



**TINJAUAN HUKUM TERHADAP OPER KREDIT KEPEMILIKAN  
RUMAH KPR MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr )**

**Heni Ristiana\*, Ery Agus Priyono, Suradi**

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : [heniristianaaa@gmail.com](mailto:heniristianaaa@gmail.com)

**Abstrak**

Salah satu permasalahan dalam pelaksanaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui diantaranya adalah pengalihan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu rumah, yang dilakukan oleh debitur kepada pihak lain sebelum masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut berakhir atau lunas dan tanpa sepengetahuan oleh pihak bank dan tidak menggunakan prosedur yang tepat dan benar, yang dikenal masyarakat dengan istilah pengalihan hak atau oper kredit. Oper kredit seringkali dilakukan oleh debitur melalui suatu perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tanpa menghadap pejabat yang berwenang atau dikenal dengan perjanjian jual beli di bawah tangan. Jual beli dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dalam faktanya, masih sering ditemui jual beli yang dilakukan di bawah tangan. Seperti yang terjadidalam kasus putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN. Unr.

**Kata kunci :** Oper Kredit; Perjanjian Jual Beli; Putusan No. 27/Pdt.G/2017/PN. Unr

**Abstract**

*One of the problems in the implementation of Home Ownership Credit (KPR) often encountered is the transfer of rights to the object of Home Ownership Credit (KPR), namely the house, which is carried out by the debtor to other parties before the mortgage ends or is paid off and without knowledge of the bank and not using appropriate and correct procedures, which are known to the public with the term transfer of rights or operative credit. Credit operations are often carried out by the debtor through a sale and purchase agreement made by the parties themselves, without a certain standard and only adapted to the needs of the parties without facing an authorized official or known as a sale and purchase agreement under the hand. Buying and selling in the Civil Law Book Article 1457 is an agreement by which one party binds itself to submit a material, and the other party to pay the price promised. Land buying and selling is a legal act which according to Government Regulation Number 24 of 1997 must be carried out before an Acting Land Acting Officer (PPAT), but in fact, buying and selling is often carried out under the hands. As happened in the case of Decree Number 27 / Pdt.G / 2017 / PN. Unr.*

**Keywords:** Credit Operations; Sale and Purchase Agreement; Decree No. 27 / Pdt.G / 2017 / PN. Unr

## I. PENDAHULUAN

Indonesia mempunyai cita-cita untuk melakukan pembangunan maupun perubahan ke arah yang lebih baik dalam segala aspek kehidupan termasuk meningkatkan kesejahteraan hidup bagi masyarakatnya. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.<sup>1</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan paling pokok bagi manusia sebagai makhluk hidup, namun salah satu permasalahan utama yang masih dihadapi oleh masyarakat di Indonesia adalah mengenai ketersediaan rumah, sehubungan dengan hal tersebut, sektor perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyaluran dana dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Audrey Kotandengan dan Nurhayati Abbas dan Iskandar Muda, "Perjanjian Oper Kredit (Alih Debitur) Atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, diakses dari <http://pasca.unhas.ac.id>

<sup>2</sup> Departemen Perlindungan Konsumen Otoritas Jasa Keuangan, "Kajian perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)", diakses dari <https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/im>

Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada. Ada juga yang mengartikan Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>3</sup>

Pelaksanaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan yang diantaranya adalah pengalihan hak atas objek Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu rumah, yang dilakukan oleh debitur kepada pihak lain sebelum masa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut berakhir atau lunas dan tanpa sepengetahuan oleh pihak bank dan tentunya tidak menggunakan prosedur yang tepat dan benar, yang dikenal masyarakat dengan istilah pengalihan hak atau oper kredit. Pengalihan hak atau oper kredit seringkali dilakukan oleh debitur melalui suatu perjanjian jual beli yang dibuat sendiri oleh para pihak, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tanpa

---

[ages/upload/201807131448401.%20KPR.PDF](https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/ages/upload/201807131448401.%20KPR.PDF)

