

## **Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di bawah Tangan**

**Mohamad Mustafa**

Universitas Ichsan Gorontalo, Indonesia, Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U  
Dua, Kota Selatan, Kota Gorontalo, Gorontalo 96138

Email: mustapaaindah@gmail.com

**Nur Insani**

Universitas Ichsan Gorontalo, Indonesia, Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U  
Dua, Kota Selatan, Kota Gorontalo, Gorontalo 96138

Email: dhinilaw@gmail.com

**Kindom Makkulawuzar**

Universitas Ichsan Gorontalo, Indonesia, Jl. Drs. Achmad Nadjamuddin, Limba U  
Dua, Kota Selatan, Kota Gorontalo, Gorontalo 96138

Email: kindommakkulawuzar@gmail.com

### ***ABSTRACT***

*Indonesia strives to realize equal national development for society in all aspects, including political, social, cultural and economic. One of the efforts made by the government to improve the welfare of the community is by providing Home Ownership Credit facilities. Home Ownership Credit is a credit facility provided by banks as creditors to certain communities or consumers as debtors, for the purchase of land and buildings thereon. This is done with a certain agreement or contract in order to obtain legal certainty in the future. In this case, the debtor's transfer or transfer of credit rights to land and buildings through KPR must be carried out with the approval of the creditor along with an authentic deed in accordance with the provisions of statutory regulations. The aim of this research is to examine and analyze the legal strength of the debtor's transfer of private home ownership credit. This research uses a normative juridical method with a statutory approach and a conceptual approach. The results of the research show that the transfer of rights to land and buildings through private house ownership credit is an invalid or null and void agreement, so that ownership cannot be transferred to the name, unless it has the power of proof based on a court decision using an authentic deed issued by notary or authorized official.*

**Keywords:** *Legal Strength; Debtor Transfer; Home Ownership Credit.*

### **ABSTRAK**

Indonesia berupaya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang merata bagi masyarakat di segala aspek baik politik, sosial, budaya dan ekonomi. Salah satu upaya yang telah dilakukan oleh pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat yakni dengan memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Kredit Pemilikan Rumah merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada masyarakat tertentu atau konsumen selaku debitur, atas pembelian tanah dan bangunan di atasnya. Hal tersebut dilakukan dengan suatu perjanjian atau akad tertentu guna mendapatkan kepastian hukum di kemudian hari. Perspektif hukum Islam bahwa alih debitur atau oper kredit tidak terlepas dari akad atau perjanjian oleh para pihak, sebab akad tersebut merupakan perilaku yang melahirkan suatu keputusan tertentu dari dua pihak atau lebih. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis kekuatan hukum alih debitur atas kredit pemilikan rumah di bawah tangan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang undangan dan pendekatan konseptual. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan melalui kredit pemilikan rumah di bawah tangan merupakan perjanjian yang tidak sah atau batal demi hukum, karena alih debitur atau oper kredit hak atas tanah dan bangunan melalui Kredit Pemilikan Rumah harus dilakukan dengan persetujuan pihak kreditur beserta akta otentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan, sebab kepemilikan hak tersebut tidak dapat dilakukan balik nama, kecuali memiliki kekuatan pembuktian berdasarkan putusan pengadilan dengan menggunakan akta otentik yang dikeluarkan oleh notaris atau pejabat yang berwenang.

**Kata kunci:** Kekuatan Hukum; Alih Debitur; Kredit Pemilikan Rumah.

## PENDAHULUAN

Prinsip utama dalam muamalah adalah menjalankannya dengan penuh kepatuhan dan kehalalan, yaitu menghindari bisnis yang memperjualbelikan barang-barang yang dilarang dalam Islam atau praktik-praktik yang diharamkan (Maharani & Yusuf, 2020). Islam mendorong pengikutnya untuk berperilaku baik dan menjauhi tindakan yang tidak disukai oleh Allah Swt. (Munib, 2018). Perspektif Islam, terkait konsep kredit dikenal sebagai *al-qard*. Istilah *al-qard* merupakan salah satu prinsip ekonomi Islam yang menghindari praktik riba, yang secara harfiah dapat diterjemahkan sebagai "pemberian." Istilah ini digunakan untuk merujuk pada situasi ketika suatu aset diserahkan sebagai modal usaha dan yang menerima asset tersebut memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan tanpa menghasilkan keuntungan tambahan dalam bentuk bunga. Pemberian ini biasanya dilakukan atas dasar amal dan peminjam diharapkan mengembalikan jumlah yang dipinjamkan sesuai dengan perjanjian tanpa tambahan biaya. (Maharani & Yusuf, 2020).

Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) telah menjadi salah satu inisiatif yang diperkenalkan oleh lembaga keuangan di Indonesia dengan tujuan memfasilitasi masyarakat untuk memiliki rumah melalui skema pembiayaan kredit, (Permana, 2022) dan memungkinkan nasabah untuk mewujudkan kepemilikan rumah impian mereka yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam jangka waktu yang panjang secara berkesinambungan (Sudiarto, Kurniawan, 2020). Dalam ranah perbankan Indonesia, sistem KPR dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu melalui bank konvensional dan bank syariah, serta terdapat juga lembaga keuangan non-bank baik yang berbasis konvensional maupun syariah. Dalam konteks perbankan konvensional atau lembaga keuangan non-bank, penggunaannya umumnya melibatkan transaksi tunggal yang dikenal sebagai kredit dengan bunga. (Muhtarom, 2019) Sedangkan dalam perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah non-bank, terdapat berbagai jenis akad transaksi yang disediakan kepada nasabah, seperti akad murābahah, ijārah, wādi'ah, salām, Istiṣnā (Fitria et al., 2022).

Negara Kesatuan Republik Indonesia telah melakukan pembangunan nasional di berbagai bidang, termasuk politik, ekonomi, sosial, dan budaya, dengan tujuan memajukan kesejahteraan umum berdasarkan prinsip keadilan sosial yang tercantum dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI 1945). Salah satu cara untuk mencapai tujuan tersebut adalah melalui pembangunan nasional, yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia dengan penekanan pada keseimbangan antara kemakmuran fisik dan kepuasan spiritual." Selanjutnya berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Pasal 1 ayat (2), menegaskan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Oleh karena itu, diperlukan upaya berkelanjutan dari berbagai pihak dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat dengan harga yang terjangkau, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan secara ekonomi (Supeno et al., 2023), sehingga mendorong masyarakat untuk mencari solusi finansial alternatif dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang memerlukan investasi signifikan, yakni dengan pengalihan tanah dan bangunan yang dilakukan melalui KPR yang biasa disebut dengan oper kredit atau alih debitur. Langkah ini dapat dilakukan dengan asumsi telah diperoleh persetujuan dari bank sebagai kreditur, sehingga peminjam baru akan menggantikan debitur lama dalam menyelesaikan komitmennya (Kaffa, 2020).

Berdasarkan aspek hukum perjanjian, oper kredit atau alih debitur merupakan suatu novasi subyektif pasif yakni pergantian debitur bersifat delegatif, yang artinya telah terjadi perjanjian antara kreditur, debitur lama dan debitur baru (Komariah, 2019). Pasal 1417 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH.Perdata) mengatur bahwa pelunasan kewajiban tidak akan terjadi apabila pihak yang menyewakan tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud melepaskan orang yang berhutang yang melakukan penukaran dari komitmennya. Mengingat pengaturan ini, tanpa persetujuan bank, peminjam lama tidak dapat digantikan dengan pemegang rekening lain. Terlebih lagi, Pasal 1415 KUH.Perdata menyatakan bahwa pengisian kembali kewajiban (novasi) harus dibantu melalui kemauan yang jelas dan tegas oleh para pihak dan tidak dapat diprasangkakan. Oleh karena itu, pengaturan mengenai perpindahan pemegang rekening atau perpindahan kredit harus dinyatakan secara tegas dalam akta. Penetapan kembali kewajiban (novasi) dapat terjadi berdasarkan suatu kesepakatan, sehingga pengaturan mengenai pengisian kembali kewajiban (novasi) harus memenuhi syarat-syarat keabsahan pengaturan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum (Moertiono, 2021).

