Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

TANGGUNGJAWAB DEBITUR KEPADA KREDITUR TERHADAP PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) YANG DI ALIHKAN
(Studi Penelitian di Kota Langsa)

Teuku Faturisha Medana [1], Zainuddin [2], Fatimah[3]

[1]Mahasiswa Fakultas Hukum, [2,3]Dosen Fakultas Hukum Unsam
Fakultas Hukum, Universitas Samudra
Jln. Meurandeh, Langsa, 24411
poponfatur@gmail.com,zainuddin@unsam.ac.id,fatimahsyahru@unsam.ac.id

Abstrak

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. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bersifat Yuridis Empiris. Kredit Pemilikan Rumah KPR dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak pihak. Adapun tanggungjawabnya yaitu memberikan pembiyaan kepada kreditur agar pembiayaan dapat dilakukan dengan mudah, cepat dan efesien, tanggungjawab selanjutnya mengenai wanprestasi yaitu tidak terlaksananya apa yang sudah disepakati. Dampak dari debitur yaitu pengalihan kredit yaitu debitur tidak melaksanakan haknya kepada kreditur, sanksi yang diberikan oleh kreditur berupa pencacatan nama oleh pihak bank. Upaya tanggungjawab debitur yaitu Pihak Bank memanggil pihak debitur untuk menyelesaikan segala hak si kreditur, membuat perjanjian baru antara debitur lama dan debitur baru atas pengalihan kredit rumah.

Kata Kunci : Tanggungjawab Debitur, Kreditur, Kredit Pemilikan Rumah.

Abstract

Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlements, namely Article 55 paragraph (2) states that in the event of a transfer of ownership as referred to in paragraph (1) letters b and c. The research method used in writing this thesis is juridical empirical. Home Ownership Credit for KPR can be seen in Article 1320 paragraph (1) of the Civil Code, which states that an agreement is valid if there is an agreement between the parties. As for the responsibilities, namely providing financing to creditors so that financing can be carried out easily, quickly and efficiently, the next responsibility regarding default is the failure to carry out what has been agreed upon. The impact of the debtor, namely the transfer of credit, namely the debtor does not exercise his rights to the creditor, the sanction given by the creditor in the form of defacement by the bank. The debtor's responsibility efforts, namely the Bank calls the debtor to settle all rights of the creditor, makes a new agreement between the old debtor and the new debtor for the transfer of home loans.

Keywords: Responsibilities of Debtors, Creditors, Home Ownership Loans

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

A. PENDAHULUAN

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata menerangkan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan cara kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang telah di tentukan oleh Undang-Undang.

Perjanjian juga bisa terbentuk karena adanya pernyataan kehendak oleh para pihak dan tercapainya kata sepakat di antara para pihak tersebut. Pernyataan kehendak dapat dilakukan dengan kata-kata lisan ataupun tertulis, sikap atau tindakan, singkatnya tanda-tanda atau simbol-simbol. Tanda atau simbol tersebut biasanya berupa kata-kata yang merupakan alat untuk menyatakan kehendak yang ditujukan untuk terjadinya suatu akibat hukum.[1]

Tanggung jawab dapat terjadi apabila salah satu pihak telah melakukan kesalahan, atau dapat dikatakan para pihak melanggar ketentuan yang telah disepakati pada awal perjanjian kredit, kemudian tidak melakukan hak dan kewajibanya didalam hukum perdata dikatakan orang tersebut telah melakukan kesalahan yang dapat didasarkan pada wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian/kesepakatan kredit harus mengganti kerugian atas kerugian yang ditimbulkan.

Mariam Darus mengemukakan bawah sistem hukum merupakan kumpulan asas-asas hukum yang terpadu.[2] Pandangan ini menunjukkan secara subtansif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran (*waarheid,truth*) untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.[3]

Menurut hukum perdata dikenal dengan asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsesnualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban

[1] Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, halaman 123
[2] Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, halaman. 8.
[3] *Ibid*

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.[4]

Pemberian kredit disediakan oleh bank swasta atau bank pemerintah melalui fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). PT Bank Tabungan Negara (selanjutnya disebut PT BTN) merupakan salah satu bank pemerintah yang menyediakan KPR bagi masyarakat Indonesia. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

KPR merupakan salah satu fasilitas kredit yang ditujukan langsung kepada konsumen. Oleh karena itu langsung kepada konsumen, maka jenis kredit ini dinamakan sebagai kredit konsumen atau konsumer atau konsumtif. Bagi masyarakat yang tidak memiliki uang tunai, fasilitas KPR yang ditawarkan oleh bank sebagai alternatif menarik untuk memiliki tanah beserta bangunan di atasnya. Selain itu fasilitas KPR juga tercipta karena kebutuhan akan perumahan sebagai tempat tinggal yang tinggi, namun sebaliknya kemampuan atau daya beli masyarakat rendah.