<sup>3</sup> Naidah, "Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Panakkukang Makassar", Jurnal Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan, Vol. 1 No. 2 Juli – Oktober Tahun 2009.



menghadap pejabat yang berwenang atau dikenal dengan perjanjian jual beli di bawah tangan.<sup>4</sup>

Perjanjian diatur dalam buku III KUH Perdata tentang Perikatan dikatakan salah satu sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih ada sumber hukum lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis, dan ilmu pengetahuan hukum. Pengertian perjanjian dalam buku III KUH Perdata dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."<sup>5</sup>

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, tanpa sepakat maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Sepakat yang diberikan dengan paksa adalah *Contradictio in terminis*. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada

perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana (*take it or leave it*).<sup>6</sup>

Perjanjian yang sering digunakan seseorang dalam membantu memenuhi kehidupan hidupnya adalah perjanjian jual-beli. Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga (*prijs*) yang dimufakati antara mereka berdua.<sup>7</sup>

Perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan dua cara yaitu jual beli dengan cara tulisan dan lisan. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan cara tulisan dapat berupa akta otentik dan di bawah tangan. Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat). Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Lain halnya dengan akta otentik, akta otentik atau biasa disebut juga akta

<sup>4</sup>Sonang Nimrot Jewel, "Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan", Unnes Law Jurnal, Vol. 2, No. 2, Tahun 2013. Diakses dari : <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/ulj>.

<sup>5</sup>Bernat Panjaitan, "Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank" Jurnal Ilmiah "Advokasi" Vol. 01. No. 01. Tahun 2013.

<sup>6</sup>Ghansam Anand, "Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Penyusunan Kontrak" Yuridika: Vol. 26 No 2. Tahun 2011.

<sup>7</sup>Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia* (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm. 1

notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan. Praktek akta di bawah tangan tersebut tentunya sangat berdampak pada pembuktian di Pengadilan, Tujuan dari proses peradilan adalah untuk menentukan suatu kebenaran dan berdasar atas kebenaran itu akan ditetapkan suatu putusan hakim, untuk menentukan suatu kebenaran dalam proses peradilan diperlukan suatu pembuktian.<sup>8</sup> Sebagaimana yang terjadi dalam perjanjian jual beli yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Ungaran Nomor: 27/Pdt.G/2017/PN Unr.

Kasus perkara Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr, pihak penggugat adalah pembeli dengan itikad baik yang membeli tanah dan rumah KPR kepada tergugat. Jual beli yang dilakukan adalah jual beli dengan cara di bawah tangan dimana kemudian penggugat meneruskan sisa angsuran tergugat ke bank sampai akhirnya angsuran tersebut dilunasi. Setelah angsuran tersebut dilunasi, penggugat berinisiatif untuk mengambil sertifikat atas nama tergugat di bank dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Bank tidak memberikan terjadinya balik nama dikarenakan jual beli yang dilakukan adalah jual beli di bawah tangan. Kemudian penggugat mencari domisili tergugat untuk nantinya melakukan proses balik nama, namun tidak diketahui lagi dimana domisili dari pihak tergugat (menghilang), kemudian penggugat mengajukan

---

<sup>8</sup> Dahlang, "Kepastian Hukum Akta Di bawah Tangan Dalam Perspektif Kewenangan Notaris", Jurnal Al-'Adl, Vol. 9 No. 2. Tahun 2016.

gugatan ke Pengadilan Negeri Ungaran untuk mendapatkan haknya.<sup>9</sup>

Penelitian ini diadakan untuk membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli oper kredit kepemilikan rumah KPR yang dilakukan melalui perjanjian jual beli di bawah tangan serta penyelesaian perkara yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli rumah KPR yang dilakukan di bawah tangan dapat mempunyai kepastian hukum ( Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/Pn Unr ).

## II. METODE

### A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan oleh penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang berupa data sekunder atau yang disebut juga penelitian kepustakaan.<sup>10</sup> Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan atau bahan rujukan dalam bidang hukum.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup>Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr

<sup>10</sup> Roni Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Sustu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Pers,2001), hlm. 1

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan*



## B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif-analitis. Deskriptif analitis yaitu suatu cara peneliti dalam menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara memberikan gambaran secara faktual yang dikaitkan dengan norma hukum terkait.<sup>12</sup>

## C. Jenis Dan Sumber Data

Penelitian dalam penelitian hukum ini menggunakan data sekunder karena merupakan penelitian yuridis normatif. Data sekunder adalah data yang bukan termasuk data primer yang di peroleh dari bahan-bahan pustaka.<sup>13</sup>

## D. Metode Pengumpulan Data

penelitian ini dilakukan dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan adalah suatu cara pengumpulan data untuk mencari konsepsi, teori atau doktrin, pemikiran konseptual dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang relevan dengan penelitian ini. Kepustakaan tersebut dapat berupa peraturan perundangan, karya ilmiah para sarjana dan lain-lain sumber.<sup>14</sup> Guna mencari suatu tambahan informasi, penelitian ini

juga menggunakan metode wawancara. Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan lisan melalui bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada peneliti.

## E. METODE ANALISIS DATA

Data yang di peroleh baik studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang di analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya di analisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>15</sup>

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

#### 1. Kasus Posisi

Penggugat (Lenny Tjondro) membeli tanah dan rumah KPR tipe D.21 secara oper kredit kepada Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan jl. Arjuna II No.24, Type D.21, Perumnas Mapagan Kecamatan Ungaran yang ditanda tangani oleh Siti Marlainy Gumalasar (Tergugat II) dan Lenny Tjondro (Penggugat).

---

*Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), halaman 33.

<sup>12</sup> Ery Agus Priyono, "Aspek Keadilan Dalam Kontrak Bisnis Di Indonesia (Kajian Pada Perjanjian Waralaba)". *Jurnal Law Reform*. Vol. 14 No. 1, Tahun 2018, hlm. 18

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Pers,2001), hlm. 1

<sup>14</sup> Roni Hanitijo, *Op.cit.*, hlm. 98

---

<sup>15</sup> Aptest Arlien Friedrich.P, "Analisis Terhadap Kesepakatan Dan Perjanjian Kerjasama Antara Pt.Intan Sejati Andalan Dengan Suplier Tentang Jual Beli Tandan Buah Segar Kelapa Sawit (Tbs)", *Diponegoro Law Journal* Vol. 5. No. 3. Tahun 2016.

Jual beli yang dilakukan adalah jual beli di bawah tangan dengan ketentuan bahwa Penggugat harus masih melanjutkan angsuran tiap bulannya kepada bank hingga lunas seluruh kekurangan angsuran kredit rumah pada bank. Sejak rumah obyek sengketa dilunasi pembayarannya oleh Penggugat, Penggugat kesulitan untuk melakukan balik nama maupun pengesahan pembelian atas kepemilikan rumah obyek sengketa tersebut karena kesulitan mencari keberadaan Para Tergugat I, II dan III. Penggugat bermaksud untuk meminta sertifikat tersebut pada bank yang bersangkutan yaitu Bank Tabungan Negara Persero Cabang Semarang (Turut Tergugat I), tetapi bank tersebut menolak untuk memberikannya dengan berbagai alasan yang tidak dapat diterima oleh pihak Penggugat.<sup>16</sup>

### **1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Oper Kredit Kepemilikan Rumah KPR Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan**

Lembaga perbankan sebagai penyedia dana memiliki peranan yang strategis dalam membantu mensukseskan pembangunan nasional. Bank sebagai lembaga keuangan mempunyai usaha untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat melalui kegiatan perkreditan memegang peranan yang tidak kecil. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 memberikan pengertian kredit yaitu, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang

dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>17</sup>

Pemberian fasilitas kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian kredit antara bank sebagai pemberi kredit (kreditor) dengan nasabah sebagai pemohon kredit (debitur) sehingga diantara keduanya tersebut terjadi hubungan hukum. Pemberian kredit yang diberikan oleh bank juga didasarkan atas kepercayaan, perjanjian antara kreditor dan debitur dapat dituangkan ke dalam Perjanjian Kredit secara tertulis.<sup>18</sup>

Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata. Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan dengan suatu perjanjian tertulis yang disebut dengan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Bank yang berbentuk perjanjian baku atau disebut juga dengan perjanjian adhesi (*standard contract*). Perjanjian baku (*standard contract*) adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya

---

<sup>16</sup>Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr

---

<sup>17</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 1996), hlm. 44

<sup>18</sup> Alfitri Setyaningrum, "Problematika yuridis pelaksanaan movasi subyektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi hak tanggungan meninggal dunia", *Jurnal Repertorium*, ISSN : 2355-2646, Edisi 3 Januari- Juni 2015.



sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Perjanjian kredit adalah suatu ikatan antara kreditur dengan debitur dan merupakan undang-undangbagi mereka sehingga harus ditaati oleh para pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing, ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya, maka para pihak tersebut dikatakan wanprestasi, alpa, atau ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Untuk mendapat kepastian hukum dan mempunyai kekuatan hukum serta pemenuhan hak dan kewajiban, maka bank dalam suatu perjanjian kredit juga meminta kuasa jaminan kepada debitur.<sup>19</sup>

Kasus gugatan perkara perdata yang terjadi di Pengadilan Negeri Ungaran merupakan salah satu dari banyaknya kasus-kasus yang sering terjadi dalam hal kredit pemilikan rumah. Proses alih debitur atau oper kredit kepemilikan KPR merupakan hal yang sering dilakukan oleh masyarakat. Perbuatan hukum ini akan sangat merugikan bagi pihak pembeli yaitu Lenny Tjondro (Penggugat), karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak bank. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual yaitu Sutiyah. Ls (Tergugat I).

Hak-hak pihak pembeli agar dapat terlindungi dan menghindari terjadinya kerugian terhadap perjanjian jual beli ini, karena terjadinya sesuatu dan lain hal di kemudian hari maka sebaiknya perjanjian jual beli ini dalam isi pokoknya dibuat syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan lainnya yang dipandang perlu dan disepakati oleh para pihak, satu dan lain sepanjang syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Salah satu syarat atau ketentuan tersebut adalah dengan pemberian kuasa, misalnya adalah kuasa pengambilan sertipikat dibank, kuasa untuk menjual kepada calon pembeli, dan kuasa pelunasan hutang, yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli. Dapat kita pahami pemberian kuasa tersebut tidak berdiri sendiri, sekalipun mungkin dibuat dalam akta yang terpisah, sebab pemberian kuasa ini merupakan salah satu isi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari ikatan jual beli.<sup>20</sup>

Mengenai penggantian debitur dalam KPR yang dilakukan secara sah dengan persetujuan pihak bank apabila ditinjau dari aspek hukum menurut penulis merupakan perbuatan hukum Novasi Subyektif Pasif. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1417 KUH Perdata yang menjelaskan cara orang mengadakan suatu Novasi Subyektif Pasif, dimana debitur menawarkan kepada krediturnya seorang debitur baru, yang bersedia untuk

<sup>19</sup> Bernard Panjaitan, *Op.cit.*, hlm.

<sup>20</sup> Yunesha Ratih Fitriani, "Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving Sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Lex Renaissance* No. 1 Vol. 2 Tahun 2017

mengikatkan dirinya demi keuntungan kreditur atau dengan perkataan lain, bersedia untuk membayar hutang-hutang debitur.<sup>21</sup>

Pengalihan kredit dengan cara ini secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama. Akibat hukum terhadap pihak debitur dengan adanya novasi subyektif pasif adalah pihak kreditur tidak mempunyai hak tagih atas kredit yang diberikan kepada debitur lama karena seluruh fasilitas kredit telah diambil alih oleh debitur baru, sehingga debitur lama telah dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya terhadap pihak kreditur dengan adanya penodelegasian kepada debitur baru. Kreditur juga harus membuat perjanjian kredit baru dengan debitur baru dengan melakukan penilaian terhadap debitur baru seperti melakukan penilaian pada proses pemberian kredit kepada calon debitur baru.<sup>22</sup>