Permasalahan yang sering terjadi dalam penyelesaian pengalihan atau perpindahan kredit atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR adalah bahwa pengalihan tersebut dilakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. Bahwa kesepakatan itu dilakukan oleh perkumpulan tanpa mengikutsertakan pejabat yang sah atau pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris. Kasus pengalihan objek KPR melalui perjanjian di bawah tangan, pada kasus ini debitur mengalihkan atau mengoperkreditkan fasilitas KPR subsidi yang diperoleh melalui program pemerintah sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Penginapan dan Permukiman menyatakan bahwa MBR adalah orang-orang yang mempunyai daya beli terbatas sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk mendapatkan rumah.

Debitur melakukan pengalihan di bawah tangan tanpa adanya kesaksian atau legalisasi dari pejabat berwenang yakni notaris kepada debitur baru dan hanya dibuktikan dengan kwitansi pembayaran. Selanjutnya debitur baru melanjutkan pembayaran tersebut hingga lunas. Setelah pengalihan tersebut, pembeli kemudian

melanjutkan pembayaran cicilan hingga lunas. Kemudian setelah semua cicilan dilunasi, debitur baru bermaksud mengambil dokumen rumah tersebut. Namun, dokumen tersebut tidak dapat diterima oleh debitur baru karena kreditur berkeberatan untuk menyerahkan dokumen dengan dalih bahwa dokumen tersebut harus diambil oleh debitur lama sebagai pemegang kredit. Selanjutnya, keberadaan tempat tinggal debitur lama sudah tidak diketahui. Tentu perbuatan tersebut telah merugikan debitur baru dalam hal ini sebagai pembeli, meski secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut sudah dikuasai, tetapi status kepemilikan rumah berdasarkan dokumen kepemilikan masai atas nama debitur lama.

Berdasarkan kasus tersebut, Pasal 55 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan bahwa ketika status kepemilikan beralih karena alasan penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 tahun atau pindah tempat karena ekonomi yang lebih baik. Maka dalam proses pengalihannya wajib dilaksanakan oleh pejabat atau Lembaga berwenangan sesuai dengan ketentuan perundang undangan. Selanjutnya ditegaskan pula dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa dalam hal terjadi pengalihan hak atas tanah melalui jual beli, dapat didaftarkan apabila hal itu ditunjukkan dengan akta yang dibuat oleh pemerintah dalam hal ini PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Sudikno bahwa akta adalah pembuktian yang memuat peristiwa-peristiwa mengenai dasar suatu hal atau suatu perjanjian dan terdapat tanda tangan, yang dibuat dengan sengaja guna sebagai kepentingan pembuktian (Rahmadhani, 2020). Selanjutnya, Subekti menafsirkan Pasal 108 KUH Perdata perihal akta yang berarti perbuatan hukum dan bukan surat atau tulisan (Iryadi, 2018). Akta dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Mengenai akta otentik, Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, hal tersebut dilaksanakan oleh lembaga atau pejabat berwenang yang ditetapkan oleh undang-undang (Moertiono, 2021).

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative. Jenis pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang undangan adalah suatu pendekatan yang mengacu pada ketentuan peraturan perundang undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Kemudian pendekatan konseptual adalah suatu pendekatan untuk memahami teori dan konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep hukum yang mendasarinya atau sebagai

landasan pada penelitian ini. Adapun data yang digunakan adalah data sekunder, mencakup bahan-bahan hukum, berupa peraturan perundang undangan, buku, artikel ilmiah, serta penelitian hukum yang berkaitan dengan alih debitur atas kredit pemilikan rumah di bawah tangan (Irwansyah, 2020).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hukum Islam secara umum dikenal dengan syariat, berasal dari kata hukm (hukum) dan shari (aturan). Selain itu, Syariah memiliki tiga elemen dasar yaitu: *Pertama, Al-Hakim*: Allah sebagai pencipta manusia juga menurunkan hukum sebagai petunjuknya. *Kedua, Mahkum fih*: tindakan yang sesuai dengan hukum dari *al-Hakim*. *Ketiga, Mahkum alaih*: hukum untuk menaati hukum *al-Hakim* secara khusus.

Undang Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa salah satu tujuan negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum berdasarkan keadilan social. Untuk itu, salah satu Upaya untuk mencapai tujuan tersebut yakni dengan dilaksanakannya Pembangunan nasional yang ditujukan kepada seluruh rakyat Indonesia dengan menekankan pada keseimbangan Pembangunan ekonomi sert kesejahteraan rakyat Indonesia.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang Undang Dasar Tahun 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Dengan demikian, implementasi tujuan Pembangunan nasional haruslah selaras dengan yang diamanatkan oleh undang-undang. Salah satu upaya yang dilakukan adalah setaip keluarga mampu menempati rumah yang layak huni dan memiliki lingkungan yang sehat, aman dan teratur. Sehingga dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah atau perumahan, dibutuhkan peran lembaga yang menyediakan dana dan usaha untuk Pembangunan rumah tersbut.

Namun dalam implementasinya, masih terdapat anggota masyarakat yang belum memiliki rumah, lebih pula kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan sulit untuk memiliki rumah dengan carat tunai. Oleh karena itu, dibutuhkan perbankan dalam menyediakan dana pembiayaan agar masyarakat dapat memperoleh rumah. Salah satu bentuk pembiayaan dari perbankan yang eksistensinya telah berkembang adalah KPR.

KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank selaku kreditur kepada konsumen pembeli sebagai debitur yang digunakan untuk pembelian tanah beserta bangunan rumah di atasnya. Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur selaku pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban suatu perikatan. Jaminan adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk

menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya dalam yang timbul dari suatu perikatan.

Pemberian fasilitas KPR tersebut didukung oleh Bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk melakukan pembiayaan pembelian tanah dan bangunan terhadap fasilitas KPR dengan melakukan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Maka debitur yang telah melakukan perjanjian tersebut harus membayar kredit tersebut sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakatai bersama.

KPR diberikan oleh pihak bank sebagai pemberi pinjaman atau kreditur kepada nasabah atau debitur, yang diikuti dengan penetapan hak tanggungan rumah atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Pemberian KPR oleh bank sebagai pemberi pinjaman kepada nasabah sebagai peminjam disertai dengan beberapa pengecualian, salah satunya adalah larangan pengalihan tanggung jawab sewa atau pemindahan rumah kecuali jika nasabah/debitur meninggal dunia; atau telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak; atau telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau pindah rumah sesuai peraturan perundang undangan (Manurung et al., 2023).

Implementasinya, oper kredit atau alih debitur atas tanah dan bangunan melalui KPR sering dilakukan dengan menggunakan akta otentik dan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata bahwa pengalihan yang dilakukan dengan menggunakan akta otentik adalah suatu perjanjian yang timbul berdasarkan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang undang dihadapan pejabat yang berkuasa, dan berdasarkan tempat akta tersebut dibuat Selanjutnya, Pasal 1869 KUH Perdata menegaskan bahwa apabila terjadi suatu perjanjian yang dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang maka akta perjanjian tersebut dianggap tidak saha atau tidak memenuhi syarat formil untuk diakui sebagai akta otentik. Namun, akta tersebut dapat memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan (Sugara & Birih, 2018).

Perjanjian di bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang memiliki kepentingan tanpa memperhatikan standar ternteu dan tidak melibatkan pejabat berwenang.(Sugara & Birih, 2018) Dalam Pasal 1874 KUH Perdata perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan perjanjian menggunakan akta otentik, apabila para pihak yang terlibat menandatangani perjanjian tersebut serta mengakui atas tanda tangan tersebut dan tidak menyangkal terhadap isi yang tertulis dalam surat perjanjian (Sugara & Birih, 2018).

Pengalihan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR dapat disebut sebagai suatu pembaruan utang (novasi). Suatu pembaruan utang (novasi) dapat dikatakan telah terjadi apabila syarat-syarat sebagai berikut telah terpenuhi: (1) Dilakukan dengan tegas; (2) Adanya hutang yang sah; (3) Terjadinya pergantian hutang (novasi obyektif), pergantian debitur (novasi subyektif pasif) atau pergantian kreditur (novasi subyektif aktif); (4) Memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata; dan (5) Delegasi saja

belum menimbulkan novasi. Berdasar pada hal tersebut, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: kesepakatan mengikat diri, kecakapan untuk mengikat diri, adanya suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal (Legianty & Yunanto, 2019).

Syarat pertama dan syarat kedua adalah keadaan subjektif yang mengakibatkan dibatalkannya suatu perjanjian apabila syarat tersebut tidak terpenuhi. Keadaan ketiga dan keempat adalah keadaan obyektif yang mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak sah dan batal demi hukum apabila syarat tersebut tidak dipenuhi (Legianty & Yunanto, 2019). Berdasarkan uraian kasus tersebut, syarat utama sehubungan dengan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan melalui KPR di bawah tanagn telah terpenuhi. Selain itu, kesepakatan tidak dilakukan karena adanya unsur tekanan atau paksaan. Hal ini terlihat dari adanya kesepakatan antara debitur dan debitur baru mengenai harga tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR yang dibuktikan dengan kuitansi angsuran serta penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan.

Syarat selanjutnya mengenai kemampuan membuat suatu perjanjian juga dapat dikatakan telah terpenuhi. Debitur lama dan debitur baru dikecualikan dari golongan yang dinyatakan oleh peraturan tidak mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan suatu perbuatan hukum. Hal ini karena debitur lama dan debitur baru bukanlah anak di bawah umur dan bukan orang di bawah pengampuan. Kebenaran mengenai kecakapan hukum ini dapat dilihat dari diterimanya debitur lama sebagai nasabah debitur yang menerima fasilitas KPR dari Bank BTN yang menandakan debitur lama berusia 21 tahun atau sudah menikah. Adapun debitur baru, dapat dikatakan sebagai orang yang sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan dapat dilihat dari kemampuan debitur baru untuk melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan serta kemampuan debitur baru untuk melakukan pembayaran sisa cicilan atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR. Kemudian syarat ketiga mengenai suatu hal tertentu telah terpenuhi, yaitu tanah dan bangunan yang telah melalui KPR subsidi sebagai objek perikatan.

Adapun syarat keempat merupakan suatu sebab yang halal. Syarat ini tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut. Hal itu ditunjukkan dengan adanya perjanjian alih debitur lama kepada debitur baru yang tidak diketahui oleh kreditur sebagai pemberi inovasi. Hal tersebut merupakan pelaksanaan dari asas *nemo plus* yang mana menurut asas ini seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya (Djumikasih. et.al., 2022). Merujuk pada ketentuan tersebut, maka debitur lama yang masih terikat dengan perjanjian dengan kreditur tidak boleh mengoperkreditkan objek yang diperjanjikan kepada debitur baru.

Menurut Fiqih Islam, muamalah adalah suatu kegiatan tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi mandat dengan cara ditempuhnya. Prinsip utama dalam muamalah adalah harus halal dan bukan sesuatu yang diharamkan dalam Islam. Islam memerintahkan kepada pemeluknya untuk melaksanakan hal-hal baik dan menghindari hal-hal yang dibenci Allah Swt. Begitu pula dalam

melaksanakan suatu perjanjian atau perdagangan, tidak dibenarkan memperjualbelikan atau melakukan perjanjian terhadap sesuatu yang haram.

Selanjutnya, dalam hukum Islam alih debitur atau over kredit tidak terlepas dari akad atau perjanjian oleh para pihak (Firmansyah & Indika, 2017). Akad tersebut merupakan perilaku yang melahirkan suatu keputusan tertentu dari dua pihak atau lebih (Nurseha & Hakim, 2021). Adapun sumber hukum akad terdapat dalam Q.S Al-Maidah (5) ayat (1). Berkaitan dengan ayat tersebut, dalam melaksanakan alih debitur diharuskan memenuhi rukun dan syarat akad sesuai dengan ketentuan dalam Islam. Adapun syarat yang telah disepakati harus dijalankan kecuali syarat tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam Islam. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, alih debitur atau over kredit dikenal dengan akad hiwalah atau pemindahan utang. Hiwalah dapat diartikan sebagai suatu perjanjian yang menjamin pemindahan utang piutang dari satu pihak kepada pihak lain. Adapun rukun dan syarat hiwalah yang harus dipenuhi diantaranya (Soemitra, 2020):

1. Para pihak harus baligh dan berakal. Artinya memiliki kelayakan dan kompetensi dalam melakukan akad hiwalah tersebut. Apabila para pihak tersebut terdapat pihak yang belum baligh dan berakal maka membutuhkan persetujuan dari wali pihak tersebut.
2. Tanpa ada unsur paksaan dari pihak lain. Artinya Ketika melaksanakan akad hiwalah harus dilakukan dengan Ridha dan berdasarkan persetujuan para pihak tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun. Apabila para pihak tersebut dalam kondisi dipaksa maka akad tersebut menjadi tidak sah.
3. Sighat atau kesepakatan dalam bentuk ijab qabul. Artinya pihak penjual dalam hal ini debitur lama rela menjual barang kepada pembeli dalam hal ini debitur baru sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan baik lisan maupun tulisan sesuai ketentuan yang berlaku.
4. Objek yang diperjual belikan. Dalam hal ini objek yang diperjualbelikan adalah tanah dan bangunan yang masih dalam kondisi kredit oleh debitur lama.

Maka jika merujuk pada kasus diatas, akad hiwalah atau oper kredit yang dilakukan oleh debitur lama kepada debitur baru tanpa sepengetahuan pihak kreditur tidak memenuhi rukun dan syarat hiwalah. Seharusnya akad tersebut dilakukan dengan persetujuan pihak kreditur, karena hal tersebut menjadi salah satu syarat sahnya akad pemindahan utang atau hiwalah, sedangkan persetujuan dari pihak kreditur merupakan salah satu rukun yang harus dipenuhi dan harus dilakukan di majlis akad. Maka dalam perspektif hukum ekonomi syariah apabila rukun dan syarat tidak terpenuhi maka akad tersebut tidak sah.

Alih debitur atau oper kredit yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak kreditur dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut. berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan melawan hukum mengandung unsur-unsur, yaitu: adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian (Firmansyah & Indika, 2017).

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa perbuatan debitur lama yang mengoperkreditkan tanah dan bangunan melalui KPR secara di bawah tangan kepada debitur baru merupakan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dikarenakan perbuatan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Unsur mengenai adanya kesalahan juga telah terpenuhi, dikarenakan debitur lama dengan secara sadar telah mengoperkreditkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR kepada debitur baru dan tanpa alas hak, juga tanpa sepengetahuan pihak kreditur. Lebih lanjut unsur adanya kerugian juga telah terpenuhi, dalam hal ini pihak kreditur mengalami kerugian serta bagi debitur baru, sebagaimana diketahui, tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR merupakan objek yang menjadi jaminan hutang debitur kepada pihak bank selaku kreditur. Unsur terakhir yakni, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian juga telah terpenuhi, karena oper kredit tersebut telah dikuasai secara fisik oleh debitur baru tanpa sepengetahuan pihak kreditur.

Selanjutnya, perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh debitur lama telah menimbulkan hak bagi kreditur untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam hal ini kreditur dapat mengajukan tuntutan, yaitu: ganti kerugian dalam bentuk uang, ganti kerugian dalam bentuk pengembalian pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, larangan untuk melakukan perbuatan melawan hukum lagi dikemudian hari dan meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum (Firmansyah & Indika, 2017).

Lebih lanjut, Pasal 1415 KUH Perdata menjelaskan bahwa pembaruan utang tidak dapat hanya dikira-kira, kehendak seorang untuk mengadakannya harus terbukti melalui isi akta. Selanjutnya dalam Pasal 1417 KUH Perdata, menegaskan bahwa suatu pemberuan utang tidak terjadi apabila kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa ia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pengalihan suatu perjanjian. Lebih lanjut, Pasal 1420 KUH Perdata menegaskan pula bahwa pembaruan utang tidak terjadi apabila debitur hanya menunjuk seseorang yang harus membayar untuk dia atau apabila kreditur hanya menunjuk seseorang yang harus menerima pembayaran (Slamet, 2013).

Berdasar pada ketentuan-ketentuan tersebut, dapat dijabarkan bahwa oper kredit atau alih debitur yang dilakukan tanpa sepengetahuan kreditur tersebut tidak sah. maka sudah seharusnya debitur lama memberitahukan kepada kreditur apabila ia ingin mengalihkan tanah dan bangunan yang diperoleh melalui fasilitas pembiayaan KPR kepada debitur baru sebagaimana pihak Bank BTN menghendaknya.