Dalam menyalurkan kreditnya, bank memiliki prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam menganalisis calon pembeli (debitur) agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.[5] Oleh sebab itu sebelum memberikan fasilitas kredit tersebut, Bank akan melakukan analisis kelayakan sesuai dengan prinsip perbankan. Hal tersebut tidak menutup kemungkinan adanya penolakan kredit dari pihak bank.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata diletakan asas umum hak dari seorang kreditur terhadap debitur bahwa segala kebendaan si berhutang (debitur), baik yang bergerak ataupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatanya perseorangan.[6]

Hal diatas menunjukkan bawhawa kewajiban bank atas konsumen dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada debitur secara kredit. Selain itu memberikan kemudahan bagi kosumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit yang telah ditentukan pada awal sebelum terjadinya kesepakatan antara para pihak (Bank dan Konsumen).

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu dalam Pasal 55 ayat (2) dikatakan bahwa: “dalam hal dilakukan

[4] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, halaman 27
[5] Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah*, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008, halaman 21
[6] Lihat Pasal 1131 KUHPerdata

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud padaayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan pemukiman".

Baru-baru ini terjadi kasus rumah KPR di Kota Langsa dimana pemilik rumah KPR mengalihkan perumahan KPR kepada pihak ketiga padahal rumah KPR masih berbentuk kredit dengan pihak bank yang terletak di 2 (dua) kecamatan yaitu daerah Langsa Lama dan Langsa Baro. Ketiga perumahan tersebut memiliki kasus serupa yaitu pihak pemilik rumah masih terikat kredit dengan bank tetapi sudah mengalihkan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak bank.

Berdasarkan uraian tersebut maka saya tertarik untuk mengangkatnya dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul "Tanggung Jawab debitur Kepada Kreditur Terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang di Alihkan (Studi Penelitian di Kota Langsa)".

Atas dasar latar belakang di atas maka rumusan masalah yang dikaji adalah

1. Bagaimana tanggung jawab debitur terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dialihkan?
2. Bagaimana dampak dan upayatanggung jawab debitur terhadap pengalihan kredit tanpa di ketahui pihak Bank?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian yurdis empiris adalah penelitian yang menggunakan data primer yang diproleh langsung dari lapangan. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau lebih di kenal dengan data sekunder seperti buku-buku, peraturan perundangan atau bahan bacaan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan.

Sedangkan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang menggunakan data primer, yang diproleh langsung dari hasil wawancara dengan informan dan responden. Data yang digunakan dalam Penelitian ini adalah data Sekunder dan data Primer.[7]

[7] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2002, halaman 39

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Debitur terhadap Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dialihkan

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata hak seorang kreditur terhadap debitur yaitu bahwa: "Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.'' Dari penrnyataan diatas dapat dikatakan bahwa untuk menjamin debitur akan mengembalikan dana yang dipinjam dengan jangka waktu tertentu, harus ada jaminan dalam kepemilikan rumah (KPR) yang berupa sertifikat hak milik atas rumah tersebut, yang ditahan oleh kreditur dalam hal ini adalah bank untuk mengantisispasi apabila debitur ingkar dalam melakukan perjanjian yang telah disepakati. Adapun kewajiban Bank yaitu :

a. Memberi kemudahan bagi nasabah (debitur) agar dapat memperoleh informasi secara lengkap dan tepat mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
b. Mengembalikan anggunan ketika kredit pemilikan rumah (KPR) telah lunas sesuai dengan lamanya waktu kredit yang telah disepakati maksimal 20 tahun;
c. Melakukan pengawasan kepada debitur (Nasabah) apabila melakukan suatu kesalahan yang berakibat pada adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, yang dapat merugikan bank selaku kreditur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).[8]

Dari uaraian diatas dapat dikatakan bahwa Kewajiban Bank atas nasabah (debitur) dalam suatu perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tidak lain adalah memberikan fasilitas pembiayaan kepada konsumen yang akan membeli rumah secara kredit. Selain itu memberikan kemudahan bagi Nasabah untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit yang telah ditentukan pada awal sebelum terjadinya kesepakatan antara para pihak (Bank dan Nasabah).