Perlindungan hukum terhadap Lenny Tjondro (Penggugat) sebagai pembeli rumah dan tanah KPR yang dilakukan secara di bawah tangan, hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri,

---

<sup>21</sup> J.Satrio, "Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian Kedua", Bandung : Citra Aditnya Bakti,1996.

<sup>22</sup> Corry Angelica Bintania Dwi Putri, "Mekanisme Novasi Subyektif Pasif Dengan Adanya Delegasi (Studi Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Kebon Jeruk Jakarta Barat)"(E-journal Undip,2016) Vol. 5, No. 2. hlm. 9

untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Sedang bagi Bank BTN Cabang Semarang (Turut Tergugat I) selaku kreditur telah terlindungi oleh Perjanjian KPR dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

## **2. Penyelesaian Perkara Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Agar Jual Beli Rumah KPR Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Dapat Mempunyai Kepastian Hukum ( Studi Kasus Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/Pn Unr )**

Menurut Pasal 1313 ayat ( 1 ) KUH Perdata menyebutkan "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih " . R. Subekti, mengartikan perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan "perikatan". Oleh karena itu, perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.<sup>23</sup>

Perjanjian jual beli agar mempunyai kekuatan mengikat terhadap kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

---

<sup>23</sup>R. Subekti, "Hukum Perjanjian", Jakarta : Intermasa, 1987. hlm. 1

- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal .<sup>24</sup>

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>25</sup>

Kebebasan berkontrak lahir dan berkembang sejalan dengan perkembangan hubungan antar manusia. Kebebasan berkontrak sebagai suatu hak asasi manusia telah berkembang dan diterima menjadi salah satu asas hukum perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak.<sup>26</sup>

Seseorang mempunyai kebebasan untuk membuat suatu perjanjian, hal ini sesuai dengan aturan mengenai perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia., sehingga setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian

dan tidak melanggar hukum, kesusilaan serta ketertiban umum.<sup>27</sup>

Pasal 1320 KUH Perdata juga menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak, artinya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, tetapi ada beberapa perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, perjanjian pertanggungan dan sebagainya. Tujuannya adalah sebagai alat bukti yang sah mengenai objek yang diperjanjikan.<sup>28</sup>

Pasal 1338 KUHPERdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak akan berlaku mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

---

<sup>24</sup> Evi Retno Wulan dan Regina Hernani, "Tinjauan Hukum Jual Beli Secara Online", Surabaya: Jurnal Hukum. Vol. XIX, No. 19:17-32, Tahun 2010

<sup>25</sup>R. Subekti, *Op.cit.*, hlm. 17

<sup>26</sup> Achmad Busro, "Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Progresif", (E-journal Undip, 2011), Vol. 40 No. 2.

---

<sup>27</sup> Ery Agus Priyono, *Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Es Teler 77*, (E-journal Undip,2015), Vol. 22 No. 2.

<sup>28</sup> Titik Triwulan Tutik, "Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional", Jakarta : Kencana, 2008. hlm. 228



undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>29</sup>

Perjanjian kredit itu dikatakan sah karena mensyaratkan unsur-unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian yaitu subyek hukumnya minimal dua orang atau lebih, ada hubungan hukum diantara mereka dan adanya prestasi (obyek perjanjian). Dengan kata lain suatu perjanjian kredit dianggap sah dan memenuhi syarat apabila memenuhi syarat-syarat subyektif (kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan), sedangkan unsur-unsur obyektifnya adalah obyek perjanjian berupa barang yang halal karena tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>30</sup>

Dalam sengketa perdata yang telah diputus oleh hakim, tidaklah berarti putusan tersebut bisa langsung dilakukan eksekusi. Keputusan hakim barulah boleh dilaksanakan apabila keputusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam perkara ini hakim melihat itikad baik yang dibuat oleh pihak Penggugat dan menggali sumber-sumber hukum lainnya.

Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti bahwa kita harus

menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatuhan, sehingga perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Hal ini berarti memberi perlindungan hukum pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur seimbang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar kepatutan dan keadilan.<sup>31</sup>

Proses penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan Negeri Ungaran adalah sebagai berikut:

1. Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Ungaran, gugatan harus di ajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya yang sah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heri Sulistiyono, SH. Surat gugatan/tuntutan yang diajukan tersebut harus memuat sekurang-kurangnya :

- a. Nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak;
- b. Uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti;
- c. Isi gugatan yang jelas (petitum).

2. Ketua Pengadilan menetapkan Hakim/Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara tersebut;

<sup>29</sup> Acmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011. hlm. 95

<sup>30</sup> Misahardi Wilamarta dan Zulfadli Barus, "Manfaat Analisis Yuridis Dan Sosiologis Yang Bersifat Komplementer Dalam Perjanjian Kredit Untuk Meminimalisir Resiko Bank Sebagai Kreditor", *Yustisia* Vol.1 No.2 Tahun 2012.

<sup>31</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 67

3. Penetapan hari sidang;
4. Panggilan para pihak untuk menghadiri sidang dilakukan oleh juru sita. Surat Panggilan kepada Tergugat untuk sidang pertama harus menyebutkan adanya penyerahan sehelai salinan surat gugatan dan pemberitahuan kepada pihak Tergugat bahwa ia boleh mengajukan jawaban diajukan dalam sidang;
5. Sidang Pengadilan, jika pada hari yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pada surat perintah menghadap yang telah dikeluarkan ternyata Penggugat tanpa suatu alasan yang sah tidak hadir, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat gugatannya dinyatakan gugur. Sedangkan jika Tergugat pada hari yang telah ditentukan tanpa suatu alasan sah tidak hadir sedangkan Tergugat telah dipanggil secara patut, maka Majelis Hakim harus segera melakukan panggilan sekali lagi, dan jika panggilan kedua diterima Tergugat dan Turut Tergugat tanpa alasan yang sah tidak menghadap di muka persidangan, maka pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya Tergugat dan tuntutan Penggugat dikabulkan seluruhnya. Dalam hal ini Para Tergugat telah menghilang dan dikabarkan tidak diketahui lagi domisilinya dimana;
6. Pemeriksaan Pokok Sengketa, para pihak diberi kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang dianggap perlu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya;
7. Pembacaan Putusan, dalam hal sengketa jual beli rumah KPR di bawah tangan tidak dihadapan PPAT (tanpa akta jual beli PPAT) meskipun telah dipanggil secara

patut sesuai *relaas* panggilan menurut Pasal 390 HIR untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali sesuai dengan Relaa Panggilan No. 27/Pdt.G/2017/PN.Unr, masing - masing tanggal 07 Maret 2017, tanggal 15 Maret 2017, 4 April 2017 dan tanggal 12 April 2017, namun ternyata Para Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan serta tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya atau untuk menjadi Kuasanya tanpa alasan yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, sehingga Para Tergugat dianggap tidak pernah menggunakan haknya untuk membantah dalil - dalil Penggugat dalam Gugatannya untuk kemudian perkara ini dilanjutkan dan diperiksa tanpa hadirnya Para Tergugat, Sehingga pemeriksaan *a quo* dilaksanakan dengan *verstek* (Tanpa hadirnya Tergugat dan Para Turut Tergugat).

Dalam Putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim telah memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dengan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Lenny Tjondro (Penggugat) merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat obyek sengketa dan juga menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan bahwa untuk terjadinya jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) harus bersifat final, baik syarat

formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah. Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, merupakan syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.

Peraturan yang mengatur mengenai bentuk pengalihan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Hal ini berarti segala bentuk peralihan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>32</sup>

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftar

pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT, hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.”