Pasal 55 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa seseorang yang telah diberikan kemudahan oleh pemerintah untuk memiliki rumah umum dilarang untuk menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain. Namun, hal tersebut tidak berlaku dalam hal pewarisan atau penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik. Bila dilakukan penyewaan atau pengalihan dikarenakan telah menghuni rumah selama atau lebih dari 5 (lima) tahun atau pindah tempat tinggal sebab tingkat sosial ekonomi yang lebih baik, maka penyewaan atau pengalihan tersebut wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman (Slamet, 2013).

Oper kredit atau alih debitur tersebut tidak serta merta mengalihkan hak kepemilikan tanpa persetujuan pihak kreditur, oleh karena pengalihan tersebut harus dituangkan dalam suatu akta sesuai ketentuan perundang undangan dan ditandatangani oleh para pihak sesuai dengan perjanjian tersebut (Manurung et al., 2023). Kekuatan hukum atas suatu perjanjian secara di bawah tangan dalam hal ini berupa alih debitur KPR, berdasarkan pasal 1857 KUH Perdata yakni akta di bawah tangan juga mendapatkan kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik. Namun pada praktiknya, kasus tersebut sering terjadi dan menimbulkan kerugian kepada pihak kreditur dan debitur baru, serta berpotensi melakukan wanperstasi atau perbuatan melawan hukum. Maka dalam penyelesaiannya pihak yang dirugikan akan sulit melakukan pembuktian dikarenakan perjanjian tersebut dilakukan secara di bawah tangan bahkan tanpa pengetahuan pihak kreditur.

Peran notaris menjadi tidak dominan disetiap perbuatan hukum, salah satunya dalam perjanjian pengalihan atau oper kredit secara di bawah tangan. Hal ini dikarenakan suatu perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang terkait saja yakni antara debitur lama dan debitur baru tanpa melibatkan pihak kreditur juga notaris atau pejabat negara sesuai ketentuan yang berlaku. Sedangkan dalam prosedur yang telah ada, untuk melakukan pengalihan atau oper kredit peran notaris sangat diperlukan, untuk melahirkan keputusan atau suatu perjanjian yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki kekuatan hukum dikemudian hari.

Maka pengalihan jual beli dengan menggunakan akta di bawah tangan, selama tidak dibubuhi pernyataan tidak memiliki kekuatan terhadap pihak ketiga atau debitur baru kecuali dibubuhi pernyataan oleh seorang notaris atau pejabat lain sesuai ketentuan perundang undangan dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum; atau sejak hari diakuinya akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu (Manurung et al., 2023).

Oleh karena itu, surat jual beli yang hanya ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru tanpa mengikutsertakan pihak kreditur dan tanpa pengesahan notaris atau pejabat yang disetujui, tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang

membuat bank menyetujui perjanjian tersebut terhadap debitur baru. Dengan demikian, keputusan pihak kreditur yang tidak memberikan sertipikat atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR merupakan kegiatan yang tepat dan tidak menyalahgunakan ketentuan yang ada. Meski, perbuatan ini memberikan kerugian bagi debitur baru yang telah melanjutkan pembayaran cicilan KPR hingga lunas. Bahkan setelah melunasi cicilan yang ada, debitur baru tidak dapat menguasai tanah dan bangunan secara yuridis normatif melainkan hanya secara fisik saja. Selain itu, debitur baru juga dirugikan karena tidak dapat mengambil sertipikat yang disimpan oleh kreditur.

Berdasarkan uraian kasus tersebut, dapat diketahui bahwa pengalihan atau jual beli yang dilakukan tanpa legalisasi dari notaris atau pejabat yang berwenang merupakan suatu perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan, sehingga kekuatan pembuktian terhadap persoalan tersebut berbeda dengan perjanjian menggunakan akta otentik. Selanjutnya, apabila melihat kenyataan pada kasus tersebut, perjanjian alih debitur atas suatu tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR yang dilakukan secara di bawah tangan adalah perjanjian yang telah melanggar ketentuan dalam peraturan, dan dengan demikian, perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Namun, debitur baru telah mengakui kebenaran daripada tandatangannya yang terdapat dalam surat perjanjian jual beli. Adapun debitur lama yang tidak lagi diketahui keberadaannya tidak dapat dimintai pengakuan akan kebenaran daripada tandatangannya yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli tersebut. Namun, apabila dilihat secara tersirat, pengakuan tersebut menurut penulis telah diberikan oleh debitur lama. Hal ini dilihat dari adanya penguasaan secara fisik oleh debitur baru atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR sejak terjadinya transaksi jual beli tersebut.

## **KESIMPULAN**

Alih debitur atau oper kredit baru mendapat legalisasi notaris atau pejabat berwenang jika disertai dengan tanda tangan para pihak. Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh melalui KPR secara di bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang melanggar ketentuan perundang undangan, maka hal tersebut tidak sah atau batal demi hukum. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak akan memiliki kekuatan pembuktian guna untuk kepentingan balik nama sertipikat. Adapun upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan pemeriksaan terhadap debitur serta angsuran pembayaran, sehingga dapat diketahui tanda-tanda terjadinya oper kredit kepada, serta sosialisasi terhadap debitur terkait dengan ketentuan berdasarkan peraturan perundang undangan dalam melakukan oper kredit atau alih debitur.

## **REFERENSI**

Djumikasih. et.al. (2022). *Hukum Perdata: Buku Ajar*. Universitas Brawijaya Press.

- Firmansyah, E. A., & Indika, D. R. (2017). Kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank: studi di Jawa Barat. *Jurnal Manajemen Teori Dan Terapan*, 10(3), 223–230.
- Fitria, M., Tektona, R. I., & Susanti, D. O. (2022). Prinsip Kemanfaatan Ujrah pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah melalui Pendekatan Maqāshīd Syariāh. *Mutawasith: Jurnal Hukum Islam*, 5(2), 160–175. <https://doi.org/https://doi.org/10.47971/mjhi.v5i2>.
- Irwansyah. (2020). Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel. In *Mirra Buana Media*.
- Iryadi, I. (2018). Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara. *Jurnal Konstitusi*, 15(4), 796–815.
- Kaffa, S. (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*, 2(3), 29.
- Komariah. (2019). *Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang.
- Legianty, F. A., & Yunanto, Y. (2019). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 12(2), 1027–1039. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29151>
- Maharani, D., & Yusuf, M. (2020). Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3(2), 131–144. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30595/jhes.v0i1.8726>
- Manurung, E. N., Pujiwati, Y., & Afriana, A. (2023). Keabsahan Perjanjian Dan Akibat Hukum Dari Alih Debitur Atas Kredit Pemilikan Rumah Secara Di Bawah Tangan. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 159–173. <https://doi.org/https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1166>
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252–262. <https://doi.org/https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>
- Muhtarom, A. (2019). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 3(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.30651/justeko.v3i1.2960>

- Munib, A. (2018). Hukum Islam dan Muamalah (Asas-asas hukum Islam dalam bidang muamalah). *Al-Ulum Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ke Islamian*, 5(1), 72–80. <https://doi.org/https://doi.org/10.31102/alulum.5.1.2018.72-80>
- Nurseha, M. A., & Hakim, M. F. (2021). Analisis Hukum Perikatan Islam Terhadap Kerjasama Periklanan Google Adsense Pada Youtube. *LABATILA: Jurnal Ilmu Ekonomi Islam*, 5(02), 99–116.
- Permana, I. L. (2022). Implikasi Yuridis Agunan Yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah Dalam Akad Murabahah. *Jurnal Officium Notarium*, 2(2), 277–285. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art9>
- Rahmadhani, F. (2020). Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Recital Review*, 2(2), 93–111.
- Slamet, S. R. (2013). Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Lex Journalica*, 10(2), 18068.
- Soemitra, A. (2020). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di lembaga keuangan dan bisnis Kontemporer*. Prenada Media.
- Sudiarto, Kurniawan, H. (2020). Perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi di bank tabungan negara (BTN) cabang mataram. *Unizar Law Review (ULR)*, 3(2), 166–182.
- Sugara, A., & Birih, S. (2018). Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 9(1), 109–127. <https://doi.org/https://doi.org/10.18860/j.v9i1.5023>
- Supeno, S. H., Ansori, M., & SH, M. H. (2023). *Pengembangan perumahan berbasis syariah dan permasalahannya di Propinsi Jambi*. PT Salim Media Indonesia.