Sementara hak dan kewajiban para pihak bank dan pihak konsumen (nasabah) dalam perjanjian KPR yang telah terjadi kesepakatan antara kedua belah para pihak, kemudian apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, sementara itu bagi pihak konsumen (nasabah) yang tidak memenuhi kewajibannya membayarkan kredit tiap bulannya kepada bank sampai pelunasan itu merupakan

[8] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, halaman 37

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

perbuatan yang melanggar kewajiban pihak konsumen (nasabah) sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian KPR.

Hal ini merupakan perbuatan pihak konsumen (nasabah) masuk dalam kriteria wanprestasi karena kelalaian atau kealpaan, diarenakan jika seorang debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan dan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, kriteria wanprestasi ini masuk dalam perbuatan konsumen bahwa konsumen tidak melakukan apa yang telah di sanggupi akan suatu perbuatannya, oleh karena itu debitur harus bertanggung jawab mengganti kerugian atas dasar wanprestasi.

Kesalahan dalam kaitan dengan maksud perbuatan melawan hukum yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian yang menyebabkan atau menimbulkan salah satu pihak mengalami kerugian atas perbuatannya. Dalam tindakan perbuatan melawan hukum terdapat beberapa unsur yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum yaitu sautu perbuatan yang bertentangan dengan orang lain, bertentangan dengan peraturan hukum, bertentangan dengan norma-norma yang hidup dalam masyarakat (*Custom*);
2. Adanya unsur kesalahan, yaitu sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku;
3. Adanya kerugian yaitu bukan saja kerugian secara *materiil* tetapi juga kerugian *immateriil*;
4. Adanya hubungan sebab akibat yaitu hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang akibat salah satu pihak tidak dapat bertanggungjawab.[9]

Berdasarkan tanggungjawab diatas yang menjadi tanggungjawab debitur menurut Dedi Purnama adalah :

1. **Tanggungjawab hak seorang debitur kepada kreditur**

   yaitu memberikan pembiyaan kepada kreditur agar dalam hal pembiayaan dapat dilakukan dengan mudah, cepat dan efesien, kreditur menyerahkan suatu dokumen pada saat kredit lunas, mengembalikan sertifikat ketika kreditnya sudah lunas, dan memberikan keringanan untuk konsumen agar dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit.

[9] Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, halaman 12

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

2. **Tanggungjawab debitur kepada kreditur apabila melakukan wanprestasi**

   Wanprestasi yang dimaksud seperti tidak terlaksananya apa yang sudah menjadi hak untuk kreditur, kemudian debitur membuat perjanjian sepihak dengan pihak lain yaitu mengalihkan kepada pihak ketiga.

3. **Tanggungjawab debitur kepada kreditur tentang waktu perjanjian kredit**

   Jangka waktu yang diberikan yaitu 10 tahun sampai dengan 20 tahun dengan masing-masing kredit yang berbeda-beda dan sudah ditentukan oleh kreditur (pihak Bank).[10]

Tanggungjawab dapat terjadi apabila salah satu pihak melakukan kesalahan berupa, debitur tidak mampu melakukan lagi kewajibannya. Kesalahan wansprestasi yaitu melakukan kelalaian, kealpaan, cidera janji serta tidak dapat menepati kewajibannya dalam suatu kontrak. Sehingga wanprestasi juga mempunyai maksud bahwa suatu keadaan seorang debitur (nasabah) tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yag tercantum dalam kontrak. wanprestasi dapat didasarkan pada Pasal 1238 KUH Perdata.[11]

Di Kota Langsa terjadi kasus,nasabah yang sedang mengambil perumahan KPR dengan cara kredit kepada pihak Bank BTN Kota Langsa melakukan suatu wanprestasi, wanprestasi dilakukan dengan cara pengalihan kredit perumahan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak Bank BTN Kota Langsa.