Menurut wawancara yang penulis lakukan dengan nara sumber Bapak Hendra Yuristiawan, S.H., M.H. selaku pihak Hakim Pengadilan Negeri Ungaran mengatakan bahwa: “Setelah menerima Putusan dari majelis Hakim dengan Nomor Register Perkara 27/Pdt.G/2017/PN Unr maka putusan hakim ini dapat dijadikan surat kuasa yang sah untuk menghadap kepada Bank BTN Cabang Semarang untuk menyerahkan sertifikat dan melakukan peralihan hak di PPAT, karena dengan menerima putusan dari majelis hakim saja sudah bisa menjadi surat kuasa yang sah untuk melakukan peralihan. (wawancara dengan Bapak Hendra Yuristiawan, S.H., M.H. selaku pihak Hakim Pengadilan Negeri Ungaran tanggal

<sup>32</sup> Prancisca Romana Dwi Hastuti, “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)”, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.



27 Februari 2019 pukul 09.00 WIB).<sup>33</sup>

Dengan adanya putusan Pengadilan maka ada kepastian hak dan kepastian hukum tentang sesuatu persoalan dalam perkara yang telah diputuskan itu. Putusan Pengadilan yang tertuang dalam bentuk tertulis ini merupakan akta otentik, yang dapat digunakan sebagai alat bukti oleh pihak-pihak yang berperkera, baik dalam pelaksanaan upaya hukum (Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali), ataupun dalam pelaksanaannya. Apabila terjadi penyerobotan terhadap aset maupun tanah yang dimiliki, maka pemilik hak atas tanah dapat melaporkan yang bersangkutan kepada aparat kepolisian untuk dapat diproses secara hukum.

#### IV. KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus oper kredit rumah KPR melalui perjanjian jual beli di bawah tangan sangat lemah karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Perlindungan hukum hanya dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan Penetapan Pengadilan pada Pengadilan Negeri setempat, untuk mengesahkan proses jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak.

2. Putusan Pengadilan Negeri tersebut menjelaskan bahwa Majelis Hakim telah memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dengan Putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa Lenny Tjondro (Penggugat) merupakan pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sertifikat obyek sengketa dan juga menghukum Bank BTN Cabang Semarang (Turut Tergugat I) untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat. Putusan hakim tersebut dapat dijadikan surat kuasa yang sah untuk menghadap kepada Bank BTN Cabang Semarang untuk menyerahkan sertifikat dan melakukan peralihan hak di PPAT, karena dengan menerima putusan dari majelis hakim saja sudah bisa menjadi surat kuasa yang sah untuk melakukan peralihan.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

##### Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010.
- Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011.
- Agus Yuda Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.

<sup>33</sup> Hendra Yuristiawan, S.H.,M.H, wawancara Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, (Ungaran, 27 Februari 2019).



- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia, 2012.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, 1987.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1996.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kesaint Blanc, 2007.
- Joko P. Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- J.Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian Kedua*, Bandung : Citra Aditnya Bakti, 1996.
- Mariam darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni, 1978.
- Mariam Daruz Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime, 2017.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju, 1994.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1977.
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1987.
- Roni Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Sustu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Rajawali Pers, 2001.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di*



- Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Sutan Remi Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Jurnal**
- Achmad Busro, “Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Progresif”, (E-journal Undip, 2011), Vol. 40 No. 2.
- Alfitri Setyaningrum, “Problematika yuridis pelaksanaan movasi subyektif pasif dalam perjanjian kredit karena pemberi hak tanggungan meninggal dunia”, Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646, Edisi 3 Januari- Juni 2015.
- Aptest Arlien Friedrich.P, “Analisis Terhadap Kesepakatan Dan Perjanjian Kerjasama Antara Pt.Intan Sejati Andalan Dengan Suplier Tentang Jual Beli Tandan Buah Segar Kelapa Sawit (Tbs)”, Diponegoro Law Journal Vol. 5. No. 3. Tahun 2016.
- Audrey Kotandengan dan Nurhayati Abbas dan Iskandar Muda, “Perjanjian Oper Kredit (Alih Debitur) Atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”, Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Bernard Panjaitan, ”Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank”, (Jurnal Ilmiah “Advokasi”, 2013), Vol. 01. No. 01.
- Corry Angelica Bintania Dwi Putri, “Mekanisme Novasi Subyektif Pasif Dengan Adanya Delegasi (Studi Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Kebon Jeruk Jakarta Barat” (E-journal Undip, 2016) Vol. 5, No. 2.
- Dahlang, “Kepastian Hukum Akta Di bawah Tangan Dalam Perspektif Kewenangan Notaris”, Jurnal Al-‘Adl, Vol. 9 No. 2. Tahun 2016.
- Ery Agus Priyono, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian Franchise Es Teler 77”, (E-journal Undip, 2015), Vol. 22 No. 2



- Ery Agus Priyono, “*Aspek Keadilan Dalam Kontrak Bisnis Di Indonesia (Kajian Pada Perjanjian Waralaba)*”. Jurnal Law Reform. Vol. 14 No. 1, Tahun 2018.
- Evi Retno Wulan dan Regina Hernani, “*Tinjauan Hukum Jual Beli Secara Online*”, Surabaya: Jurnal Hukum. Vol. XIX, No. 19:17-32, Tahun 2010.
- Ghansam Anand, “*Prinsip Kebebasan Berkontrak Dalam Penyusunan Kontrak*” Yuridika: Vol. 26 No 2. Tahun 2011.
- Ketut Dezy Ari Utami, “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor : 1860/Pdt/2005)*” Arena Hukum Vol. 7, No. 2.
- Misahardi Wilamarta dan Zulfadli Barus, “*Manfaat Analisis Yuridis Dan Sosiologis Yang Bersifat Komplementer Dalam Perjanjian Kredit Untuk Meminimalisir Resiko Bank Sebagai Kreditor*”, Yustisia Vol.1 No.2 Tahun 2012.
- Naidah, “*Analisis Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kantor Cabang Panakkukang Makassar*”, Jurnal Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan, Vol. 1 No. 2 Juli – Oktober Tahun 2009.
- Francisca Romana Dwi Hastuti, “*Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)*”, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015
- Sonang Nimrot Jewel, “*Peralihan Hak Atas Rumah KPR melalui Jual Beli di Bawah Tangan*”, Unnes Law Jurnal , Vol . 2, No. 2, Tahun 2013
- Yunesha Ratih Fitriani, “*Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving Sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*”, Lex Renaissance No. 1 Vol. 2 Tahun 2017

### Skripsi/Thesis

Yayan Sutiati, Tesis: “*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dan Rumah KPR Secara Di Bawah Tangan*” (Semarang: Universitas Diponegoro,2010.

Silaban, Juni Purnama Sari,Tesis, “*Kajian Yuridis Atas Masa Peralihan Hak Tanggungan dalam Proses Oper Kredit*” (Universitas Sumatera,Utara,2018),Diakses dari :<http://repositori.usu.ac.id> (22 januari 2018).



### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Batang Tubuh  
*Herziene Indonesisch Reglement (HIR).*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **Internet**

Departemen Perlindungan Konsumen Otoritas Jasa Keuangan, “*Kajian perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*”, diakses dari <https://konsumen.ojk.go.id/Minisit/DPLK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF> pada tanggal 15 oktober 2018 pukul 09.49

Image Bali Arsitek dan Kontraktor, *Info KPR Proses Oper Kredit*, diakses dari <http://www.imagebali.net/info-kpr/8-prosedur-oper-kredit.php> pada tanggal 23 Januari 2019 pukul 14.45

### **Lainnya**

Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 27/Pdt.G/2017/PN Unr

### **Wawancara**

Wawancara Hakim Pengadilan Negeri Ungaran, Hendra Yuristiawan, S.H.,M.H, (Ungaran, 27 Februari 2019).