

# PERJANJIAN ALIH DEBITUR YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 37 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Andreas Sugara S. Birih  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Email: andreassugarabasket@gmail.com

## *Abstract*

*This research aims to review and analyze the implication of over credit agreement made personally in the perspective of Government Regulation Section 37 Number 24 Year 1997 regarding Land Registration. This is a juridical normative using legislation and conceptual approaches. Legislation approach is used to analyze problem and relate it with the regulation of over credit. by relating to the provisions of the laws and regulations relating to the implementation of agreement for the transfer of debtor liabilities. Conceptual approach is used to review over credit agreement as a habitual concept in the society. The result shows that private agreement on over credit is invalid because it is against the good will principle which become one of requirements in an agreement ruled in the section 1320 of Civil Code.*

*Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan menganalisis implikasi hukum dari perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan ditinjau dari ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis masalah dengan mengaitkan pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian alih debitur. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji perjanjian alih debitur sebagai suatu konsep yang sudah menjadi kebiasaan di masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan keberlakuannya adalah batal*

*karena bertentangan dengan asas itikad baik yang merupakan salah satu syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdarta.*

*Keywords: Agreement for the transfer of debtor liabilities, private deed*

## Pendahuluan

Pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung terus meningkat setiap tahunnya dan hal ini akan menyebabkan tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan. Pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, Salah satu alternatif dalam pendanaan perumahan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya disebut sebagai (Undang-Undang Perbankan) disebutkan bahwa:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak bank. Pihak bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

KPR merupakan produk perbankan atas pembiayaan pembelian rumah yang ready stock atau indent. Rumah yang ready stock adalah rumah yang telah siap di bangun, siap huni dan telah terpasang instalasi berikut meteran listrik dan airnya, sedangkan rumah indent adalah rumah yang akan dibangun setelah ada pembelinya yang dikerjakan oleh kontraktor melalui perintah dari pengembang perumahan (selanjutnya disebut developer). Rumah yang dapat dibeli atau dibiayai oleh bank secara KPR tidak hanya mencakup rumah tempat tinggal saja tetapi juga bisa berupa rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen, renovasi (rumah tempat tinggal, ruko, rukan dan apartemen), dan konstruksi (untuk pembangunan rumah tempat tinggal, ruko, rukan).<sup>1</sup>

---

1 Maryanto Supriyono. Buku Pintar Perbankan (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), h. 124.

Perjanjian kredit dalam praktek perbankan, mempunyai peranan sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban Debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.<sup>2</sup>

Kemampuan Bank dalam mengelola risiko kredit secara aman, efektif, merupakan fondasi tempat kegiatan operasi bisnis perbankan bertumpu. Kredit yang bermasalah sering terjadi dalam kegiatan perkreditan Bank, karena Bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah. Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia.

Banyak cara yang dilakukan oleh Debitur untuk menyelesaikan suatu kredit yang sudah digolongkan sebagai kredit bermasalah. Alih Debitur merupakan salah satu cara yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah, dalam proses alih Debitur, Debitur lama yang kreditnya bermasalah, maka digantikan dengan Debitur baru. Debitur lama, dalam hal ini sebagai pihak berhutang, atas inisiatif Debitur lama tanpa sepengetahuan Kreditur mengalihkan hutang Debitur lama kepada Debitur baru. Terjadi pergantian Debitur lama kepada Debitur baru tersebut, berarti membebaskan Debitur lama dari kewajibannya membayar hutangnya kepada Kreditur.

Proses alih Debitur menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diambil oleh Debitur baru bukan hanya hutangnya, tetapi hutang dan seluruh jaminan milik Debitur lama yang dijamin pada Bank, yaitu berupa tanah berikht rumah milik Debitur lama yang sebelumnya telah diperjanjikan terlebih dahulu antara Debitur lama dengan Kreditur. Dalam proses alih Debitur, ada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh Debitur lama dengan Debitur baru. Selain syarat-syarat yang berhubungan dengan diri Debitur itu sendiri, juga ada beberapa akta Notariil yang dibuat berkaitan dengan proses alih Debitur ini.

Perjanjian alih debitur seringkali dibuat tanpa sepengetahuan oleh pihak bank sehingga pihak debitur biasanya membuat perjanjian alih debitur dengan bentuk dibawah tangan dan kemudian di legalisasi di notaris, sebagai contoh yaitu kasus dengan nomor perkara 140/PNG/2002.