Sedangkan nasabah (debitur) dikatakan wanprestasi adalah saat debitur berbuat hal yang tidak diperbolehkan didalam suatu perjanjian. Seorang debitur (nasabah) atau pihak yang berkewajiban melaksanakan suatu prestasi dalam perjanjian dapat dilakukan suatu wanprestasi apabila seorang nasabah melaksanakan prestasi tetapi tidak melakukan sebagaimana yang telah ditetapkan, seperti melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.[12]

Dalam hal tanggungjawab terhadap perjanjian kreditur pemilikan rumah (KPR) yang dialihkan sebenarnya sudah cukup jelas diatur dalam KUHPerdata bahwa setiap orang tidak boleh mengalihkan kredit kepada orang lain yang bukan haknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat melakukan suatu perjanjian.Namun dalam kasus seperti ini masih saja terjadi akibat ketidaktahuan pihak perbankan dan ketidak bertanggungjawabnya seorang debitur yang mengalihkan

[10]Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)
[11] Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)
[12] Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

kredit perumahan kepada orang lain sehingga menimbulkan masalah pada suatu waktu seperti kredit macet.

Oleh sebab itu pihak bank sewaktu menghubungi debitur mengatakan bahwa rumah tersebut sudah dialihkan sehingga membuat pihak bank menjadi kewalahan atas perbuatannya. Didalam kasus diatas dapat dipahami bahwa setiap nasabah yang ingin mengalihkan kredit kepada pihak lain maka harus diketahui oleh pihak Bank yang mengetahui dan disetujui oleh kedua belah pihak agar nasabah tidak melakukan ingkar janji atau yang dimaksud dengan wanprestasi.

2. Dampak dan Upaya Tanggung Jawab Debitur terhadap Pengalihan Kredit tanpa di ketahui pihak Bank

Proses alih debitur dalam kenyataannya di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin pihak bank selaku kreditur. Penjualan rumah yang telah mendapatkan KPR-BTN di bawah tangan, merupakan suatu realitas yang terjadi dalam masyarakat. Terjadinya alih debitur yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

a. Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR-BTN;
b. Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
c. Debitur lama pindah domisili;
d. Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
e. Ketidak pahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur.[13]

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertifikat daridebitur lama kepada debitur baru. Karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertipikat maka dapat dikatakan jual beli tanah itu belum pernah terjadi. Selama kreditnya

[13]Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

belum dilunasi, penjualan rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan tersebut menjadi tidak sah.

Dampak tanggung jawab debitur terhadap pengalihan kredit tanpa di ketahui pihak Bank yaitu :

1. **Dampak debitur tidak melaksanakan haknya kepada kreditur**

   Debitur tidak melaksanakan haknya kepada kreditur, maka dalam hal ini debitur akan dikenakan sanksi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam kasus ini debitur tidak boleh melakukan wanprestasi yang sudah disepakati sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdata.

2. **Dampak debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur**

   Pihak bank merasa dirugikan karena telah dilakukan pengalihan sepihak oleh debitur tanpa diketahui pihak kreditur (pihak Bank). Kemudian sanksi yang diberikan oleh kreditur dapat berupa pencacatan nama oleh pihak bank dan pihak bank tidak akan memberikan sertifikat rumah kepada debitur.

3. **Dampak debitur tidak dapat melunaskan kredit dalam waktu yang telah ditentukan**

   Apabila debitur tidak bisa melunaskan kredit dalam waktu yang telah ditentukan, maka sertifikat rumah belum bisa diberikan kepada pihak kreditur dan pihak ketiga juga tidak bisa menerima sertifikat rumah tersebut.[14]

Upaya penyelesaiannya menurut Dedi Purnama dapat ditempuh melalui:

1. **Memanggil pihak debitur**

   Pihak Bank memanggil pihak debitur untuk menyelesaikan segala hak si kreditur dengan cara mengganti rugi, kemudian dalam hal ini pihak bank dapat menegur debitur untuk melunaskan segala sesuatu yang bersangkutan dengan kreditur.

2. **Membuat perjanjian baru antara debitur lama dan debitur baru**

   Memanggil kedua belah pihak dan membuat perjanjian baru antara debitur lama dan debitur baru atas pengalihan tersebut.

