



KEKUATAN HUKUM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Oleh:

Enggar Dana Kusuma

Magister Kenotariatan UNTAG Semarang

dkenggar37@gmail.com

Sigit Irianto

Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang

sigit-irianto@untagsmg.ac.id

ABSTRAK

Pembangunan Nasional yang berdasarkan Pancasila mempunyai tujuan untuk menyejahterakan masyarakat Indonesia secara menyeluruh dengan tujuan sebagai peningkatan hidupyang berkeadilan social sesuai dengan cita-cita Bangsa. Salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat dengan memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : (1) Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR? (2) Apakah faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan hak kepemilikan KPR yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan? (3) Bagaimana pertimbangan hakim dalam pengalihan hak KPR yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan? (Berdasarkan putusan Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg dan Nomor :114/PDT.G/2016/PN smg Pengadilan Negeri Semarang). Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Spesifikasi yang digunakan yaitu deskriptif analitis, sumber dan jenis data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer, metode pengumpulan data dengan studi dokumen dan wawancara, metode analisa data yang digunakan secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu (1) bahwa Akta dibawah tangan ini juga mempunyai Kekuatan pembuktian materil menurut Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (2) Pengalihan hak kepemilikan yang dilakukan dengan perjanjian jual beli dibawah tangan mempunyai faktor kendala utama yaitu jika debitur wanprestasi maka sertifikat/obyek pengalihan akan ditahan oleh pihak bank dikarenakan bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debiturnya, sehinga akan sulit untuk melakukan proses balik nama. (3) pertimbangan hakim atau putusan hakim menyatakan sah pengalihan hak kepemilikan yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, dalam Putusan Nomor : 344/PDT.G/2015/PN.smg dan Putusan Nomor : 114/PDT,G/2016/PN smg, Pengadilan Negeri Semarang.

Kata Kunci : Akta Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan; Kekuatan Hukum; Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

ABSTRACT

National Development based on Pancasila has the aim of improving the welfare of the Indonesian people as a whole with the aim of improving life with social justice in accordance with the ideals of the Nation. One of the efforts made by the Government to prosper the community by providing Home Ownership Credit (KPR) facilities. The formulation of the problems in this study are: (1) How is the legal force of the agreement under the hand in the transfer of ownership rights in the mortgage agreement? (2) What are the factors that become obstacles in the transfer of mortgage ownership rights carried out by the deed of sale and purchase agreement under the hand? (3) How is the judge's consideration in the transfer of mortgage rights carried out by the deed of sale and purchase under the hand? (Based on decision Number: 344/Pdt.G/2015/PN.Smg and Number: 114/PDT.G/2016/PN smg Semarang District Court).The research method used is normative juridical research. The specifications used are descriptive analytical, the sources and types of data used consist of secondary data and primary data, data collection methods with document studies and interviews, data analysis methods used qualitatively.The results of this study are (1) that this underhand deed also has material evidentiary power according to Article 1857 of the Civil Code (2) The transfer of ownership rights carried out with an underhand sale and purchase agreement has a major obstacle factor, namely if the debtor defaults, the certificate / transfer object will be held by the bank because the bank only wants to give the certificate to the debtor, so it will be difficult to carry out the name transfer process. (3) the consideration of the judge or the judge's decision states the validity of the transfer of ownership rights carried out by an agreement under the hand, in Decision Number: 344/PDT.G/2015/PN.smg and Decision Number: 114/PDT,G/2016/PN smg, Semarang District Court.

Keywords: *Deed of Sale and Purchase Agreement Under Hand; Legal Power; Home Ownership Credit Agreement (KPR).*

©2023; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional pada dasarnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan, dan pedoman pembangunan Nasional. Pembangunan Nasional dilakukan terhadap seluruh masyarakat di tanah air dan tidak hanya untuk suatu golongan atau sebagian masyarakat, pembangunan nasional harus dirasakan oleh seluruh rakyat, yang bertujuan sebagai peningkatan hidup yang berkeadilan sosial yang menjadi cita-cita kemerdekaan bangsa Indonesia, salah satunya menyediakan papan untuk tempat tinggal kepada masyarakat yang berekonomi menengah kebawah.

Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat dengan memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang dikhususkan kepada masyarakat yang berekonomi menengah kebawah.

Fasilitas KPR itu didukung oleh Bank yang dapat ditunjuk oleh pemerintah dalam pembiayaan dana untuk pembelian rumah dan untuk mendapatkan fasilitas KPR ini sendiri masyarakat dapat melakukan perjanjian kredit dengan Bank penyangga dana.

Konsumen yang sudah melakukan perjanjian kredit, maka nantinya harus membayar kredit tersebut dengan jangka waktu jatuh tempo yang sudah disepakati.

Fasilitas yang disediakan oleh bank tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 111/2021 tentang Mekanisme Pengalihan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) kepada BP Tapera dan Penarikan Kembali Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) oleh Pemerintah adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Pengertian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Umumnya suatu perjanjian, termasuk juga perjanjian kredit dalam KPR, selalu diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi. Itu berarti bahwa antara bank dan debitur memenuhi apa yang telah disepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan itu disebut prestasi. Dengan terlaksananya prestasi tersebut, maka kewajiban-kewajiban para pihak berakhir. Prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu pada Pasal 1 ayat 1 yang menyatakan bahwa :

“Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang selanjutnya disingkat KPR adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana”

Dalam perjanjian KPR ini yang berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada Pasal 1 ayat 4 yaitu mendapatkan Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM) dan juga mendapatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang diterbitkan oleh bank pelaksana.

Penyedia fasilitas kredit oleh Bank yang ditunjuk oleh pemerintah pada dasarnya untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, tetapi di masyarakat sering terjadi pengalihan kepemilikan KPR dari konsumen satu kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan. Peralihan kepemilikan KPR dibawah tangan ini sering menimbulkan masalah hukum, perjanjian dengan dibawah tangan seperti ini sering kali terjadi kasus ternyata penjual tidak bertanggung jawab kepada pembeli dimana penjual pergi begitu saja dan

tidak diketahui keberadaannya, padahal pembeli sudah melakukan pembayaran sampai dengan lunas.¹

Pada kenyataannya perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1857 KUHPerdara.

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR ?
2. Apakah faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan hak kepemilikan KPR yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan ?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam pengalihan hak KPR yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan, berdasarkan Putusan Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg. dan Nomor : 114/PDT.G/2016/PN Smg (Pengadilan Negeri Semarang) ?

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.

Pendekatan masalah dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif.² Pendekatan yuridis normative adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian ini bertujuan memberikan gambaran secara rinci, menyeluruh, dan sistematis mengenai obyek penelitian beserta segala hal yang berkaitan dengannya. Dalam hal ini obyek penelitian menjadi pokok permasalahan adalah mengenai kekuatan hukum akta perjanjian jual beli dibawah tangan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sedangkan analitis yaitu mempunyai makna mengelompokkan, menghubungkan, dan membandingkan data dalam penelitian.

Deskriptif analitis yaitu menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu untuk kemudian dikumpulkan, disusun, dijelaskan, dan dianalisis menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan dalam hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Berdasarkan data yang diperoleh yang saling berkorelasi yang kemudian dijelaskan dan dianalisis menurut Undang-undang.

3. Sumber dan Jenis Data

¹ "Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri," diakses 5 Oktober 2022, Pukul: 18.22 WIB.

² Mukti Fajar and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder menjadi data utama dan didukung oleh data primer.