Pada kasus tersebut Rujito Wibowo (tergugat I) pada tahun 1984 telah mendapatkan fasilitas KPR Bank Tabungan Negara No. 174/0/B/K2438 YK 1984

2 Siswanto Sutojo. *Strategi Manajemen Kredit BANK Umum-Konsep, Teknik dan Kasus* (Jakarta: PT. Damar Mulia Pustaka, 2000), h. 1.

Tipe 45 untuk dimiliki dan dikuasai sendiri oleh tergugat. Tergugat I kemudian menjual di bawah tangan rumah tersebut kepada Drs. Mujiono selaku penggugat tanggal 10 Maret 1986 yang dilegalisasi oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH No. 230/Leg/III 1986. Selain itu dibuat juga Surat Kuasa No. 64 tertanggal 10 Maret 1986 khusus untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (Tergugat I) untuk menempati, mendiami, mengurus, mengangsur, mengambil, menyerahkan dan membebani dengan hak-hak kebendaan, untuk menjual, melepaskan dengan cara apapun kepada diri sendiri maupun kepada orang lain. Dalam kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian jual beli diantara tergugat dan penggugat ditegaskan bahwa tergugat akan membantu sepenuhnya penggugat bila angsuran telah dilunasi penggugat. Angsuran KPR BTN tersebut lunas pada tahun 2004. setelah lunas tergugat ternyata tidak lagi tinggal di alamat semula dan penggugat tidak diperkenankan mengambil sertifikat di bank karena harus diambil sendiri oleh debitur dalam hal ini tergugat. Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat sebagian dimana tergugat telah wanprestasi. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat. Sejak dilakukan jual beli tersebut Penggugat telah melakukan angsuran kredit sampai lunas.

Proses alih debitur hanya dilakukan oleh debitur lama dengan debitur baru tersebut diatas, dalam proses perjanjian alih debitur tersebut diikuti oleh kuasa menjual, kuasa mengambil sertifikat dan kuasa membayar angsuran. Pada kasus tersebut terjadi permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah berikut rumah tersebut, karena menurut ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan,

*“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”*

Peralihan hak atas tanah pada kasus diatas tidak dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT, melainkan melalui perjanjian alih debitur dengan disertai kuasa untuk menjual, sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP 24/97. Dengan bertentangnya peralihan hak atas tanah berikut rumah dalam kasus di atas dengan pasal 37 PP 24/97, proses alih Debitur tersebut diatas akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang cukup kompleks di kemudian hari mengenai jual beli hak atas tanah tersebut karena hal ini berkaitan

dengan sahnya peralihan hak atas tanah berikut rumah tersebut kepastian hukum. Kemudian debitur yang baru akan mengalami kerugian karena jual beli hak atas tanah tersebut tidak sah secara hukum.

Adanya tindakan peralihan debitur yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit, yaitu debitur baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh bank sebagai peserta KPR. Hal ini tentu saja mempengaruhi keberadaan sertifikat yang diberikan oleh bank dalam proses KPR tersebut pada sertifikat masih tertulis atas nama debitur pertama. Pencantuman nama pada sertifikat tersebut disesuaikan dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak debitur pertama dengan pihak bank. Dalam hal ini, pihak bank hanya mengetahui dan mengenal debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan bank. Oleh karena itu, peralihan hak atau balik nama sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak dari debitur pertama kepada debitur baru tidak dapat dilaksanakan karena peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana implikasi yuridis perjanjian alih debitur yang dibuat di bawah tangan terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah (kpr) oleh lembaga perbankan ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

### Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengkaji norma-norma yang terikat dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu pendekatan yang menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dan pendekatan konsep (*Conseptual Appriach*) pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

Analisis bahan-bahan hukum pada jurnal ini dilakukan dengan menggunakan interpretasi untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diteliti. interpretasi sistematis digunakan untuk menganalisis kewenangan Notaris dilihat dari struktur serta keterkaitan antara norma-norma yang mengatur mengenai surat keterangan waris.

### Hasil dan Pembahasan

#### Konsep Perjanjian Alih Debitur Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Oleh Lembaga Perbankan

Perumahan merupakan kebutuhan yang sangat esensial bagi seluruh lapisan masyarakat, yang dapat digolongkan kepada kebutuhan primer ditinjau dari sudut pandang ekonomi. Kebutuhan perumahan akan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Setiap anggota masyarakat yang telah berkeluarga biasanya akan memasukan kebutuhan perumahan sebagai prioritas.