3. **Pelunasan kredit rumah**

   Harus melunaskan kredit rumah agar bisa mendapatkan sertifikat tanah atas segala sesuatu yang berkaitan dengan pihak kreditur (pihak Bank).[15] Adapun Notaris/PPAT

[14]Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

yang bersedia atau meyakinkan Notaris/PPAT yang tidak bersedia agar bersedia membuat akta-akta. Untuk mengamankan kepentingan Bank, debitur baru dapat diminta :

a. Membuat surat pernyataan bahwa debitur baru telah membeli rumah KPR tersebut dan telah membayarnya kepada debitur lama dengan lunas, dan segala akibat yang timbul di kemudian hari menjadi tanggung jawab debitur baru sendiri serta membebaskan dan menanggung Bank dari semua tuntutan.
b. Kwitansi bukti pembayaran dari debitur lama kepada debitur baru diminta dan disimpan Bank paling tidak fotocopy.

Berdasarkan uraian diatas, Notaris/PPAT bersedia membantu bank dalam membuat akta alih debitur tanpa hadirnya debitur, tetapi berdasarkan surat kuasamenjual dari debitur kepada Bank, yang dibuat debitur pada saat akad kredit maka akan sangat membantu menyelesaikan rumah KPR yang dijual dibawah tangan atau dalam keadaan kosong dan debitur tidak diketahui lagi. Namun jika Notaris tidak bersedia membantu membuat akta alih debitur tanpa hadirnya debitur lama yang disebabkan rasa kawatir atau takut seperti yang kemukan pada jawaban di atas, upaya lain yang dapat ditempuh ialah dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dimana rumah KPR terletak, kepada debitur yang tidak diketahui lagi itu. Tuntutan Bank dalam gugatan itu antara lain meminta agar Pengadilan Negeri mengijinkan Bank untuk menjual rumah KPR, baik secara tunai atau alih debitur tanpa hadirnya debitur lama. Jika tergugat (debitur) telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir, maka Pengadilan akan memberikan putusan Verstek (putusan tanpa hadirnya tergugat). Dalam waktu 14 hari sesudah putusan, tidak ada perlawanan dari debitur, putusan itu berkekuatan tetap, sehingga atas dasar putusan itu, Bank dapat menjual rumah tersebut baik tunai/alih debitur tanpa hadirnya debitur lama. Dengan Putusan Pengadilan Negeri itu, Notaris/PPAT tidak perlu ragu membuat akta alih debitur. Menurut pendapat penulis berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari debitur lama kepada Bank (yang sudah ada) yang dibuat dan ditandatangani pada saat atau bersamaan dengan perjanjian kredit (akad kredit), Bank dapat menjual langsung anggunan kepada calon pembeli yang sudah setuju membeli.

D. SIMPULAN

Tanggungjawab debitur terhadap perjanjian kredit pemilikan rumah KPR yaitu memberikan pembiyaan kepada kreditur agar pembiayaan dapat dilakukan dengan

[15]Wawancara dengan Dedi Purnama Sub Branch Head Bank Tabungan Negara Syari'ah Kota Langsa Pada Tanggal 16 Juli 2020 (diolah)

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

mudah, cepat dan efesien, tanggungjawab selanjutnya mengenai wanprestasi yaitu tidak terlaksananya apa yang sudah disepakati, kemudian debitur membuat perjanjian sepihak dengan pihak lain dengan mengalihkan kepada pihak ketiga, sedangkan jangka waktu yang diberikan 10 tahun sampai dengan 20 tahun dengan masing-masing kredit yang berbeda-beda dan sudah ditentukan oleh kreditur (pihak Bank).

Dampak dari debitur terhadap pengalihan kredit yaitu debitur tidak melaksanakan haknya kepada kreditur, oleh sebab itu debitur akan dikenakan sanksi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, kemudian sanksi yang diberikan oleh kreditur dapat berupa pencacatan nama oleh pihak bank dan pihak bank tidak akan memberikan sertifikat rumah kepada debitur. Upaya tanggungjawab debitur terhadap pengalihan kredit yaitu Pihak Bank memanggil pihak debitur untuk menyelesaikan segala hak si kreditur, Memanggil kedua belah pihak dan membuat perjanjian baru antara debitur lama dan debitur baru atas pengalihan tersebut, serta Harus melunaskan kredit rumah agar bisa mendapatkan sertifikat tanah atas segala sesuatu yang berkaitan dengan pihak kreditur (pihak Bank).

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta

Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah*, Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2002

Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Cet. Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014

Jurnal Ilmiah Mahasiswa **P - ISSN : 2716-1951**
MEUKUTA ALAM **E- ISSN : 2747-0849**
Volume 2, Nomor 2, Desember 2020
http://jim.unsam.ac.id/index.php/Meukutaalam

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman