sup>13</sup> Purnamasari Irma Devita, *Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2014), hlm 36.

2. Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*) ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan. Jadi, walaupun tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut, sepanjang belum dihapuskan (dalam praktiknya dikenal dengan istilah “dilakukan roya”) oleh pemegang hak tanggungan dimaksud. Peralihan hak tanggungan bisa terjadi melalui proses hukum: *merger* (penggabungan perusahaan), *akuisisi* (pengambilan perusahaan), *cessie*, hibah, maupun perwarisan.
  3. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Hak tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan/atau bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat di sebagian bidang tanah atau sebagian bidang rumah, tetapi melekat ke seluruh bagian tanah atau rumah tersebut. Namun, dapat pula diperjanjikan bahwa hak tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas kredit yang dilakukan oleh debitur.
  4. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada.
  5. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Sertipikat hak tanggungan punya kekuatan eksekusi tanpa melalui putusan pengadilan melalui penjualan di muka umum.
  6. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.<sup>14</sup>
- ### 3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit
- #### A. Pengertian Perjanjian Kredit
- Perjanjian Kredit, dalam bahasa Inggris disebut dengan *contract credit* atau *credit agreement* atau dalam bahasa Belanda disebut dengan *krediet overeenkomst*, merupakan perjanjian yang mengatur hubungan hukum antara kreditur dengan debitur, di mana kreditur memberikan pinjaman sejumlah uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut.
- Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk *loan of money* (Sutan Remy Sahdeini, 1993:157). Pengertian perjanjian kredit ditemukan dalam Pasal 1 angka 3 Rancangan Undang-Undang tentang Perkreditan Perbankan Perjanjian Kredit adalah:
- “Persetujuan dan kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditor 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”.
- Unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah:
1. Adanya persetujuan atau kesepakatan;
  2. Dibuat bersama antara kreditor dan debitur;
  3. Adanya kewajiban debitur;
- Kewajiban debitur adalah:
1. Mengembalikan kredit yang telah diterimanya;
  2. Membayar bunga; dan

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 41-45

### 3. Biaya-biaya lainnya

Para ahli juga memberikan pengertian perjanjian kredit. Sutarno mengartikan perjanjian kredit adalah:

“Perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur” (Sutarno, 2003:6).

Definisi ini terlalu singkat karena hanya difokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur, pada hal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak. Definisi lain dikemukakan Sutan Remy Sahdeini. Sutan Remy Sahdeini mengartikan perjanjian kredit adalah:

“Perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan” (Sutan Remy Sahdeini 1993:14).<sup>15</sup>

### B. Jenis-Jenis Kredit

Pada dasarnya, kredit dapat digolongkan menurut jangka waktunya, tujuannya, dan jenis kredit yang disalurkan oleh lembaga perbankan. Ketiga hal itu disajikan berikut ini:

#### 1. Kredit menurut jangka waktunya

Kredit menurut jangka waktunya merupakan penggolongan kredit yang didasarkan pada lamanya waktu kredit yang dibayar atau diangsur oleh debitur. Kredit menurut jangka waktunya dibagi tiga macam, sebagaimana disajikan berikut ini:

##### a. Kredit jangka pendek (*short term loan*)

Kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun.

##### b. Kredit jangka menengah (*medium term loan*)

Kredit jangka menengah, yakni kredit yang berjangka waktu satu sampai tiga tahun.

##### c. Kredit jangka panjang (*long term loan*)

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.

#### 2. Kredit menurut tujuannya

Kredit menurut tujuannya merupakan penggolongan kredit yang didasarkan pada maksud dan tujuan penggunaan kredit tersebut. Kredit berdasarkan tujuannya dibagi menjadi tiga macam, sebagaimana disajikan berikut ini:

##### a. Kredit konsumtif,

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk mempelancar jalannya konsumtif.

##### b. Kredit produktif

Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk mempelancar jalannya proses produksi.

##### c. Kredit perdagangan,

Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi. Kredit perdagangan terdiri atas:

1) Kredit perdagangan dalam negeri.

2) Kredit perdagangan luar negeri.

#### 3. Kredit berdasarkan penawaran yang dilakukan oleh lembaga perbankan

Kredit juga dapat digolongkan berdasarkan penawaran yang dilakukan oleh lembaga perbankan berbeda antara lembaga perbankan yang satu dengan lembaga

<sup>15</sup> Erlies Septiana Nurbani, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia: Buku Kedua* (Sinar Grafika, Jakarta, 2014), hlm 54-55.

perbankan lainnya. Masing-masing bank menawarkan kredit yang berbeda kepada nasabah. Hal ini dapat dikaji dari berbagai jenis kredit yang ditawarkan lembaga perbankan, seperti yang ditawarkan oleh BNI Tbk, Bank Tabungan Negara, Bank Mandiri, dan Bank Danamon.<sup>16</sup>

### C. Para Pihak Dan Objek Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan ditentukan para pihak dalam perjanjian kredit, yaitu:

1. Kreditor; dan
2. Debitur

Kreditor adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Debitur adalah orang, badan hukum, atau badan lainnya yang menerima kredit dari kreditor berdasarkan perjanjian kredit. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ditentukan para pihak yang terkait dalam perjanjian kredit bank, yaitu:

- a. Pihak bank; dan
- b. Nasabah debitur.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun;

- 1) Dana masyarakat dalam bentuk simpanan; dan
- 2) Menyalurkan kepada masyarakat.

Bentuk penyaluran dananya adalah dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya. Tujuan penghimpunan dan penyaluran ini adalah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan). Bank dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Bank Umum, dan

2. Bank Perkreditan Rakyat.

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha:

1. Secara konvensional; dan/atau
2. Berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara :

- a) Konvensional; atau
- b) Berdasarkan prinsip syariah

Perbedaan antara Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat adalah terletak pada kegiatan dalam memberikan jasa. Bank Umum dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. usaha bank dapat diklasifikasikan menjadi dua macam, yaitu:

1. Usaha menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan, dan
2. Menyalurkan kredit atau bentuk lainnya kepada masyarakat.

## II. PEMBAHASAN

### A. Peralihan Berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli

Peralihan dalam praktiknya untuk mengalihkan perjanjian perikatan jual beli, maka diperlukan suatu persetujuan dari pengembang (*developer*) atas pengalihan tersebut, yang disertai dengan kewajiban untuk membayar biaya administrasi. Lebih lanjut, oleh karena rumah tersebut merupakan objek Kepemilikan KPR dari bank, maka terdapat beberapa alternatif yang dapat digunakan. Misalnya, dengan oper kredit. Pada praktiknya, oper kredit tersebut dapat dilakukan dengan suatu perjanjian pengalihan hutang (*novasi*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 ayat (2) jo. Pasal 1415 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Oper kredit tersebut dilakukan dengan cara pembaruan utang, yang mana debitur baru ditunjuk

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 60-61

## Artikel

untuk menggantikan debitur lama. Debitur lama tersebut oleh kredit, dalam hal ini adalah bank, dibebaskan dari perikatannya. Pada kebiasannya bank akan menerbitkan Surat persetujuan ahli debitur, yang kemudian akan disusul dengan pelaksanaan perjanjian oper kredit. Dengan demikian, untuk selanjutnya debitur barulah yang akan membayar dan bertanggung jawab terhadap seluruh KPR atas rumah tersebut.

Setelah perjanjian pengalihan PPJB telah ditandatangani, kredit KPR telah dilunasi oleh pembeli baru (debitur baru), dan seluruh persyaratan untuk menandatangani AJB dalam PPJB telah dipenuhi, maka si pembeli baru (debitur baru) dapat menandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pelaksanaan atas penandatanganan AJB akan dilakukan sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam PPJB. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, penandatanganan AJB atas tanah dan bangunan rumah harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan PPAT, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bangunan rumah telah selesai dibangun dan siap dihuni;
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah, beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang terkait dengan itu; dan
- c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai di proses, dan sertipikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama penjual.<sup>17</sup>

Dalam tindakan pengalihan perjanjian perikatan jual beli yang dilakukan nasabah A dan debitur baru tidak ada surat persetujuan ahli debitur yang dikeluarkan oleh bank, dikarenakan nasabah A dan debitur baru tidak melakukan pengalihan rumah tersebut dihadapan bank sebagai pemberi kredit.

### **B. Peralihan PPJB yang Masih Terkait Jaminan Bank**

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah atau yang dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pengalihan kredit terkait dengan Hak Tanggungan, hal ini terlihat dari status rumah yang biasanya berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak jaminan yang dibebani hak tanggungan oleh bank yang mana memberikan kedudukan hukum kepada debitur.

Oleh karena itu, nasabah A yang melakukan tindakan pengalihan kredit rumah kepada debitur baru (penerima pengalihan) seharusnya secara hukum tidak dapat melakukan pengalihan rumah secara sepihak, meskipun mendapat pengesahan oleh pejabat yang berwenang. Hal ini dikarenakan objek jual beli tersebut sebagai objek jaminan yang berstatus Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dibebani dengan hak tanggungan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berdasarkan surat permohonan Nomor 367/S/BLP/III/2016 tanggal 14 Juni 2016 dan sesuai dengan Pasal 7 UUHT Nomor 4/1996 Hak Atas Tanah ini dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 0098/2016 berdasarkan APHT tanggal 06/01/2016 Nomor 09/2016 yang dibuat oleh Notaris Kota Balikpapan dibebani Hak Tanggungan Nomor 0098/2016 Peringkat I (Pertama) hingga Rp. 40.450.000.000,- (Empat puluh milyar empat ratus lima puluh juta rupiah).

<sup>17</sup> "Ulasan lengkap: Prosedur Menjual Rumah dengan Dasar PPJB," hukumonline.com/klinik, accessed September 19, 2019, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb>.

## Artikel

Berdasarkan uraian tersebut menimbulkan pernyataan bahwa apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat terhadap objek yang masih menjadi jaminan di bank itu bisa dilaksanakan atau tidak. Sertipikat yang telah dijamin maka sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur dalam hal ini adalah Bank sebagai jaminan dari pelunasan utang debitur. Pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan sertipikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan. Maka hak sepenuhnya dalam objek pengalihan tersebut diawasi oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut. Apabila melakukan suatu tindakan apapun itu harus dengan sepengetahuan dan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan tersebut.<sup>18</sup>

### C. Peralihan yang Masih Terkait pada Perjanjian Kredit

Peralihan objek KPR dari nasabah A yang masih terkait pada perjanjian kredit antara bank sebagai pemberi kredit, maka objek tersebut dalam pengawasan bank dijelaskan pada Pasal 17 tentang Pengalihan Piutang Kepada Pihak Lain angka 3 apabila bank melaksanakan penyerahan piutang (*cessie*) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, bank akan memberitahukan kepada debitur, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang (menerima *cessie*) menjalankan haknya sebagai kreditur, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan perjanjian yang dibuat antara bank dengan pihak yang menerima penyerahan piutang dan adanya pengalihan piutang ini tidak mempengaruhi sama

sekali pelaksanaan kewajiban debitur sesuai dengan perjanjian kredit.

Terlihat jelas bahwa apabila akan melakukan tindakan pengalihan maka sepenuhnya hak yang dapat mengalihkan objek kepemilikan tersebut adalah pihak bank, dikarenakan objek tersebut dibebankan hak tanggungan atas nama bank pemberi kredit. Nasabah A tidak berhak untuk mengalihkan objek kepemilikan rumah tersebut meskipun mendapat persetujuan pengembang (*developer*) dan membuat perjanjian perikatan jual beli dengan nasabah baru. Hal tersebut tidak dapat dibenarkan. Karena tidak sesuai dengan yang telah ditentukan di dalam perjanjian kredit dan perjanjian perikatan jual beli antara bank dan nasabah A.

### D. Pengaturan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

#### 1. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g menyatakan janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Analisis yang dilakukan oleh penulis terdiri dari:

##### a. Syarat Subyektif

Peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan debitur ditentukan pada Pasal 11 diatas harus dengan persetujuan lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan, tetapi pada kenyataannya debitur melakukan peralihan tersebut tanpa adanya persetujuan dari pemegang hak tanggungan tersebut.

Dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan para pihak yang melakukan tindakan tersebut telah lalai atau dapat dikatakan telah melakukan wansprestasi

<sup>18</sup> Azkia Dwi Ambarwati, "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT JAMINAN BANK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 704K/PDT/2016)," *Indonesian Notary 1*, no. 001 (2019).

yaitu melanggar ketentuan pasal 3 berdasarkan perjanjian jual beli bahwa Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk selama jual beli PERSIL tersebut belum dilaksanakan, secara bagaimanapun tidak akan menjaminkan dan/atau mengalihkan/melepaskan hak atas sebagian dari PERSIL tersebut kepada pihak lain, selain oleh pihak kedua. Dalam tindakan ini debitur telah mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada debitur baru secara diam-diam. bahwa sebelum adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu, para pihak yang terkait dalam melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dapat dikatakan peralihan sepihak oleh pihak bank. Dikarenakan tidak adanya persetujuan dari Bank sebagai pemberi kredit.

b. Syarat Obyektif

Objek rumah tersebut dalam peralihan hak atas tanah masih berada dan dibawah pengawasan pemegang hak tanggungan yaitu bank sebagai pemberi kredit. Sertipikat rumah tersebut masih berstatus hak tanggungan, apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah tersebut maka seharusnya dengan sepengetahuan dan persetujuan pihak bank. Maka perjanjian kredit antara debitur dengan bank yang awalnya dengan Bapak S berubah kepemilikannya kepada debitur baru, setelah melakukan perjanjian kredit ulang dihadapan bank sebagai pemegang hak atas sertipikat tersebut dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau notaris.

**2. Berdasarkan Pasal 11 angka 3 huruf d Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn. S Nomor:0004520170619000003 menyatakan bahwa tanpa persetujuan tertulis dahulu dari bank, Debitur dilarang untuk**

**Mengalihkan Agunan kepada Pihak Lain.**

a. Syarat Subyektif

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan debitur yaitu Bapak S ialah tidak sesuai dengan ketentuan pada perjanjian kredit bahwasannya debitur telah melakukan pengalihan agunan tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dan perbuatan tersebut tidak dibenarkan oleh pihak bank. Hal ini dikarenakan Perjanjian Kredit hanya mengikat antara pihak bank dan debitur pertama saja. Oleh karena itu, pengalihan yang dilakukan oleh debitur pertama terkait dengan hak atas tanah dan bangunan yang mana dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut memang dilakukan dihadapan notaris tetapi tidak ada persetujuan dari pihak bank sebagai pemberi kredit atas agunan tersebut, tetapi tindakan peralihan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru. Sehingga tindakan tersebut pihak bank hanya akan mengakui dan menganggap debitur pertama yang melakukan perjanjian akad kredit terhadap tanah dan bangunan tersebut, tetapi tindakan peralihan tersebut tidak akan mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru. Meskipun sebenarnya diantara debitur pertama dan debitur baru telah melakukan tindakan berupa peralihan debitur. Sehingga tindakan tersebut di atas pihak Bank hanya akan mengakui dan menganggap debitur pertama yang melakukan perjanjian akad kredit terhadap tanah dan bangunan tersebut.

b. Syarat Obyektif

Berdasarkan perjanjian kredit maka hak atas tanah dan bangunan tersebut milik debitur pertama meskipun telah dilakukan peralihan terhadap bangunan tersebut. Apabila dilakukan akta jual

beli maka sertipika tersebut atas nama debitur pertama bukan debitur baru sebelum adanya pembatalan perjanjian kredit dan pembuatan perjanjian kredit antara bank dan debitur baru.

**3. Berdasarkan Pasal 3 Akta Notaris tanggal 21 Juni 2017 Nomor 413 menyatakan bahwa pihak pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri untuk selama jual beli Persil tersebut belum dilaksanakan, secara bagaimanapun tidak akan menjaminkan dan/atau mengalihkan/melepaskan hak atas sebagian dari PERSIL tersebut kepada pihak lain**

a. Syarat Subyektif

Notaris dan debitur pertama melakukan tindakan yang dicantumkan dalam ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara para pihak, notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta dan melakukan peralihan hak atas tanah tetapi tidak dengan persetujuan bank. Akta peralihan tersebut tidak berlaku bagi pihak ketiga yaitu debitur baru dikarenakan pihak bank tidak akan mengakui bahwa debitur baru tersebut bukanlah nasabah yang melakukan perjanjian dengan pihak bank.

b. Syarat Obyektif

Hak atas tanah dan bangunan tersebut diakui kepemilikannya terhadap debitur pertama dalam akta perjanjian ikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dan bukan milik debitur baru, sebelum dilakukannya pembatalan perjanjian tersebut maka masih diakui kepemilikannya debitur pertama.

**4. Berdasarkan Ketentuan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**

a. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata umum point 7 bahwa

peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dalam peralihan yang dilakukan debitur baru belum melakukan pembayaran secara penuh terhadap objek yang diperjualbelikan dan belum menguasai objek jual beli tersebut, dikarenakan debitur harus melakukan pembayaran secara penuh pada bank sebagai pemberi kredit, dan bank akan menyerahkan objek tersebut kepada debitur jika pembayaran objek jual beli telah lunas. Apabila belum melakukan pembayaran lunas terhadap objek tersebut maka peralihan tersebut tidak dapat dinyatakan sah menurut hukum.

b. Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata umum point 4 bahwa pembeli dengan kriteria pembeli yang beritikad baik dalam melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata/prosedur dan dokumen yang sah sebagai mana ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang akan diperjanjikan bahwa tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/bank tanggungan dan terhadap tana yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat. Dalam tindakan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, debitur tidak melakukan jual beli atas objek tanah tersebut tidak sesuai dengan

tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan pembelian tanah tersebut tidak melalui pelelangan umum. Dan debitur tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan yaitu bahwa tanah objek yang diperjualbelikan tersebut dalam kondisi jaminan/hak tanggungan pada bank.

Menurut wawancara Bapak S, bahwa beliau tidak sanggup untuk melakukan pembayaran kredit rumah sesuai kesepakatan di dalam perjanjian jual beli, dikarenakan kondisi ekonomi yang lemah pada saat itu. Maka beliau melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dengan *developer*.

*Developer* tidak memberi surat pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Bank BTN mengenai peralihan rumah kepemilikan debitur pertama menjadi kepemilikan debitur baru. Peralihan kepemilikan rumah seharusnya dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu oleh pihak bank dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT dengan melakukan pembatalan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris antara Bapak S dengan bank terlebih dahulu. Kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya milik bank, karena bank sebagai pemberi kredit, apabila rumah tersebut akan dilakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan harus mendapat persetujuan tertulis dari bank. Kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya milik bank, karena bank sebagai pemberi kredit, apabila rumah tersebut akan dilakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan harus mendapat persetujuan tertulis dari bank.

Penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dibiayai oleh pihak bank sebagai pemberi kredit, debitur tidak diperkenankan untuk menjual dengan

cara apapun atau dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu oleh pihak bank sesuai perjanjian kredit kepemilikan rumah antara PT. Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn. S Nomor : 0004520170619000003 Pasal 11 Angka 3 huruf b, c, dan d bahwa tanpa persetujuan tertulis dahulu dari Bank, Debitur dilarang untuk :

- 1) Membebani lagi agunan dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali bank;
- 2) Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai agunan kepada pihak lain;
- 3) Mengalihkan agunan kepada pihak lain.

Pengalihan kredit kepemilikan rumah yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank, tetapi tindakan peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT. Seharusnya pengalihan tersebut tidak boleh dilakukan oleh keputusan pihak debitur sendiri dengan *developer* karena segala bentuk pengalihan kredit kepemilikan rumah (*take over*) harus dilakukan dengan sepengetahuan oleh pihak bank dengan persetujuan dan pertimbangan terlebih dahulu. Dengan demikian tindakan pengalihan rumah tersebut dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dikarenakan tidak adanya persetujuan dari pihak bank sebagai pemberi kredit terhadap kepemilikan rumah tersebut, dimana perjanjian jual beli yang dibuat antara Bapak S dengan Ibu H hanya mengikat kedua belah pihak saja, sedangkan objek yang diperjanjikan masih terikat dengan pihak bank.

Alat bukti pengalihan kepemilikan rumah tersebut dapat dibuktikan dengan nomor akta 582 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, merupakan alat bukti yang sah dikarenakan Notaris/PPAT adalah pejabat yang berwenang atas pembuatan

## Artikel

akta perikatan jual beli rumah tersebut, akan tetapi pihak bank tidak mengetahui adanya pengalihan rumah yang dilakukan oleh debitur.

Pengalihan kredit yang dilakukan dapat diartikan bahwa pengalihan tersebut terjadi tanpa sepengetahuan Bank terlebih dahulu sebagai pemberi kredit. Terhadap debitur yang melakukan pengalihan yang berkaitan dengan rumah sebagai objek jaminan Bank BTN tersebut tidak dibenarkan atau diperbolehkan. Hal ini dikarenakan perjanjian yang dilakukan oleh Bapak S atau debitur pertama tersebut tanpa persetujuan dari pihak bank.

Dengan demikian, segala tindakan pengalihan yang dilakukan oleh debitur, *developer* dan Notaris/PPAT terkait dengan perjanjian kredit dengan Bank BTN tersebut yang mana dilakukan tidak dengan persetujuan tertulis dahulu oleh pihak bank, ini termasuk tindakan debitur wanprestasi dan pengalihan tersebut tidak akan mengikat kepada pihak ketiga yaitu debitur baru. Meskipun dapat dibuktikan dengan akta perikatan jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya tindakan pengalihan rumah tersebut pihak bank hanya mengakui debitur pertama yang telah melakukan perjanjian kredit dengan Bank BTN, perikatan yang dibuat tidak dapat dibenarkan karena tidak adanya persetujuan dan pertimbangan yang diberikan dari pihak Bank BTN.

Berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya”.

Dalam hal ini perikatan jual beli dengan debitur baru tidak dapat mengikat meskipun telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, karena perjanjian kredit kepemilikan rumah tersebut hanya mengikat kepada debitur pertama dengan pihak bank.

Kasus pengalihan rumah tanpa sepengetahuan pihak bank terlebih dahulu seringkali terjadi, hal ini terjadi dikarenakan adanya beberapa faktor,

diantaranya debitur tidak sanggup untuk melakukan kewajiban pembayaran ke bank pemberi kredit.

Tindakan debitur dalam hal pengalihan kredit tersebut diatas, yang merupakan pengalihan objek jaminan tanpa sepengetahuan pihak bank dapat menimbulkan risiko. Risiko dan akibat yang harus dihadapi atas pengalihan tersebut ialah:

a) Kerugian yang didapat

Apabila debitur tidak menepati janjinya sesuai perjanjian yang telah dibuat dengan debitur pertama, maka pihak bank memberi surat peringatan untuk melakukan pembayaran rumah tersebut ke debitur pertama sesuai dengan perjanjian kredit bukan kepada debitur baru.

b) Pengakuan Objek Jaminan

Pihak bank menjamin objek jaminan rumah tersebut kepada debitur pertama yang melakukan akad kredit kepemilikan rumah. Kepada debitur baru pihak bank tidak dapat melakukan pengakuan kepemilikan rumah tersebut atas nama debitur baru, meskipun telah dibuat perjanjian antara debitur pertama dengan debitur baru.

Dengan adanya risiko-risiko yang timbul dapat menyebabkan kedudukan debitur menjadi semakin tidak adanya kepastian hukum. Selain kerugian yang terkait dengan agunan dan kepemilikan rumah yang tidak jelas, pihak debitur penerima pengalihan hak atas tanah dan bangunan juga mengalami beberapa kerugian, antara lain yaitu:

- 1) Apabila debitur mengalami wanprestasi, debitur tidak dapat melakukan pengalihan agunan ataupun menjual agunan tersebut;
- 2) Tidak mendapat fasilitas asuransi yang terkait dengan agunan rumah tersebut;
- 3) Tidak dapat melakukan peningkatan hak terhadap sertipikat rumah;

## Artikel

- 4) Tidak dapat melakukan balik nama terhadap surat-surat kepemilikan rumah.

Terkait dengan hak tanggungan atas objek jaminan tersebut, maka hukum jaminan disini juga terkait atas pengalihan rumah (*take over*). Jaminan disini berfungsi untuk mempermudah debitur dalam melakukan jual beli yaitu pemberi jaminan terlebih dahulu membiayai objek yang akan diperjual belikan kemudian debitur dapat melakukan pembayaran ke pemberi jaminan sesuai kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Peralihan kredit tanpa sepengetahuan pihak bank termasuk tindakan peralihan alih debitur secara diam-diam antara debitur yang masih terikat dengan kredit pemilikan rumah di Bank BTN di mana sertipikat hak atas tanahnya masih berada pada Bank BTN yang masih dibebani hak tanggungan. Dalam perjanjian kredit antara bank dengan debitur pertama, bank mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan dapat menuntut pelunasan prestasi kewajiban debitur.

### **E. Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tanpa Sepengetahuan Pihak Bank**

Berdasarkan uraian di atas maka penulis memberikan argumentasi mengenai status hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dianggap tidak sah. Dikarenakan dalam hal ini tidak ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank, maka bank tetap mengakui debitur pertama yang terikat dengan perjanjian kredit antara Bapak S dengan Bank BTN.

Dalam ketentuan perjanjian kredit dengan bank pada Pasal 11 angka 3 huruf d Perjanjian Kredit Pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn. S Nomor : 0004520170619000003 menyatakan bahwa tanpa persetujuan tertulis dahulu dari bank, debitur dilarang untuk mengalihkan agunan kepada pihak lain, maka jelas peralihan rumah tersebut tidak dapat dibenarkan, apabila melakukan

peralihan rumah tanpa sepengetahuan pihak bank maka pelanggaran tersebut dapat dikenakan pencabutan fasilitas kredit subsidi sesuai Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Akibat dengan adanya peralihan rumah ini yaitu terhadap pengakuan jual beli rumah yang dilakukan oleh Bapak S dengan Ibu H dianggap tidak dapat dibenarkan. Hal ini dikarenakan objek jaminan rumah yang menjadi agunan dalam perjanjian kredit tersebut serta data-data persyaratan kredit dan persetujuan kredit masih terdaftar pada sistem Bank BTN atas nama debitur pertama yaitu Bapak S. Hal ini mempengaruhi proses pencantuman nama Akta Jual Beli (AJBB) dan peningkatan hak milik pada sertifikat. Pencantuman nama pada sertipikat tersebut dilakukan harus sesuai dengan nama didalam perjanjian kredit yang telah dilakukan di hadapan pihak bank sebagai pemberi kredit. Meskipun pengalihan objek tersebut debitur baru dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak dapat melakukan pencantuman nama terhadap objek yang dialihkan sebelum adanya persetujuan tertulis dari Bank.

Perjanjian jual beli antara Bapak S dengan Ibu H status hukumnya sah dan telah terjadi hanya saja alas hak atas tanah dan bangunan tersebut belum dapat dikuasai dan belum beralih ke debitur baru, karena hak tanggungan objek tersebut atas nama Bank BTN. Apabila akan dilakukan peralihan hak atas tanah maka seharusnya terlebih dahulu mendapat persetujuan dan pertimbangan dari pihak bank. Setelah mendapat persetujuan tindakan peralihan hak atas tanah tersebut, dan dilakukan perjanjian akad kredit atas nama debitur baru, maka seluruh hak dan kewajiban terhadap rumah tersebut menjadi milik debitur baru.

## Artikel

**III. PENUTUP****A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu bagaimana status hukum peralihan perjanjian perikatan jual beli oleh *developer* kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan bank berdasarkan perjanjian kredit Pasal 11 debitur dilarang untuk mengalihkan agunan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank. Maka pengalihan yang dilakukan tidak dapat dibenarkan atau tidak sah meskipun telah melakukan perjanjian jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pihak bank tidak dapat mengakui adanya pengalihan yang dilakukan oleh debitur tersebut meskipun dapat dibuktikan dengan adanya akta perjanjian perikatan jual beli antara debitur pertama dengan debitur baru, sebelum adanya persetujuan tertulis oleh pihak Bank. Dikarenakan sistem kredit kepemilikan rumah yang ada pada bank yaitu kepemilikan objek jaminan tersebut sepenuhnya pada debitur pertama bukan kepada pihak ketiga. Apabila debitur dan pihak *developer* ingin melakukan tindakan pengalihan kepemilikan rumah tersebut maka harus melakukan pembatalan perjanjian perikatan jual beli dengan nasabah sebelumnya. Setelah melakukan pembatalan perjanjian perikatan jual beli maka pihak *developer* dapat mengalihkan kepemilikan rumah tersebut dengan melakukan akad kredit pada bank sebagai pemberi kredit.

**B. Saran**

Penulis dapat memberikan saran terkait masalah peralihan hak atas tanah yang mana dilakukan tanpa sepengetahuan terlebih dahulu dari bank yaitu sebagai berikut :

- a. Para pihak sebelum melakukan pengalihan rumah seharusnya sudah memahami tata cara

peralihan hak atas tanah tersebut dengan benar, sehingga kedepannya tidak ada kesalahan dan para pihak dapat kepastian hukum terhadap objek yang dialihkan tersebut.

- b. Developer dan Notaris yang melakukan peralihan rumah tersebut tidak melakukan penyalahan wewenang yang ada, tindakan peralihan hak atas tanah tersebut seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir, Muhammad. "Hukum Perdata Indonesia." *Bandung: PT. Citra Aditya Bakti*, 2000.
- . *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni, 2010.
- Ambarwati, Azkia Dwi. "PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT JAMINAN BANK (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 704K/PDT/2016)." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).
- "Balikpapan Surga Developer Perumahan | Kaltim Post." Accessed September 19, 2019. <https://kaltim.prokal.co/read/news/4422-5-balikpapan-surga-developer-perumahan>.
- Devita, Purnamasari Irma. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: PT Mizan Pustaka, 2014.
- Eddy, Richard. *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, Dan Aplikasi*. Penerbit Andi, 2010.
- Hartanto, Andy. "Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah." *LaksBang Justitia: Surabaya*, 2015.
- hukumproperti. "Peralihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen." *Hukum Properti* (blog), June 4, 2013. <http://www.hukumproperti.com/jual-beli/peralihan-perjanjian-pengikatan-jual-beli-apartemen/>.

*Artikel*

---

Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja &. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Nurbani, Erlies Septiana. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia: Buku Kedua*. Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Patrik, Purwahid. *Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008.

Subekti, R., and R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terjemahan Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2008.

“Ulasan lengkap : Prosedur Menjual Rumah dengan Dasar PPJB.” [hukumonline.com/klinik](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb). Accessed September 19, 2019. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5098d3928a7bf/prosedur-menjual-rumah-dengan-dasar-ppjb>.