



## **AKIBAT HUKUM ALIH DEBITUR KPR YANG DILAKUKAN DENGAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TANPA MELIBATKAN PIHAK KREDITUR**

**Eugenia Anggita Natalia\*, Ery Agus Priyono, Aminah**  
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [anggitanataliaii@gmail.com](mailto:anggitanataliaii@gmail.com)

### **Abstrak**

KPR merupakan program yang diselenggarakan oleh Bank di Indonesia untuk membantu masyarakat mendapatkan rumah dengan cara mengangsur kepada Bank melalui perjanjian KPR, dengan Bank sebagai Kreditur dan Masyarakat sebagai Debitur. Tak jarang dijumpai Debitur mengalami kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya kepada Bank. Hal ini terjadi pada kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks. Debitur KPR mengalihkan perjanjiannya kepada Debitur baru tanpa sepengetahuan Bank BTN selaku Kreditur perjanjian KPR. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti keabsahan perjanjian yang dilakukan diantara Debitur pertama dengan Debitur kedua, serta akibat hukum dari terjadinya pengalihan debitur tanpa sepengetahuan Bank BTN selaku kreditur. Metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan Normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu perjanjian antara Debitur pertama dengan Debitur kedua belum memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Akibat hukum dari alih debitur KPR yang dilakukan dengan tanpa melibatkan pihak BTN selaku kreditur yakni alih debitur tersebut tidak sah karena kreditur belum secara tegas membebaskan Debitur I dari perjanjian.

**Kata kunci :**Keabsahan perjanjian; Alih Debitur

### **Abstract**

*KPR (Home Ownership Credit) is a program organized by Banks in Indonesia to help people get a house by paying installments to the Bank through an agreement, with the Bank as a Creditor and the other party as a Debtor. It is not uncommon for debtors to experience difficulties in carrying out their obligations to the Bank. This happened in the case in the Bekasi District Court decision No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks. This research aims to examine the validity of the agreement made between the first debtor and the second debtor, as well as the legal consequences of the transfer of the debtor without the knowledge of Bank as the creditor. The method that the author used in this research is the Normative approach method. The results of this study are that the agreement between the first debtor and the second debtor has not fulfilled all the legal requirements of the agreement in accordance with Pasal 1320 of KUHPerdata. The legal consequences of the transfer of KPR debtors carried out without involving BTN as the creditor, namely the transfer of the debtor is invalid because the creditor has not expressly released Debtor I from the agreement.*

**Keywords :** The validity of the agreemen; Novation

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia merupakan negara dengan total penduduk paling banyak nomor empat di dunia setelah China, India, dan Amerika Serikat menurut data World Population Prospects 2019 yang diterbitkan oleh Divisi Populasi, Departemen Ekonomi dan Sosial, Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) dengan jumlah

penduduk 278.237.469 per tanggal 8 Maret 2022. Populasi penduduk di Indonesia pada tahun 2010 ada sebanyak 241.834 orang, pada tahun 2015 populasi penduduk di Indonesia sebanyak 258.383 orang dan pada tahun 2020 populasi penduduk di Indonesia ada sebanyak 273.524 orang. Indonesia mengalami penambahan populasi penduduk setiap tahunnya berdasarkan data tersebut. Populasi penduduk Indonesia yang terus meningkat mengakibatkan meningkatnya pula kebutuhan-kebutuhan pokok manusia, salah satunya yakni tempat tinggal atau papan.

Salah satu pertimbangan yang menjadi dasar penetapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni konsideran huruf b, mencantumkan bahwa negara memiliki tanggungjawab untuk melindungi seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan tujuan agar masyarakat dapat menempati tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pemerintah bersama dengan Bank Indonesia dapat bekerja sama dengan Bank Umum dalam hal melaksanakan program peningkatan taraf hidup masyarakat Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan tujuan perbankan Indonesia yaitu mendukung kelancaran pelaksanaan dari pembangunan nasional menuju kearah peningkatan kesejahteraan masyarakat luas seperti yang tercantum dalam Pasal 4 Undang-Undang Perbankan.

BTN sebagai salah satu bank milik negara di Indonesia juga mengambil bagian dan memiliki peranan yang cukup penting dengan mengadakan program KPR BTN Subsidi. Program yang berasal dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tersebut memfasilitasi masyarakat untuk memiliki rumah, dengan target program adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).<sup>1</sup> Kredit Pemilikan Rumah dilakukan oleh Bank dengan nasabah sebagai Kreditur dan Debitur. Kedua belah pihak, Debitur dan Kreditur, yang telah saling setuju mengenai segala syarat dan ketentuannya maka selanjutnya akan saling mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Pada praktiknya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang tidak jarang debitur tidak dapat membayar kembali uang yang dipinjamnya dari kreditur. Banyak dijumpai kasus dalam hal Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), di mana debitur tidak dapat membayar utangnya atau meneruskan cicilan angsuran kredit kepada Bank selaku kreditur karena satu dan lain hal, salah satunya yaitu kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks.

---

<sup>1</sup> Diakses dari <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi> pada tanggal 8 Maret 2022 pukul 11.00 WIB.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, Penulis mendapatkan 2 rumusan masalah, yakni:

1. Bagaimanakah Keabsahan Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Dilakukan Tanpa Di Hadapan Pejabat Berwenang?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Tanpa Melibatkan Pihak Bank BTN Selaku Kreditur?

## II. METODE PENELITIAN

Rosady Ruslan mengemukakan bahwa Metode merupakan kegiatan yang berkaitan dengan suatu cara kerja guna memahami subjek dan objek penelitian dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan mengenai suatu hal.<sup>2</sup> Penelitian menurut A. Muri Yusuf adalah sesuatu yang dilaksanakan secara sistematis, objektif, dan logis dengan menggunakan bermacam-macam variabel guna menemukan jawaban terhadap suatu pertanyaan serta permasalahan yang sedang diteliti.<sup>3</sup>

Metode penelitian adalah suatu kegiatan yang dilakukan secara sistematis, objektif, dan logis guna memahami subjek dan objek penelitian dengan tujuan akhir yakni menjawab pertanyaan serta permasalahan mengenai suatu hal. Dalam proses menemukan kebenaran tersebut diperlukan penggunaan metode penelitian yang tepat agar sesuai dan tujuan penelitian dapat tercapai.

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian normatif yaitu penelitian yang menggunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai objek penelitiannya.<sup>4</sup> Penulis menggunakan pendekatan masalah normatif, yang meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus serta pendekatan perbandingan.<sup>5</sup> Penulis akan memahami terlebih dahulu kasusnya, kemudian akan membandingkan antara *Das Sein* dan *Das Solen*, guna melihat apakah konsep-konsep dasar hukum perdata serta peraturan perundang-undangan telah diterapkan secara konkrit dalam kehidupan sehari-hari.

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini yakni menggunakan penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis menurut Ishaq adalah suatu metode untuk memperoleh suatu kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya dengan cara menjabarkan gambaran dari data yang diperoleh kemudian dihubungkan

---

<sup>2</sup> Rosady Ruslan, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), Hlm. 24.

<sup>3</sup> A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2014), Hlm. 26.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-16, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), Hlm. 13.

<sup>5</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Cetakan ke-2, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2020), Hlm. 157.

antara yang satu dengan yang lain, sehingga diperoleh suatu gambaran yang baru atau meneguhkan gambaran yang telah ada.<sup>6</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh penulis yakni menggunakan metode pendekatan normatif, sehingga jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sumber data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum utama yang digunakan dalam sebuah penelitian. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahan hukum primer dapat berupa norma dasar Pancasila, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-Undangan, Hukum Adat, Yurisprudensi, dan Traktat.<sup>7</sup> Bahan hukum sekunder menurut Soerjono Soekanto yakni alat pelengkap yang digunakan untuk memberikan penjelasan lebih dalam mengenai bahan hukum primer.<sup>8</sup> Bahan hukum sekunder dapat berupa buku-buku, serta jurnal-jurnal, baik nasional maupun internasional. Bambang Sunggono dalam Ishaq berpendapat bahwa bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berfungsi sebagai pelengkap, guna memberikan petunjuk yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>9</sup> Bahan hukum tersier dapat berupa Kamus Hukum.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Kasus Posisi

Pada kasus yang menjadi pembahasan ini diambil dari Putusan Pengadilan Negeri No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks. Kasus berawal dari Atikah Sri Wahyuni (selanjutnya akan disebut sebagai Tergugat I) merupakan penerima fasilitas kredit KPR BTN Cabang Bekasi, yang beralamatkan di Perum Taman Wisma Asri blok N.36 Nomor 19, Jalan Borneo RT.001 RW.032, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi. Tergugat I menjual rumah tersebut kepada Sarwono (selanjutnya disebut sebagai Tergugat II) seharga Rp. 19.500.000,- (Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah) pada 10 September 1996, yang mana perjanjian tersebut dibuat dengan perjanjian di bawah tangan. Tergugat II sebagai pihak pembeli over kredit atas rumah tersebut memiliki kewajiban untuk melanjutkan cicilan angsuran kredit. Tergugat II bersama dengan Tergugat I melakukan pelunasan kredit KPR BTN di Bank BTN Cabang Bekasi pada tanggal 21 Maret 2006 sehingga mendapatkan sertifikat rumah tersebut atas nama Tergugat I, yang kemudian diberikan kepada Tergugat II. Tergugat II yang pada saat itu memiliki kendala kondisi keuangan tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli, sehingga tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat rumah tersebut.

---

<sup>6</sup> Ishaq, Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi, (Bandung: Alfabeta, 2017), Hlm. 70.

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Cetakan ke-4, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 52.

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Loc.cit.

<sup>9</sup> Ishaq, Op.cit., Hlm. 68.

Tergugat II menjual rumah tersebut kepada Anggi Izdihar Mahaswari (selanjutnya disebut sebagai penggugat) seharga Rp. 423.000.000,- (Empat ratus dua puluh tiga juta rupiah), namun tidak dihadapan PPAT karena membutuhkan tandatangan Tergugat I selaku pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat. Menurut pengakuan Penggugat di dalam posita gugatan yang tercantum dalam putusan terkait, Penggugat dan Tergugat II mencari keberadaan terkini dari Tergugat I, namun sampai gugatan diajukan oleh Penggugat, Tergugat I masih tidak dapat ditemukan baik di dalam negeri maupun di luar negeri, dan hal tersebut berakibat pada tidak dapat dilakukannya proses balik nama sertifikat.

## **B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Dilakukan Tanpa di Hadapan Pejabat Berwenang**

Berdasarkan kasus yang telah diuraikan pada sub bab Kasus Posisi, Penulis membahas mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah/rumah yang dilakukan tanpa di hadapan pejabat berwenang antara Tergugat I dan Tergugat II. Suatu perjanjian dapat dinilai keabsahannya dengan cara menelaah syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata terdapat 4 syarat, diantaranya adalah adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Penulis menelaah keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Debitur I dengan Debitur II ditinjau dari Pasal 1320 KUHPdata.

### **a. Adanya kesepakatan para pihak**

Pihak-pihak yang hendak untuk melakukan perjanjian haruslah terlebih dahulu untuk saling bersepakat mengenai bentuk, isi, dan segala hal terkait pokok perjanjian tersebut. Hal ini dilakukan agar perjanjian dapat berjalan dengan baik dan lancar, sehingga dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi. Menyatakan sepakat atau persesuaian kehendak dapat terjadi karena terdapat penawaran yang diberikan oleh salah satu pihak, dan pihak yang lain akan menyatakan setuju sebagai bentuk penerimaan tawaran tersebut kepada pihak pemberi tawaran.

Begitu pula dengan perjanjian jual beli tanah. Pada umumnya penjual tanah memberikan tawaran mengenai tanahnya yang hendak dijual, kemudian calon pembeli yang tertarik pada tawaran tersebut akan membicarakan lebih lanjut mengenai tanah tersebut dengan penjual. Pihak pembeli dan penjual haruslah bersepakat mengenai bagaimana perjanjian jual beli akan dilaksanakan, syarat-syarat yang diajukan oleh kedua belah pihak, nominal harga objek jual beli tanah, cara pembayaran, dan lain sebagainya terkait pokok perjanjian.

Suatu perjanjian haruslah didasari dengan adanya kehendak dari para pihak yang terlibat. Persesuaian kehendak memiliki 3 macam teori, diantaranya yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan. Teori kehendak menitik beratkan pada “kehendak” dari para pihak untuk melahirkan suatu perjanjian, namun demikian antara “kehendak” dan “pernyataan” memiliki hubungan yang

tidak terpisahkan. Menurut teori pernyataan “kehendak” tidak dapat diketahui oleh orang lain karena termasuk dalam ranah kejiwaan seseorang, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai landasan lahirnya perjanjian. Perjanjian haruslah dibuat dengan adanya suatu pernyataan yang jelas dari kehendak tersebut, sehingga yang menjadi landasan perjanjian adalah pernyataan dari para pihak. Teori kepercayaan merupakan perkembangan dari teori pernyataan. Teori ini menjelaskan bahwa tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian, namun pernyataan tersebut haruslah benar-benar diyakini bahwa pernyataan tersebut memang benar telah dikehendaki.<sup>10</sup>

Proses transaksi jual beli tanah dengan objek tanah yang terletak di Perum Taman Wisma Asri blok N.36 Nomor 19, Jalan Borneo 1 Rt.001 Rw.032, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi antara Tergugat I dan Tergugat II terjadi pada tanggal 10 September 1996 dengan perjanjian di bawah tangan. Pada putusan tersebut dicantumkan bukti nomor 1 yaitu berupa foto copy kwintansi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai harga tanah sebesar Rp. 19.500.000,00 (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah). Menurut penulis, dengan adanya bukti kwitansi seperti yang telah disebutkan sebelumnya, maka telah terdapat kehendak dari para pihak. Pihak penjual memberikan penawaran tanah dengan sejumlah harga, yang kemudian pada akhirnya disetujui oleh pembeli. Hal itu berarti bahwa dari kedua pihak, baik pihak pembeli maupun pihak penjual telah saling bersepakat mengenai ketentuan harga tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa “penerimaan” dari pihak pembeli telah sesuai dengan teori kepercayaan. Ketika penjual dan pembeli saling bersepakat mengenai ketentuan harga, maka pada saat itu pula pernyataan kehendak tersebut diyakini benar benar telah dikehendaki oleh para pihak.

b. Para pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum

“Para pihak” yang dimaksud yakni Subjek Hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia (person) dan badan hukum (artificial person). Subjek hukum menurut P.N.H. Simanjuntak adalah setiap orang yang memiliki hak dan kewajiban.<sup>11</sup> Badan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah suatu badan yang memiliki hak dan kewajiban, serta perhubungan dengan orang atau badan lain, oleh karenanya dapat melakukan perbuatan hukum.<sup>12</sup> Subjek-subjek hukum yang melakukan perjanjian akan disebut sebagai kreditur dan debitur. Pihak yang secara aktif untuk memberikan terlebih dahulu prestasinya akan menerima haknya kemudian disebut dengan kreditur, sedangkan pihak yang menerima terlebih dahulu suatu prestasi dari pihak yang lain, dan akan melaksanakan prestasinya setelahnya disebut debitur.

---

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Adya Bakti, 2010), Hlm. 77-79.

<sup>11</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia (Edisi Pertama)*, (Jakarta: Kencana, 2015), Hlm. 20.

<sup>12</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1992), Hlm. 23.



Setiap perjanjian haruslah dibuat oleh para pihak yang memiliki kecakapan serta kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum. Cakap yang dimaksud yakni seseorang tersebut dapat melakukan perbuatan hukum, serta dapat diminta pertanggungjawabannya dari perbuatan tersebut. Pasal 1330 KUHPerdara mengatur beberapa syarat yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum.

Pertama, seseorang harus telah mencapai usia dewasa. KUHPerdara mengatur mengenai usia dewasa bagi seseorang dalam Pasal 330 yang menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan memasuki usia dewasa apabila telah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah. Berbeda dengan pengaturan yang tercantum dalam KUHPerdara, Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa seseorang yang hendak untuk menghadap ke notaris minimal berumur 18 tahun atau sudah menikah dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Pada praktiknya setelah dikeluarkannya Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut masih banyak notaris yang mengalami kebingungan mengenai batasan umur dewasa, dan masih menggunakan Pasal 330 KUHPerdara sebagai pedoman usia dewasanya seseorang yakni 21 tahun. Persoalan keberagaman pengaturan mengenai usia dewasa dapat teratasi dengan keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Ketentuan mengenai usia dewasa tercantum dalam Hasil rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum huruf XI, bahwa “Dewasa” yakni berarti seseorang yang sudah mencapai usia 18 tahun atau sudah menikah. Selaras dengan Surat Edaran yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan bahwa batasan usia dewasanya seseorang yakni berusia 18 tahun atau sudah menikah. Sejak saat Surat Edaran tersebut diterbitkan, pedoman yang digunakan oleh para notaris mengenai batasan usia dewasa untuk melakukan perbuatan hukum yaitu 18 tahun atau sudah menikah.

Kedua, seseorang tersebut haruslah tidak sedang berada dalam pengampunan. Pasal 433 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap orang dewasa yang tidak sehat secara mental atau tidak waras harus ditempatkan di bawah pengampunan. Seseorang yang berada dalam pengampunan harus diwakilkan oleh pengampu atau kurator saat ingin melakukan perbuatan hukum. Kemudian syarat terakhir adalah tidak termasuk dalam kategori orang-orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat perjanjian.

Pada kasus ini, pihak yang terlibat terdiri dari Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat I merupakan pihak penerima fasilitas kredit KPR BTN Kantor Cabang Bekasi, yang berarti Tergugat I telah mencapai usia dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum karena dapat melakukan perjanjian kredit dengan Bank BTN. Begitupula dengan Tergugat II yang merupakan pihak yang

melakukan perjanjian dengan Tergugat I. Tercantum dalam putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks, dikatakan bahwa Tergugat II bersama dengan Tergugat I hendak melakukan pembuatan akta jual beli tanah di hadapan notaris, namun niat tersebut diurungkan akibat kondisi keuangan dari Tergugat II. Sesuai dengan penjelasan sebelumnya, bahwa batasan usia dewasa yang digunakan oleh notaris/PPAT sebagai pedoman yakni berusia 18 tahun atau sudah menikah. Dijelaskan dalam Putusan bahwa Penggugat selaku pembeli rumah yang baru, hendak membuat Akta Jual Beli dengan Tergugat II di hadapan PPAT. Hal ini berarti menandakan bahwa Tergugat II telah mencapai usia dewasa atau telah menikah, sehingga dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa seseorang yang cakap melakukan perbuatan hukum minimal berusia 18 tahun atau telah menikah.

c. Suatu hal tertentu

Objek dalam hukum perikatan dapat juga disebut prestasi. Telah diatur dalam Pasal 1234 KUHPdata, bahwa prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, atau untuk tidak melakukan sesuatu.<sup>13</sup>

Objek perjanjian adalah sesuatu yang menjadi pokok dari adanya perjanjian. Menurut KUHPdata, bahwa yang dapat menjadi pokok perjanjian,<sup>14</sup> yaitu:

- barang yang dapat diperdagangkan (Ps. 1332),
- barang yang jelas jenisnya (Ps. 1333),
- barang yang baru akan ada di kemudian hari (Ps. 1334), dan
- jasa (Ps. 1601).

Pasal 1330 KUHPdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidakkah menjadi halangan bila jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Bunyi dari pasal tersebut memiliki maksud bahwa suatu pokok perjanjian tersebut setidaknya jelas jenisnya, meskipun belum memiliki jumlah yang jelas.

Objek dari perjanjian jual beli pada dasarnya dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak dibedakan menjadi benda bergerak karena sifatnya dan benda bergerak karena ditentukan Undang-Undang. Benda bergerak karena sifatnya yaitu benda yang tidak menyatu dengan tanah, atau dipertujukan untuk mengikuti tanah atau bangunan, seperti perabot rumah tangga. Benda bergerak karena ditetapkan Undang-Undang seperti vruchtgebruik suatu benda bergerak, lifrentren, surat obligasi negara, surat sero dari perseroan, dan lain

<sup>13</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan dari Burgerlijk Wetboek oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), Hlm. 323.

<sup>14</sup> Ibid., Hlm. 341;391.



sebagainya. Benda tidak bergerak dibedakan menjadi benda tidak bergerak karena sifatnya, benda tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, dan benda tidak bergerak karena ditentukan oleh Undang-Undang. Benda tidak bergerak karena sifatnya yakni seperti tanah, termasuk dengan segala sesuatu yang tergabung dan menyatu dengan tanah. Benda tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya yaitu benda-benda yang meskipun tidak tergabung dengan tanah, namun ditujukan untuk mengikuti tanah atau bangunan untuk waktu yang relatif lama, seperti mesin-mesin dalam pabrik. Benda tidak bergerak karena ditentukan Undang-Undang adalah semua hak dan penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak.

Suatu hal yang menjadi pokok perjanjian dalam kasus pada putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks yaitu adalah tanah dan bangunan yang berlokasi di Perum Taman Wisma Asri blok N.36 Nomor 19, Jalan Borneo 1 Rt.001 Rw.032, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi.

d. Suatu sebab yang halal

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memiliki sebab yang halal. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang berbunyi, “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu, atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”<sup>15</sup> Menurut Prof. Subekti, yang dimaksud dengan kata “sebab” dalam rumusan pasal tersebut memiliki arti “tujuan”, yaitu sesuatu yang dikehendaki bersama oleh para pihak dengan melakukannya perjanjian itu.<sup>16</sup> Sesuatu yang menjadi sebab atau tujuan dari perjanjian yang terdapat dalam kasus pada putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks yaitu adalah terjadinya transaksi jual beli tanah dari penjual kepada pembeli.

Perjanjian pada umumnya dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan dengan adanya asas kebebasan berkontrak. Hal tersebut sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>17</sup> Asas tersebut memungkinkan para pihak untuk menentukan bentuk serta isi perjanjian sesuai dengan kehendak dari para pihak yang terlibat, namun dengan batasan yang tercantum pada Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>18</sup>

Pengaturan mengenai jual beli objek tanah memiliki pengaturan yang berbeda. Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah telah jelas mengatur bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

<sup>15</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.* Hlm. 341.

<sup>16</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, *Op. cit.*, Hlm. 137.

<sup>17</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.* Hlm. 342.

<sup>18</sup> *Ibid.*

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT”. Penulis berpendapat bahwa pasal tersebut secara tidak langsung menyiratkan bahwa untuk perjanjian jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan membuat akta perjanjian di hadapan pejabat berwenang yakni PPAT.

Pasal 1337 KUHPdata menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila bertentangan dengan kesusilaan baik, atau ketertiban umum.”<sup>19</sup> Penulis menyimpulkan bahwa jual beli objek tanah yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II telah menyalahi aturan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dengan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan.

Syarat a dan b merupakan syarat subjektif, yang apabila salah satu atau keduanya tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat meminta perjanjian tersebut untuk dibatalkan oleh hakim di pengadilan. Syarat c dan d merupakan syarat objektif, yang apabila salah satu atau keduanya tidak terpenuhi maka akan secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi.

Berdasarkan uraian di atas, Syarat huruf d yaitu mengenai “suatu sebab yang halal” tidak terpenuhi. Perjanjian yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat objektif tidak akan memperoleh pengakuan hukum meskipun para pihak yang bersangkutan mengakui perjanjian tersebut. Akibat dari hal itu adalah hakim dapat membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.<sup>20</sup>

Penulis berpendapat bahwa perjanjian yang terdapat dalam kasus pada putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks antara Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian apabila ditinjau dari KUHPdata, yang menjadikan perjanjian tersebut tidak sah secara hukum.

### **C. Akibat Hukum Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Dilakukan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Tanpa Melibatkan Pihak BTN Selaku Kreditur**

Pada praktiknya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang tidak jarang debitur tidak dapat membayar kembali uang yang dipinjamnya dari kreditur seperti yang terjadi dalam kasus pada putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks. Alih debitur merupakan salah satu penyelesaian yang pada umumnya dilakukan apabila terjadi suatu permasalahan pada pembayaran angsuran kredit.<sup>21</sup> Alih debitur termasuk kedalam salah satu macam novasi yaitu novasi subjektif pasif. Berdasarkan Pasal 1413 KUHPdata, Novasi Subyektif

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), Hlm. 89.

<sup>21</sup> Valentyst A. A. S. R., “Akibat Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan Di Bank Tabungan Negara Cabang Palu”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 4, Edisi 2, 2016, Hlm. 4.

Pasif yakni apabila debitur lama menunjuk seorang debitur baru, yang mana debitur lama dibebaskan dari perikatannya oleh kreditur.<sup>22</sup> Disebut sebagai novasi subjektif karena yang diganti adalah subjeknya, yakni si debitur.<sup>23</sup> Pelaksanaan alih debitur ini memerlukan debitur baru, yang tentunya telah diketahui dan telah dilakukan pengecekan oleh pihak bank. Arman Nefi dan Adiwarmen dalam Silmi Kaffa, et all mengungkapkan bahwa novasi subyektif pasif memerlukan persetujuan dari kreditur, yang mana terlebih dahulu kreditur melakukan pengecekan terhadap kepatutan dan kelayakan calon pengganti debitur yang baru untuk melanjutkan apa yang telah dimulai dengan debitur semula.<sup>24</sup> Debitur yang baru terlebih dahulu mengajukan KPR ke BTN untuk membeli rumah second milik debitur lama. Ketika debitur baru telah disetujui oleh pihak bank, maka akan dibuat perjanjian kredit yang baru antara debitur baru dengan bank, bukan melanjutkan perjanjian kredit yang lama. Perjanjian kredit dengan debitur lama akan ditutup, dan debitur lama akan dibebaskan dari kewajibannya.<sup>25</sup>

Menurut R. Setiawan novasi subjektif pasif atau alih debitur dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu Expromissie dan Delegatie. Expromissie yaitu ketika debitur lama digantikan oleh debitur baru atas inisiatif dari kreditur, sehingga debitur lama tidak diperlukan bantuannya. Alih debitur dengan cara delegatie yakni debitur lama digantikan dengan debitur baru atas inisiatif dari debitur yang saling sepakat, yang mana harus dengan mendapatkan persetujuan dari kreditur.<sup>26</sup>

Alih debitur yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II termasuk kedalam alih debitur dengan cara Delegatie karena penggantian debitur atas dasar inisiatif dari para debitur yang bersepakat. Namun dalam kasus tersebut BTN belum secara tegas telah membebaskan debitur lama dari perikatannya. Kreditur yang tidak membebaskan debitur lama dari perikatannya secara tegas maka dapat dikatakan belum terjadi delegasi karena tidak terpenuhinya salah satu syarat terjadinya novasi.

Penulis berpendapat dengan adanya pengalihan debitur kredit tanpa persetujuan dari kreditur akan menimbulkan beberapa akibat yang berdampak pada para pihak baik secara hukum maupun secara umum.

Akibat hukum adalah akibat yang terjadi oleh karena suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>27</sup> Akibat hukum dapat berbentuk menjadi 3 macam:

---

<sup>22</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, Hlm. 357.

<sup>23</sup> Silmi Kaffa; Rosa Agustina; dan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, "Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangah Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur", *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 3, 2020, Hlm. 628.

<sup>24</sup> Arman Nefi dan Adiwarmen dalam Silmi Kaffa, *et all.*, *Op.cit.*, Hlm. 631.

<sup>25</sup> Tami, *Wawancara*, Staff bagian penagihan Bank BTN Purwokerto, (Purwokerto: 11 Juli, 2022).

<sup>26</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1994), Hlm. 117.

<sup>27</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2003), hlm.39

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum.
- c. Lahirnya sanksi dari tindakan melawan hukum.

Penulis berpendapat bahwa secara hukum, alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena belum memenuhi salah satu syarat terjadinya novasi, yakni adanya kehendak yang tegas. Pasal 1415 KUHPerdara menyatakan bahwa novasi harus dilakukan dengan mengungkapkan kehendak secara tegas ternyata dari perbuatan hukumnya. Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Bank BTN selaku Kreditur dari perjanjian belum lenyap, sehingga tidak sepenuhnya Tergugat I selaku Debitur melakukan alih debitur kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Kreditur.

Selain akibat hukum yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat pula beberapa akibat-akibat lain secara umum yang saling berhubungan satu sama lain. Perjanjian kredit yang masih atas nama debitur lama menimbulkan suatu dampak lain yakni debitur yang baru tidak dapat mengecek hal-hal yang berkaitan dengan data-data secara detail mengenai kredit di bank, karena debitur lama adalah pihak yang sah dalam perjanjian kredit dengan bank. Bank tidak memberikan informasi terkait data-data kredit selain kepada debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit. Tindakan yang dilakukan oleh bank merupakan upaya dalam menjalankan asas kerahasiaan bank sebagaimana telah diatur dalam pasal 40 UU Perbankan. Pasal tersebut menyebutkan bahwa Bank tidak diperbolehkan untuk memberikan keterangan yang tercatat pada bank kepada selain dari nasabah tentang keadaan keuangan dan hal-hal lain dari nasabahnya, selain itu bank wajib merahasiakannya menurut kelaziman dalam dunia perbankan, kecuali dalam hal untuk kepentingan perpajakan, untuk kepentingan peradilan perkara pidana dan perdata, dan dalam rangka tukar menukar informasi antar bank.

Akibat lain dari alih debitur tanpa sepengetahuan kreditur yakni adanya risiko memiliki jejak yang tidak bagus dalam sistem OJK. Nama debitur lama yang masih tercantum sebagai debitur sah dalam perjanjian kredit namun pada kenyatannya telah dialihkan ke debitur yang baru juga dapat menimbulkan dampak pada statusnya dalam sistem SLIK OJK. Sistem Layanan Informasi Keuangan atau SLIK merupakan suatu sistem informasi guna mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan layanan informasi di bidang keuangan yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).<sup>28</sup> Sebelumnya layanan untuk melakukan pengecekan riwayat kredit debitur merupakan layanan yang dikelola oleh Bank Indonesia bernama BI *Checking*, namun pada tahun 2018 beralih

---

<sup>28</sup> Diakses dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Kuangan-SLIK.aspx> pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 23.15 Wib.

kepada OJK.<sup>29</sup> Salah satu pemanfaatan dari sistem ini yaitu untuk melakukan pengecekan terkait dengan riwayat kredit debitur.

Debitur lama yang telah mengalihkan hak dan tanggungjawabnya kepada pihak lain sebagai debitur yang baru pada dasarnya akan berpikir bahwa ia tidak lagi memiliki urusan terkait kredit yang bersangkutan. Pada kenyataannya apabila alih debitur tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan kreditur maka debitur lama belum lepas dari perikatan yang mengikatnya. Apabila debitur baru ternyata memiliki kendala dan sulit untuk melanjutkan angsuran kredit, maka pihak bank selaku kreditur akan melakukan penagihan angsuran kredit kepada debitur lama selaku debitur yang tercantum dalam perjanjian kredit. Kemudian apabila debitur lama hendak melakukan kredit di masa yang mendatang akan sulit. Seorang calon debitur yang hendak melakukan kredit pada bank, sebelumnya akan dilakukan pengecekan riwayat kredit oleh pihak bank. Namun apabila debitur memiliki riwayat kredit yang buruk, bank juga sulit untuk mempertimbangkan persetujuan kredit dari calon debitur tersebut.

Berkaitan dengan akibat-akibat yang sebelumnya telah dipaparkan, akibat lain dari nama debitur lama yang masih tercantum secara resmi sebagai debitur pada perjanjian kredit dengan bank yakni perlindungan hukum yang lemah. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa debitur lama yang melakukan alih debitur tanpa diketahui oleh kreditur, maka debitur lama masih terikat dengan perikatannya. Apabila terjadi sengketa pada objek perjanjian kredit maka debitur lama juga akan terseret dalam kasus sengketa tersebut. Debitur baru yang terseret dalam sengketa pun tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Alasannya yakni karena alih debitur dengan perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Akta di bawah tangan adalah akta tertulis yang dibuat oleh para pihaknya saja.<sup>30</sup> Kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tidak se- sempurna akta otentik, meski demikian berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara apabila perjanjian tersebut diakui oleh para pihak maka kekuatan hukumnya sama sempurnanya dengan akta otentik.<sup>31</sup> Selain itu dapat dilakukan dengan dilegalisasi oleh pejabat umum sesuai dengan Pasal 1874 KUHPerdara.<sup>32</sup> Oleh karena itu, debitur lama yang melakukan alih debitur di bawah tangan kepada debitur baru, apabila suatu saat terseret dalam sengketa berkaitan dengan objek perjanjian kredit, ia tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga berakibat pada perlindungan hukum terhadapnya lemah.