Penawaran perumahan dari berbagai *developeper* (pengembang) seakan tiada henti dipasarkan dalam berbagai *event*. Perumahan ditawarkan kepada konsumen dengan berbagai tipe sesuai dengan kebutuhan dan selera konsumennya. Pemerintah juga tiada henti berusaha untuk menyediakan fasilitas perumahan bagi anggota masyarakat, seperti rumah sangat sederhana, rumah sederhana dan lain sebagainya.

Untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah berbagai lembaga keuangan seperti bank baik swasta maupun pemerintah berlomba-lomba memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Fasilitas tersebut dikenal luas dengan singkatan KPR (kredit perumahan). Bank telah mempunyai *brand image* tersendiri ditengah-tengah masyarakat sebagai bank yang kegiatan utamanya adalah menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank dalam menyalurkan berbagai kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai skema kredit yang telah disepakati. Berbagai faktor dapat mempengaruhi berjalannya kredit, hal ini antara lain terjadinya alih debitur sebelum jangka waktu kredit selesai. Alih debitur atau yang dikenal masyarakat dengan *oper kredit* terjadi karena beberapa faktor, yakni *pertama*, setelah masa kredit berjalan debitur tidak mampu lagi melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran KPR yang disebabkan pula oleh banyak hal, yaitu (1) debitur kehilangan pekerjaan, (2) usaha debitur mengalami kemunduran, dan (3) debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menunaikan kewajibannya.

*Kedua*, disebabkan debitur berpindah domilisi. Alih debitur dalam praktiknya di bank dapat dilakukan oleh debitur dengan memenuhi persyaratan, yakni (1) mengajukan permohonan alih debitur kepada bank, (2) permohonan alih debitur tersebut telah disediakan oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (debitur lama), (3) mengisi data-data pemohon (debitur lama) dan calon debitur baru, dan (3) melampirkan persyaratan-persyaratan, yaitu (a) fotokopi KTP suami dan istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, (b) fotokopi KTP suami dan istri calon pembeli/debitur

baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, (c) fotokopi Kartu Keluarga (KK) pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, (d) fotokopi Surat Nikah pemohon (Debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar, (e) fotokopi SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisasi oleh dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan, (f) slip gaji atau keterangan penghasilan yang diketahui oleh dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan, (g) fotokopi SIUP atau ijin usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta, (h) fotokopi laporan usaha atau catatan usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta, dan (i) PBB tahun berjalan atau PBB sementara.

Prosedur atau tata cara alih debitur di bank, yaitu (1) permohonan alih debitur untuk calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap-tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru; (2) apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur; (3) pembuatan akta alih debitur; (4) selanjutnya antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank; (5) pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

### Perjanjian Alih Debitur Ditinjau dari Teori Perjanjian

Perjanjian alih debitur merupakan bentuk dari perjanjian, menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:<sup>3</sup>

#### 1. Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata *Perbuatan Hukum* atau *Tindakan Hukum*, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;

#### 2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

---

3 Abdul R. Saliman dkk. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 50.

### 3. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Perjanjian adalah suatu hubungan, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu di bedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesesuaian. Pengingkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke pergi kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perjanjian.<sup>4</sup>

Menurut Prof. Subekti, S.H., suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>5</sup> Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang di namakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Perjanjian alih debitur jika ditinjau dari aspek hukum perjanjian, proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut penulis merupakan perbuatan hukum novasi. Novasi sering diartikan sebagai pembaruan hutang, yang oleh KUH Perdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>6</sup>

KUHPerdata mengaturnya tentang novasi dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yakni dalam bagian hapusnya suatu perikatan. Dari ketentuan Pasal 1413 KUHPerdata dapat diketahui bahwa ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan novasi adalah sebagai berikut:

1. Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapuskan karenanya;

<sup>4</sup> R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1994), h. 3.

<sup>5</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1984), h. 1.

<sup>6</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2003), h. 180.

2. Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatannya, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1414 KUHPerdata:<sup>7</sup>

Novasi atau Pembaharuan hutang tersebut hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan

Oleh karena itu perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat-syarat yuridis diantaranya adalah:

- a. Dilakukan dengan Tegas

Dalam hal ini, suatu novasi haruslah dilakukan secara tegas. Novasi tidak boleh dipersangkakan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1415 KUHPerdata, yang menyatakan sebagai berikut: Tidak ada novasi pembaharuan hutang (novasi) yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakan pembaruan hutang harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.

- b. Sudah Terlebih Dahulu Adanya Hutang yang Sah

Karena dengan tindakan novasi, suatu hutang diperbarui, sehingga terbentuk hutang yang baru, maka pada saat dilakukannya novasi, haruslah sudah terlebih dahulu adanya hutang yang sah. Karena jika hutang tidak ada atau hutang tersebut tidak sah, maka tidak ada hutang yang dapat atau yang layak diperbarui.

- c. Terjadi Suatu Pergantian Hutang, Pergantian Debitur atau Pergantian Kreditur.

1. Pergantian hutang lama dengan hutang baru;
2. Pergantian debitur lama dengan debitur baru;
3. Pergantian kreditur lama dengan kreditur baru.
4. Harus Memenuhi Syarat Pembuatan Kontrak

- d. Novasi akan terbentuk hutang yang baru (berdasarkan kontrak yang baru), maka syarat-syarat sahnya suatu kontra haruslah dipenuhi bagi suatu novasi, meskipun oleh undang-undang hanya mensyaratkan syarat kecakapan untuk membuat kontrak bagi para pihak (Pasal 1414 KUHPerdata). Syarat sahnya kontrak antara lain harus memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, harus tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, dan lain-lain.

- e. Delegasi Saja Belum Merupakan Novasi

Delegasi adalah pergantian debitur dengan tetap mempunyai hak regress. Jadi,

---

7 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1414.

dengan delegasi, tidaklah dapat menjadi pergantian debitur atau pembaruan hutang (novasi). Hanya jika kreditur menyetujui pergantian kreditur tanpa hak regress (*without recourse*), yakni dengan membebaskan debitur lama dari kewajibannya, maka delegasi berubah rupa menjadi novasi. Jika tidak demikian, maka meskipun kewajiban didelegasikan kepada pihak lain, tetapi pihak kreditur tetap dapat menagih langsung kepada debitur asli. Tindakan delegasi disebut juga dengan istilah “novasi yang tidak selesai” (*onvollendige novatie*).

Pasal 1417 KUHPerdara secara eksklusif menyatakan hal tersebut, yaitu sebagai berikut Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berhutang memberikan kepada orang yang menghutangkan padanya seorang berhutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berhutang yang rnelakukan pemindahan itu, dari perikatannya.<sup>8</sup>

Berkaitan dengan proses alih debitur pada KPR yang menurut penulis merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

1. Debitur lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditur tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama;
2. Semua hak *accessoir* atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak *accessoir* atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditur.

Dalam hukum dikenal beberapa model novasi, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1413 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut: (1) Novasi Objektif, (2) Novasi Subjektif Pasif, dan (c) Novasi Subjektif Aktif

Penjelasan dari masing-masing model novasi tersebut, yaitu sebagai berikut:

#### a. Novasi Objektif

Novasi objektif adalah pembaruan hutang dengan mana debitur membuat suatu kontrak hutang yang baru untuk menggantikan hutangnya yang lama. Jadi, dalam hal ini yang diganti dengan kontrak baru semata-mata adalah hutangnya dan tidak ada perubahan pihak debitur ataupun kreditur. Misalnya, jika suatu hutang direstrukturisasi secara substansial, sehingga dibuat kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama, dengan para pihak masih tetap pihak semula. Dalam hal ini dikatakan novasi objektif karena yang berganti/ yang berubah adalah objeknya, yaitu hutangnya, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

<sup>8</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak...*, h. 183-184.

Untuk dapat dikatakan adanya novasi, perubahan objek kontrak haruslah substansial. Jika perubahannya tidak substansial, belumlah dapat dikatakan sudah terjadi novasi. Misalnya, tindakan *rescheduling* hutang atau perubahan tempat pembayaran, belum dapat dikatakan sebagai suatu novasi, karena jika hanya memperpanjang berlakunya hutang atau mengubah tempat pembayaran, bukanlah tindakan substansial, sehingga dalam hal ini tidak ada kontrak baru, yang ada hanyalah kontrak lama yang sudah direvisi.

Hal tersebut dapat dilihat juga ketentuannya dalam beberapa pasal KUHPdata sebagai berikut: (1) Pasal 1428 bahwa suatu *rescheduling* hutang tidak menghalangi terlaksananya suatu kompensasi hutang, (2) Pasal 1850 bahwa suatu *rescheduling* hutang tidak membebaskan garantor pribadi dari kewajibannya. Akan tetapi, dalam hal tersebut garantor pribadi dapat menuntut debitur untuk membayart hutang atau membebaskan garantor pribadi tersebut dan kewajibannya.

b. Novasi Subjektif Pasif

Novasi subjektif pasif adalah adanya pergantian debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya. Akibatnya, antara debitur lama dengan kreditur tidak lagi mempunyai kontrak utang piutang. Jika pembebasan debitur lama oleh kreditur tidak dilakukan, maka yang terjadi bukanlah tindakan hukum novasi, melainkan merupakan tindakan hukum delegasi. Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu debitur sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

c. Novasi Subjektif Aktif

Novasi subjektif aktif adalah adanya pergantian kreditur lama dengan kreditur baru. Akibatnya, antara debitur dengan kreditur lama tidak lagi mempunyai kontrak hutang piutang. Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu kreditur, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama. Proses alih debitur dalam penyaluran KPR menurut penulis merupakan novasi Subjektif Pasif karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya.

### **Perjanjian Alih Debitur yang Dibuat di bawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Teori Perjanjian**

Berdasarkan uraian pada sub bab sebelumnya dijelaskan bahwa perjanjian alih debitur dalam konsep hukum perjanjian merupakan novasi subjektif pasif, konsep novasi subjektif pasif yang benar adalah berdasarkan sepengetahuan pihak

bank, bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya.

Namun dalam praktiknya di masyarakat, perjanjian alih debitur seringkali dibuat dibawah tangan dan tanpa sepengetahuan pihak bank. Contohnya pada kasus dengan nomor perkara 140/PNG/2002. Pada kasus tersebut Rujito Wibowo (Tergugat I) pada tahun 1984 telah mendapatkan fasilitas KPR Bank Tabungan Negara No. 174/0/B/K2438 YK 1984 Tipe 45 untuk dimiliki dan dikuasai sendiri oleh Tergugat. Tergugat I kemudian menjual di bawah tangan rumah tersebut kepada Drs. Mujiono selaku penggugat tanggal 10 Maret 1986 yang dilegalisasi oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH No. 230/Leg/III 1986. Selain itu dibuat juga Surat Kuasa No. 64 tertanggal 10 Maret 1986 khusus untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (Tergugat I) untuk menempati, mendiami, mengurus, mengangsur, mengambil, menyerahkan dan membebani dengan hak-hak kebendaan, untuk menjual, melepaskan dengan cara apapun kepada diri sendiri maupun kepada orang lain. Dalam kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian jual beli diantara tergugat dan penggugat ditegaskan bahwa tergugat akan membantu sepenuhnya penggugat bila angsuran telah dilunasi penggugat. Angsuran KPR BTN tersebut lunas pada tahun 2004. setelah lunas tergugat ternyata tidak lagi tinggal di alamat semula dan penggugat tidak diperkenankan mengambil sertifikat di bank karena harus diambil sendiri oleh debitur dalam hal ini tergugat. majelis hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan penggugat sebagian dimana tergugat telah wanprestasi. Memerintahkan kepada tergugat untuk menyerahkan sertifikat kepada penggugat. Sejak dilakukan jual beli tersebut penggugat telah melakukan angsuran kredit sampai lunas.

Pada kasus tersebut pihak debitur baru tidak bisa mengambil sertifikat di bank dikarenakan masih atas nama debitur yang lama, dengan kata lain pihak bank tidak mengetahui kalau debitur lama sudah digantikan oleh debitur yang baru dengan perjanjian alih debitur yang dibuat di bawah tangan yang kemudian dilegalisasi oleh notaris.

Pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah suatu perjanjian, Suatu kontrak atau perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, pada ketentuan Pasal 1320 tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:<sup>9</sup> (1) adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*bekwaamheid*), (2) adanya perizinan sebagai kata sepakat secara sukarela dari mereka yang membuat perjanjian (*toestemming*), (3) mengenai suatu hal atau obyek tertentu (*bepaalde onderwerp*), dan (4) adanya sebab (kausa) yang dibenarkan

---

9 Suharnoko. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2008), h. 1.

(*georloofde oorzak*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka syarat pertama, yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat kedua yakni kecakapan untuk membuat perikatan adalah syarat-syarat subjektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat-syarat objektif. R. Setiawan menjelaskan:

*“Syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika Objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau kausanya tidak halal perjanjiannya adalah batal.”<sup>10</sup>*

Jika dilihat dari maksud dan tujuan perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank adalah untuk menghindari persetujuan pihak bank. Hal ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian khususnya mengenai kausa halal (*Good Faith*).

Sehubungan dengan itikad baik (*in good faith, te goeder trouw*). Itikad baik yang dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Artinya, pelaksanaan perjanjian tersebut harus berada diatas rel yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>11</sup>

Undang-undang tidak memberikan rumusan mengenai maksud kepatutan dan kesusilaan. Oleh karena itu, tidak ada ketepatan batasan pengertian istilah tersebut. Namun, jika dilihat arti katanya, kepatutan artinya kepantasan; kelayakan; kesesuaian; kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan; keadaban. Berdasarkan arti kata tersebut, kiranya dapat digambarkan kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut; pantas; layak; sesuai; cocok; sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti juga bahwa kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Dalam KUH Perdata kepatutan (asas kepatutan) dituangkan dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.<sup>12</sup>

10 R. Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1987), h. 57.

11 Muhammad Syaifuddin. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan praktek Hukum* (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), h. 94.

12 Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang* (Bandung: Mandar Maju, 1994), h. 67.

Pada umumnya, itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) dan kepatutan (Pasal 1339) KUH Perdata disebutkan secara senafas dan Hoge Raad (H.R.) dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepatutan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>13</sup> Dengan demikian, dalam pelaksanaan perjanjian terjadi hubungan yang erat antara keadilan, kepatutan dan kesusilaan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), maka hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan perjanjian, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan perjanjian menurut kata-katanya akan bertentangan dengan itikad baik (apabila pelaksanaan menurut norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil). Hal ini bisa dimengerti karena tujuan hukum adalah: memberi manfaat, menjamin kepastian (ketertiban) dan menciptakan keadilan.<sup>14</sup>

Maka dengan kata lain perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank mengingkari dari konsep *good faith* itu sendiri, maka keberlakuannya adalah batal demi hukum.

Perjanjian Alih Debitur yang Dibuat Dibawah Tangan Tanpa Sepengetahuan Pihak Lembaga Perbankan Ditinjau dari Teori Perjanjian Dalam Islam.

Islam merupakan Agama yang mampu mengatur semua permasalahan yang dihadapi manusia khususnya dimasa yang akan datang, termasuk di dalamnya mengatur hukum perjanjian yang harus dipenuhi oleh pelaku dan objeknya.

Perjanjian alih debitur merupakan perjanjian alih hak dan kewajiban dalam transaksi, sehingga Islam mengharuskan adanya saksi dan pencatat isi perjanjian yang memenuhi syarat. Dalam hal ini yang berhak menjadi saksi dan pencatat adalah pegawai lembaga perbankan yang telah diatur oleh instansi pemerintah. Perjanjian alih transaksi dalam bentuk apapun harus berdasarkan keridha'an debitur lama yang bermasalah, debitur baru dan lembaga perbankan. Terlepas dari perbedaan pendapat dikalangan ulama fiqh yang menyatakan wajib atau sunnah dalam mendatangkan saksi, sebagian ulama fiqh mewajibkan adanya pencatat dan saksi dalam sebuah transaksi yang sekiranya dapat mendatangkan kerugian<sup>15</sup>, sengketa dan unsur penipuan.

13 Purwahid Patrik. *Dasar-dasar...*, h. 68.

14 Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h. 40.

15 Muhammad Al-Qurthubi. *Tafsir jami' Al-Ahkam* (Kairo: Dar Al-hadits, 2006), h. 203.

Perjanjian alih debitur di bawah tangan termasuk perkara yang dilarang, pendapat ini dikemukakan oleh Abu Hanifah dan muridnya Muhammad, Imam Malik, ulama mazhab syafi'iyah dan salah satu riwayat dari imam Ahmad Bin Hanbal. Pendapat ini berdasarkan Firman Allah dalam surat *Az-Zukhruf* ayat 86 yang dapat disimpulkan bahwa kesaksian terhadap sebuah perjanjian tidak boleh terjadi kecuali atas dasar pengetahuan, dan kesaksian atas sebuah perjanjian tidak dapat diketahui kebenarannya kecuali atas pengakuan dari pihak saksi<sup>16</sup> yaitu lembaga perbankan.

Perjanjian alih debitur di bawah tangan juga dapat menimbulkan sengketa dan kerugian dari salah satu pihak sebagaimana yang terjadi dalam kasus diatas, dan kerugian di dalam Islam harus dihindari berdasarkan kaedah Fiqh yang berbunyi "Perkara yang mendatangkan kerugian harus dihindari" dan kaedah "tidak boleh merugikan diri sendiri dan merugikan orang lain".

Adanya pasal 1320 yang mengatur KUH Perdata mengenai syarat sah suatu perjanjian merupakan aturan yang bertujuan pada maslahat yang harus dipatuhi oleh lapisan masyarakat berdasarkan kaedah "Kebijakan dan peraturan pemerintah atas rakyat harus berdasarkan maslahat". Larangan melakukan perjanjian alih debitur dibawah tangan sesuai dengan salah satu dari lima tujuan dasar syari'at yaitu melindungi harta atau hak kepemilikan.

Meski perjanjian alih debitur tidak diperbolehkan dalam fiqh mazhabi Islami, tetapi jika akad perjanjian alih debitur dibawah tangan telah terjadi, maka akad tersebut tetap sah dan tidak batal karena larangan dibawah tangan merupakan larangan eksternal bukan larangan internal sehingga debitur lama tidak perlu mengulang akad perjanjian alih debitur dari awal dengan mengembalikan jumlah pembayaran yang telah disetorkan ke bank pada debitur yang baru. Bagi pelaku perjanjian alih debitur di bawah tangan meskipun akad tersebut tidak batal, tetapi ia telah melakukan perkara yang dilarang yang diperbolehkan bagi pemerintah untuk menjatuhkan hukuman atau denda yang dalam hal ini disebut dengan *ta'zir*.

### **Implikasi Yuridis Perjanjian Alih Debitur yang Dibuat Dibawah Tangan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Teori Kepastian Hukum**

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada

16 Ahmad Muhammad An-Nayyif. *Al-Bayyinah Al-Qadhaiyyah fi Al-Fiqh Islami* (Yordania: Al-Janadria, 2013), h. 283.

debitur. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu bentuk usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika bank benar-benar yakin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Agar dapat memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan beberapa penilaian terhadap calon debitur yang bersangkutan.

Pentingnya suatu jaminan oleh bank dalam memberikan kredit adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Hal tersebut di atas menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan, kemauan, kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.

Pada perjanjian alih debitur, selain terjadi pengalihan kewajiban pembayaran kredit kepada pihak bank oleh pihak debitur lama kepada debitur baru, juga terjadi peralihan kepemilikan terhadap jaminan kredit KPR pada perjanjian KPR tersebut dari pihak debitur lama ke debitur baru. Jaminan dalam hal ini yaitu kepemilikan berupa rumah beserta hak atas tanahnya.

Berkaitan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 55 ayat (2) dikatakan bahwa dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.

Peraturan lain yang juga 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).

Debitur yang menerima pengalihan kredit yang sudah melunasi angsuran kreditnya dan bermaksud untuk mengambil sertifikat objek KPR yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit serta melakukan balik nama ke atas nama pihak debitur yang menerima pengalihan, diperlukan suatu surat kuasa yang dibuat di hadapan notaris.

Kenyataannya dimasyarakat, perjanjian alih debitur disertai dengan surat kuasa (kuasa membayar angsuran, mengambil sertifikat dan kuasa menjual) yang merupakan suatu kesatuan akta yang dibuat oleh para pihak kemudian dilegalisasi oleh notaris dalam rangka pengalihan hak kredit atau pelimpahan kewajiban angsuran kredit di antara para pihak. Surat kuasa mengambil sertifikat yang dibuat para pihak dengan dilegalisasi oleh notaris dan kuasa menjual yang berisi pernyataan dari pihak debitur pertama kepada pihak debitur baru. Hal mana kuasa tersebut dipergunakan untuk pengambilan sertifikat setelah dilakukannya pelunasan kredit. Dengan demikian, pada saat pengambilan sertifikat yang masih disimpan oleh bank pemberi kredit sebagai bentuk jaminan atas pengambilan kredit KPR oleh debitur pertama tidak perlu lagi menghadirkan debitur pertama untuk mengambil sertifikat, sehingga pihak debitur yang menerima pengalihan dapat langsung mengambil sertifikat dan dokumen-dokumen yang terkait dengan rumah tersebut, dengan membawa dokumen-dokumen pelengkap, yaitu (1) bukti pelunasan pembayaran dari bank, (2) pembayaran premi asuransi kebakaran apabila belum pernah dibayar atas rumah tersebut, (3) kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, dan (4) surat kuasa (notariil) untuk pengambilan sertifikat asli.

Jika ditinjau dari perspektif pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan peralihan objek KPR dalam hal ini rumah beserta hak atas tanah harus dibuat dengan akta dari PPAT. Pada perjanjian alih debitur, seringkali disertai dengan kuasa menjual yang pada prinsipnya merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali yang menyimpangi ketentuan Pasal 1813 KUHPerdota.

Penggunaan surat kuasa mutlak sudah dilarang berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, ketentuan Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dimana dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan

surat kuasa tersebut.

Maksud penggunaan kuasa menjual pada perjanjian alih debitur merupakan bentuk pengalihan hak atas tanah melalui prinsip perjanjian jual beli PPAT. Namun dalam konsep perjanjian alih debitur, keberadaan kuasa menjual dalam perjanjian tersebut dilarang dan keberlakuannya menjadi batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Akibat hukum perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan tersebut jika dilihat dari perspektif pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah batal demi hukum. Selain karena perjanjian tersebut bertentangan dengan itikad baik yang merupakan syarat sah dalam perjanjian, kuasa menjual yang terdapat pada perjanjian alih debitur tidak sesuai dengan ketentuan pasal 37 tersebut karena peralihan hak atas tanah (jaminan KPR) harus dibuat dengan akta PPAT, surat kuasa menjual yang terdapat pada perjanjian alih debitur tidak semata-mata mengalihkan hak atas tanah (jaminan KPR) tersebut dikarenakan surat kuasa menjual tersebut bertentangan dengan ketentuan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

### Simpulan

Perjanjian alih debitur yang dibuat dibawah tangan terhadap perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh lembaga perbankan tanpa sepengetahuan pihak bank adalah batal demi hukum, karena perjanjian tersebut dibuat memang dengan maksud agar pihak bank tidak ikut terlibat dalam proses pengalihan debitur, hal ini bertentangan dengan asas kausa halal (*good faith*) sehingga tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu, dalam perjanjian tersebut terdapat kuasa menjual yang merupakan kuasa untuk menjual kembali jaminan pada perjanjian kredit KPR oleh debitur baru, jika ditinjau dari ketentuan pasal 37 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, proses pengalihan hak atas tanah harus menggunakan akta PPAT, maka kuasa menjual tersebut tidak semata-mata mengalihkan hak atas tanah tersebut. Penggunaan kuasa menjual yang terdapat pada perjanjian alih debitur juga bertentangan dengan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Oleh karena itu, keberlakuannya menjadi batal demi hukum.

**Daftar Pustaka****Buku:**

- Al-Qurthubi, Muhammad. *Tafsir jami' Al-Abkam*. Kairo: Dar Al-hadits, 2006.
- An-Nayyif, Ahmad Muhammad. *Al-Bayyinah Al-Qadhaiyyah fi Al-Fiqh Islami*, Yordania, Al-Janadria, 2013.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001.
- Abdul R. Saliman dkk. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2007.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Saliman, Abdul R. Dkk. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh dan Kasus)*. Jakarta, PT. Damar Mulia Pustaka, 2000.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung, Binacipta, 1994.
- Siswanto, Sutojo. *Strategi Manajemen Kredit BANK Umum-Konsep, Teknik*
- Subekti. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- Supriyono, Maryanto. *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan praktek Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju, 2012.

**Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-undang Tentang Perbankan, UU No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah

dengan UU No.10 tahun 1998, TLN No. 182, TLN No. 3790, Psl. 1 ayat (11).

Kitab Undang-Undang Hukum (KUHPerduta).

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.