Data Sekunder dalam penelitian ini mencakup :

- a. Bahan hukum primer yang terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).
 - 3) Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - 4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
 - 5) Peraturan Menteri Keuangan No. 111/2021 tentang Mekanisme Pengalihan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).
 - 6) Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg.
 - 7) Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 114/PDT.G/2016/PN Smg.
- b. Bahan hukum sekunder
Buku-buku, jurnal, dan hasil penelitian dibidang hukum khususnya kekuatan hukum akta perjanjian jual beli dibawah tangan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- c. Bahan hukum tersier
Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Wikipedia, dan Ensiklopedia.
Data primer yang menjadi data pendukung diperoleh langsung dari lapangan berupa wawancara.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan
Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku literature yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, serta studi dokumen yaitu berupa data-data yang diperoleh melalui bahan-bahan hukum yang berupa undang-undang atau peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan data dengan studi pustaka ini menggunakan penelusuran katalog yaitu merupakan suatu daftar yang memberikan informasi mengenai koleksi yang dimiliki dalam suatu perpustakaan.
- b. Wawancara
Dalam penelitian ini melakukan wawancara terhadap informan. Informan dalam penelitian ini adalah Kreditur yang memfasilitasi KPR (BANK).

5. Metode Analisis Data

Analisis merupakan langkah terakhir dalam kegiatan penelitian ini. Data yang telah terkumpul dianalisis secara Normatif Kualitatif untuk mendapat kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan doktrin hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR.

Kekuatan hukum perjanjian dibawah tangan dalam pengalihan hak kepemilikan pada perjanjian KPR, seharusnya sesuai pada Pasal 1857 KUHPdata yaitu akta dibawah tangan juga mendapatkan kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik, namun pada kenyataannya perjanjian yang dilakukan dengan dibuat akta dibawah tangan sering terjadi kasus, sehingga menimbulkan akibat hukum atau kerugian kepada kreditur maupun debitur ataupun pihak ketiga yang ikut serta dalam perjanjian tersebut.³

Salah satu pihak yang berada dalam perjanjian melakukan wanprestasi, dimana perjanjian tersebut dibuat dengan akta perjanjian dibawah tangan, maka pihak yang dirugikan akan kesulitan untuk melakukan pembuktian, dikarenakan akta perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan.

2. Faktor yang menjadi kendala dalam pengalihan hak kepemilikan KPR yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan.

Pengalihan KPR yang dilakukan debitur pertama kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Bank atau kreditur pemberi penyangga dana yang dilakukan dengan perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tangan akan menimbulkan masalah dibelakang dan memberikan kendala kepada kedua pihak, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, dari pihak yang menerima pengalihan hak KPR jika sudah melunasi jual beli tersebut, namun akan sulit untuk dibalik nama sertifikat tersebut, dikarenakan Bank atau kreditur hanya ingin memberikan sertifikat tersebut kepada debitur pertama, sehingga menyulitkan bagi pihak ketiga untuk memperoleh hak nya yaitu serifikat tanah dan rumah yang telah ia lunasi dari debitur pertama yang telah melakukan wanprestasi atau tidak bertanggung jawab sampai akhir transaksi jual beli tersebut yang dilakukan dengan akta perjanjian dibawah tangan.⁴

Pengalihan kredit dalam KPR yang dilakukan secara di bawah tangan dapat diartikan bahwa pengalihan tersebut terjadi tanpa sepengetahuan pihak bank pemberi kredit. Dalam penelitian ini dilakukan studi kasus terhadap pengalihan kredit KPR pada Bank BTN yang dilakukan tidak di hadapan pejabat yang berwenang. Adapun bentuk pengalihan tersebut adalah pengalihan terhadap

³ Slamet Ristanto, *Bank Dan Perbankan Perumahan KPR* (Bankarmasin: Asdamedia, 2016).

⁴ "KPR Bersubsidi," www.btn.co.id/productasp, diakses 5 Oktober 2022, pukul : 18.31 WIB

tanah dan bangunan (rumah) yang menjadi objek jaminan dalam KPR BTN. Perjanjian kredit BTN merupakan persetujuan pemberian kredit oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) kepada debitur guna pembelian sebuah bangunan (rumah) berikut tanahnya. Adapun perjanjian kredit tersebut hanya mengikat pihak bank BTN selaku pemberi pinjaman dan debitur selaku peminjam.⁵

Demikian dapat dikatakan bahwa kendala utama yang dihadapi apabila pengalihan hak kepemilikan KPR dilakukan dibawah tangan yaitu sulitnya proses balik nama yang akan dilakukan oleh pembeli apabila penjual melakukan wanprestasi karena sertifikat ditahan oleh pihak kreditur dan hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada nasabahnya saja atau pihak pertama dalam proses jual beli KPR terhadap kreditur.

Pengalihan KPR secara di bawah tangan ini seringkali terjadi dalam praktek dikarenakan alasan debitur yang terbentur akan hal keuangan. Yang mana mereka sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran kredit tiap bulannya dan dapat pula terjadi karena debitur ingin memperoleh keuntungan.

Peranan Notaris tidaklah selalu dominan di setiap perbuatan hukum, yang mana salah satunya adalah dalam hal perjanjian pengalihan kredit di bawah tangan. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang terkait saja antara debitur pertama dan debitur kedua, dan pada umumnya tanpa melibatkan peranan seorang Notaris maupun pihak bank. Sedangkan dalam prosedur yang sebenarnya harus ditempuh untuk melakukan pengalihan kredit tersebut, peranan Notaris sangatlah diperlukan. Namun demikian hendaknya Notaris tetap bertindak dalam kewenangannya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris harus terus berusaha untuk menciptakan cara ataupun kesempatan agar dapat berperan dalam setiap perbuatan hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan tentunya sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pertimbangan hakim dalam pengalihan hak KPR yang dilakukan dengan akta jual beli dibawah tangan, berdasarkan Putusan Nomor : 344/Pdt.G/2015/PN.Smg. dan Nomor : 114/PDT.G/2016/PN Smg (Pengadilan Negeri Semarang).

Pertimbangan hakim merupakan suatu dasar hukum sebelum memutus perkara antara para pihak tergugat dan penggugat. Dalam pemeriksaan perkara, hakim betul-betul harus bersikap bebas, hati-hati, dan tidak memihak siapapun. Hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi yang telah terbukti tersebut, sebelum membuat putusan seorang hakim harus mempertimbangkan apa yang ada dalam pembuktian melalui alat bukti yang diajukan para pihak yang berperkara dan juga hakim harus mendengarkan keterangan para pihak sebab seorang hakim tidak boleh hanya mendengarkan salah satu pihak saja tetapi semua pihak harus didengarkan keterangannya sehingga hakim dapat

⁵ Wawancara dengan Bapak Nanda selaku sekretaris dalam bidang HUMAS pada PT.Bank BTN Cabang Semarang di Kota Semarang, Tanggal 19 Desember 2022, Pukul 09.30 WIB.

menemukan kebenaran yang sesungguhnya. Serta hakim harus memperhatikan fakta-fakta yang ada dalam persidangan dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat.⁶

Dalam kasus terkait dengan penelitian, hakim memutuskan dengan verstek menimbang bahwa memenangkan pembeli atau penggugat untuk mendapatkan haknya yaitu sertifikat dan tanah tersebut dengan meminta pihak kreditur untuk menyerahkan sertifikat rumah dan tanah KPR tersebut untuk selanjutnya diproses balik nama dan menyatakan perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan dinyatakan sah oleh hakim.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian dibawah tangan juga memiliki Kekuatan pembuktian materil menurut Pasal 1875 KUHPdata, oleh orang terhadap akta itu digunakan atau yang dapat dianggap diakui menurut undang-undang atau yang menandatangani ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat haknya dari orang tersebut, merupakan bukti sempurna seperti akta otentik, sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan dalam kasus pada penelitian ini dinyatakan sah oleh Hakim, kemudian timbulnya perlindungan hukum bagi Penggugat atau pihak yang dirugikan.
- b. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik dan mempunyai perlindungan hukum, namun perjanjian jual beli yang dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan sangat riskan dengan timbulnya faktor-faktor kendala dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut, seperti misalnya pada kasus dalam penelitian ini sulitnya bagi pihak penggugat atau pihak yang dirugikan untuk proses balik nama terhadap sertifikat rumah dan tanah yang sudah dilunasinya kepada pihak ketiga atau debitur, namun sertifikat tersebut masih ditahan oleh pihak turut tergugat atau Bank, karena Bank hanya mau memberikan sertifikat tersebut kepada debitur pertama, sehingga hal ini sangat merugikan penggugat atau pihak ketiga karena penggugat sudah melaksanakan tanggungjawabnya semua yaitu melunasi pembayaran jual beli dengan debitur walaupun perjanjian tersebut dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan.
- c. Pada kasus atau perkara dalam penelitian ini Hakim memutuskan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh penggugat atau pihak ketiga dengan debitur atau tergugat dinyatakan sah, walaupun perjanjian jual beli ini dilakukan dengan akta perjanjian jual beli dibawah tangan dan meminta kepada turut

⁶ Sigit Irianto, *Hukum Kontrak* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, 2012).

tergugat atau Bank untuk menyerahkan sertifikat rumah dan tanah KPR yang sudah lunas tersebut kepada penggugat atau pihak ketiga untuk selanjutnya dibalik nama.

2. Saran

- a. Bagi penggugat atau pihak ketiga sebaiknya jika diberikan pengalihan hak kepemilikan KPR lebih berhati-hati dalam melakukan hubungan hukum terhadap pihak lain dengan cara menilai orang seperti apa dan juga memastikan alamat orang tersebut dimana dan juga lebih baik dalam melakukan jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT, sehingga akta jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap sebagai akta otentik dan juga dalam melakukan pembelian KPR tangan kedua sebaiknya proses jual beli tersebut diketahui oleh pihak Bank, sehingga dapat dilakukan Novasi atau pembutan perjanjian kredit yang baru antara Bank dengan debitur yang baru.
- b. Bagi tergugat sebaiknya dalam melakukan hubungan hukum, walaupun dengan cara jual beli dibawah tangan harus tetap bertanggung jawab atas perbuatan hukum tersebut sampai jual beli itu selesai dengan beritikad baik, supaya tidak menimbulkan perselisihan, ingkar janji atau wanprestasi, apabila jika sudah adanya wanprestasi, maka yang telah melakukan wanprestasi tersebut harus menaati peraturan dalam perjanjian tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Bagi turut tergugat atau Bank khususnya sebagai penyangga dana atau pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih berhati-hati kepada debitur yang berani mengalihkan kepemilikan hak KPR kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak Bank, sehingga dapat mengurangi resiko kendala dalam pengalihan hak KPR yang dialami oleh pihak Bank, maka Bank dapat mengambil sebuah keputusan, misalnya dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, tetapi jika bank menghendaki. Secara yuridis belum pernah terjadi jual beli, dikarenakan untuk sahnya jual beli (rumah), harus ada akta jual beli dan pembalik namaan sertifikat dari pemilik lama ke pemilik yang baru.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Irianto, Sigit. *Hukum Kontrak*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, 2012.

Ristanto, Slamet. *Bank Dan Perbankan Perumahan KPR*. Bankarmasin: Asdamedia, 2016.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Direktorat Jenderal Perumahan dan Pemukiman, Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Pemukiman Tentang Standard Operasional dan Prosedur Pelaksanaan Program Bantuan Kredit Bersubsidi Untuk Perumahan, Kep Dirjen Perumahan dan Pemukiman No. 10/KPTS/DM/2003, BAGIAN II ayat 1.

Peraturan Menteri Keuangan No. 111/2021 Tentang Mekanisme Pengalihan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).

Internet

"Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri," diakses 5 Oktober 2022, Pukul: 18.22 WIB

"KPR Bersubsidi," www.btn.co.id/product.asp, diakses 5 Oktober 2022, pukul: 18.31 WIB

"ProsesKPR," www.tabloidrumah.com/index.php/news/read/1750/proses%20KPR>, diakses 6 Oktober 2022.