#### **IV. KESIMPULAN**

---

<sup>29</sup> Diakses dari <https://www.bi.go.id/id/informasi-publik/layanan-informasi/layanan-permintaan-informasi.aspx> pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 23.00 WIB.

<sup>30</sup> Ketut Tjukup, *et all.*, "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata", *Acta Comitas*, 2, 2016, Hlm. 181.

<sup>31</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, Hlm. 477.

<sup>32</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.cit.*, Hlm. 476.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa yang telah dimuat sebelumnya dalam bab pembahasan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Transaksi jual beli tanah dalam kasus pada putusan PN Bekasi No. 17/Pdt.G/2020/PN.Bks antara Tergugat I dan Tergugat II, dengan objek tanah yang terletak di Perum Taman Wisma Asri blok N.36 Nomor 19, Jalan Borneo 1 Rt.001 Rw.032, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi pada tanggal 10 September 1996 tidak memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata. Syarat subjektif dari perjanjian, yakni adanya kesepakatan dari para pihak, dan adanya para pihak yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, telah terpenuhi. Syarat objektif dari perjanjian yakni perjanjian tersebut mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal, tidak terpenuhi. Para pihak dalam perjanjian telah menyalahi aturan mengenai jual beli dengan objek tanah yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yakni Jual Beli objek tanah harus dilakukan di hadapan pejabat berwenang PPAT.
2. Akibat hukum dari alih debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan tanpa melibatkan pihak BTN selaku kreditur yakni bahwa secara hukum, alih debitur yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah karena belum memenuhi salah satu syarat terjadinya novasi, yakni adanya kehendak yang tegas. Pasal 1415 KUHPdata menyatakan bahwa novasi harus dilakukan dengan mengungkapkan kehendak secara tegas ternyata dari perbuatan hukumnya. Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Bank BTN selaku Kreditur dari perjanjian belum lenyap, sehingga tidak sepantasnya Tergugat I selaku Debitur melakukan alih debitur kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Kreditur.

## **V. DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- Budiono, Herlien. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. (Bandung: Citra Adya Bakti, 2010)
- Ishaq. Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi. (Bandung: Alfabeta, 2017)
- Mas, Marwan. Pengantar Ilmu Hukum. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2003)
- Muhammad, Abdulkadir. Hukum Perikatan. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- Prodjodikoro, R. Wirjono. Asas-Asas Hukum Perdata. (Jakarta: Sumur Bandung, 1992)
- Ruslan, Rosady. Metode Penelitian. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010)
- Setiawan, R. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. (Bandung: Binacipta, 1994)





- Simanjuntak, P.N.H. Hukum Perdata Indonesia (Edisi Pertama), (Jakarta: Kencana, 2015)
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. Penelitian Hukum Normatif. Cetakan ke-16, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014)
- Soemitro, Ronny Hanitijo. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Cetakan ke-4, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990)
- Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. (Jakarta: Intermasa, 2008)
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan dari Burgerlijk Wetboek (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004)
- Suteki dan Galang Taufani. Metodologi Penelitian Huku (Filsafat, Teori, dan Praktik). Cetakan ke-2, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2020)
- Yusuf, A. Muri. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan. (Jakarta: Kencana, 2014)

#### **B. Jurnal**

- Kaffa, Silmi; Rosa Agustina; dan Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo. “Keabsahan Perjanjian Alih Debitur Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangah Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur”, Indonesian Notary, Vol. 2, No. 3, 2020.
- Rumayar, Valentyst Antika Alfa Steven. “Akibat Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan Di Bank Tabungan Negara Cabang Palu”, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Vol. 4, Edisi 2, 2016.
- Tjukup, Ketut, *et all.*, “Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata”, Acta Comitas, 2, 2016

#### **C. Peraturan dan Keputusan**

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

#### **D. Website**

- Diakses dari <https://www.btn.co.id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Bangunan/KPR-BTN-Subsidi> pada tanggal 8 Maret 2022 pukul 11.00 WIB.



Diakses dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Kuangan-SLIK.aspx> pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 23.15 Wib.

Diakses dari <https://www.bi.go.id/id/informasi-publik/layanan-informasi/layanan-permintaan-informasi.aspx> pada tanggal 23 Oktober 2022 pukul 23.00 WIB.